

PROGETTO TERRA AI GIOVANI

LOTTO N° 8

COMUNE DI ALGHERO – Località Porticciolo

SCHEDA TECNICA

1. Descrizione generale

Il fondo in oggetto, denominato ex Azienda Porticciolo, definitivamente trasferito, nel settembre 2015, dall'Agenzia Agris Sardegna al patrimonio disponibile della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica, è sito in Comune di Alghero – Località Guardia Grande_Porticciolo e risulta catastalmente così contraddistinto:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Superficie
Alghero	9	73	vigneto	2.50.00
			pascolo	11.28.78
Alghero	14	28	pascolo	0.04.34
			uliveto	0.07.26
Alghero	14	29	pascolo arb.	0.83.00
			pascolo	4.00.00

I terreni indicati costituiscono due corpi fondiari distinti, della superficie complessiva di ha. 18.73.38, situati tra loro alla distanza circa 300 metri, sui lati opposti della SP 55 bis.

Il corpo principale, denominato **Corpo A**, costituito unicamente dalla particella catastale 73 del foglio 9, estesa ha 13.78.78, corrisponde al vecchio Podere n. 74 della ex Azienda ETFAS di Guardia Grande. Trasferito da ERSAT al Consorzio Provinciale per la Frutticoltura di Sassari nel 1994, fino al settembre 2015 il corpo aziendale è stato nella disponibilità di AGRIS Sardegna, subentrata alle attività del Consorzio ai sensi della L.R. 8 agosto 2006, n. 13.

Il fondo è raggiungibile percorrendo la S.P. 55 bis in direzione Capo Caccia fino a circa 2 km dall'intersezione della stessa con la SS 127 bis, per poi percorrere per circa 180 metri, in direzione Est verso la Borgata di Guardia Grande, la strada interpodereale della ex Riforma fondiaria, che la nuova toponomastica del Comune di Alghero ha denominato *Strada Vicinale Nuraghe Risola*,

Lungo il confine Ovest il fondo è separato dalla S.P. 55 bis da una fascia frangivento di eucalipto, identificata dalla particella catastale 141, di proprietà dell'Agenzia Laore.

La S.V. Nuraghe Risola definisce i confini Sud, segnato anch'esso da una fascia frangivento di eucalipto (3/5 filari – interfila 2 metri) che si sviluppa lungo l'intero fronte stradale.

Sugli altri lati in fondo confina con proprietà private. La recinzione lungo il confine EST con la particella 193 risulta gravemente danneggiata, anche in relazione allo sviluppo numerosi esemplari di Acacia saligna, specie arborea che, in

assenza di interventi di controllo, ha assunto il carattere di vera e propria infestante anche in alcune zone interne del fondo. Sempre a EST la recinzione di confine con le particelle 191 e 192, in pali e rete metallica - h 130 cm, appare in buono stato di conservazione.

Anche il confine Nord è segnato da una fascia frangivento di eucalipto (2 filari – interfila 2 metri).

Il corpo fondiario è diviso in quattro quadranti, grazie a due fascioni frangivento principali (quattro filari di eucalipto ciascuno – interfila 2 metri) disposti ortogonalmente. Frangivento secondari suddividono ulteriormente ciascun quadrante in campi regolari, in passato serviti da una maglia di piste aziendali interne, ora in cattivo stato di manutenzione. Solo uno stradello principale che, partendo dal cancello d'ingresso, attraversa il fondo fino al confine Nord, appare in buono stato, poiché interessato nel tempo da interventi di ricarica.

I frangivento di eucalipto, presenti lungo l'intero perimetro e nella suddivisione interna, necessitano di tagli colturali e potature, al fine di garantire un adeguato rinnovamento e risanamento.

Non sono presenti fabbricati aziendali, fatta eccezione per due piccoli vani tecnici utilizzati come stazioni di filtraggio a servizio degli impianti di irrigazione. La casa colonica, con annessa area di pertinenza, contraddistinta in catasto con la particella numero 77, situata nella parte SUD in prossimità della strada interpodereale, non è compresa nel fondo, in quanto oggetto di concessione a privati.

L'intero corpo aziendale, inserito nel comprensorio irriguo del Consorzio di bonifica della Nurra, è interamente servito da un impianto di irrigazione, costituito da linee principali interrato, realizzate con tubazioni in PE posizionate nelle testate dei singoli campi, da cui sono derivate linee di distribuzione superficiali.

Prima del collegamento alla rete di distribuzione del consorzio di bonifica della Nurra, l'approvvigionamento idrico era garantito tramite un vascone di accumulo, scavato fino alla profondità di circa 10 metri ad intercettare la falda freatica. Posizionato nella zona Sud_Ovest del fondo, esteso circa 500 m², è delimitato da un muro di protezione in blocchetti di cls alto 140 cm, con sovrastante protezione in rete metallica a maglie romboidali alta 90 cm. Un annesso vano tecnico delle dimensioni di 300x300x270h ospitava in passato le attrezzature per pompaggio, filtraggio e fertirrigazione.

Il fondo inoltre è direttamente servito sia dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile, che dalle rete elettrica.

Il terreno è da circa 10 anni completamente incolto. In alcuni campi permangono tuttora i residui delle attività sperimentali dell'ex Consorzio Provinciale per la Frutticoltura di Sassari.

Nel quadrante SE, in prossimità dell'ingresso è ancora visibile, in condizioni di abbandono, il vecchio campo collezione di uve da tavola, esteso circa 6.000 m² (23 filari a spalliera, lunghezza 100 metri – palificazione in cemento - interfila 250 cm), mentre nel campo immediatamente limitrofo in direzione Est rimane l'originaria palificazione in cemento (33 file, lunghezza 100 metri – interfila 250 cm).

Nel quadrante NE sono ancora visibili i campi destinati alla collezione di piante madri per la produzione di portinnesti di vite.

Nel quadrante NO è presente parte della vecchia palificazione in cemento utilizzata in passato per colture sperimentali di pomacee, delle quali non rimane traccia.

Nel quadrante SO è ancora presente la struttura portante, in buone condizioni, di una vecchia serra in ferro-plastica, costruita dall'ex Consorzio Provinciale per la Frutticoltura nell'ambito di una attività dimostrativa di coltivazione dell'asparago in coltura protetta.

Il secondo corpo aziendale, denominato **Corpo B**, è situato a circa 300 metri di distanza in direzione Ovest, sul lato opposto S.P. 55 bis, dalla quale è direttamente raggiungibile percorrendo per circa 200 metri la pista sterrata tracciata lungo la particella catastale 28 del foglio 14. È costituito unicamente dalla particella catastale 29 del foglio 14, estesa ha 4.83.00.

Su lato ovest in fondo confina con la particella 8, una superficie forestale appartenuta alla soppressa Azienda Foreste Demaniali della Sardegna, cui è succeduto, nella gestione del patrimonio forestale, l'attuale Ente Foreste della Sardegna. L'intero confine è segnato da una recinzione in rete metallica a maglie strette (50x70 mm), alta 280 cm, sostenuta da pali in cemento e interrata alla base, realizzata per prevenire l'ingresso di fauna selvatica (cinghiali e daini). Stessa tipologia di recinzione delimita il fondo sul lato Nord.

A Est e Sud il terreno confina con proprietà private, anch'esse delimitate da recinzioni metalliche

Anche questo corpo fondiario presenta una suddivisione interna principale, segnata da frangivento di eucalipto, e una ulteriore divisione in campi con filari di cipresso, impiantati dall'ex Consorzio Provinciale per la Frutticoltura di Sassari, nell'ambito di un progetto sperimentale di valutazione clonale di cipresso comune.

Inserito nel comprensorio irriguo del Consorzio di bonifica della Nurra, anch'esso è interamente servito da un impianto di irrigazione, costituito da linee principali interrate, realizzate con tubazioni in PE posizionate nelle testate dei singoli campi, da cui sono derivate linee di distribuzione superficiali.

L'intero fondo, suddiviso in sette appezzamenti, è interessato da un oliveto, impiantato per attività sperimentale, a più riprese, tra il 1996 e il 1999. Sono presenti sette varietà (Bosana, Semidana, Nera di Gonnos, Tonda di Cagliari, Pizz'e Carroga, Nera di Oliena e Sivigliana), ripetute nel singolo campo in maniera ordinata, innestate su selvatico e autoradicate. Il sesto d'impianto è 5 x 7 metri.

Non sono presenti fabbricati aziendali, fatta eccezione per un piccolo vano tecnico (2.00 x 2.50 x 2.30h), utilizzato come stazione di filtraggio a servizio degli impianti di irrigazione.

Il P.R.G. del Comune di Alghero attualmente in vigore, comprende le aree oggetto d'intervento nella Zona E: Aree agricole - Sottozona E1: appoderata.

Nel Piano Paesaggistico Regionale attualmente inserisce il terreno all'interno della fascia costiera, nell'Ambito Paesaggistico Costiero n. 13 – Alghero.

2. Caratteristiche pedologiche e agronomiche

L'intera area è stata oggetto di importanti opere di bonifica iniziate negli anni '30 del secolo scorso ad opera dell'Ente di colonizzazione ferrarese prima e successivamente da parte di ETFAS, che ne hanno consentito l'utilizzo agricolo.

I terreni, classificabili come seminativi irrigui, situati ad una quota compresa tra 28 e 35 m s.l.m., presentano una giacitura in gran parte pianeggiante o subpianeggiante (pendenza 1-3 %).

Il substrato geologico e quello pedogenetico è rappresentato da arenarie eoliche. Classificazione tassonomica USDA: Lithic Xerorthent - Classe di Land Capability: IV per il Corpo A e Petrocalcic Palexeralfs per il Corpo B.

Recenti determinazioni analitiche condotte su terreno limitrofi hanno rivelato un orizzonte del suolo fino a 50 cm (Ap) di tessitura sabbioso-argillosa, struttura poliedrica angolare media, con 10% di scheletro costituito da 10% di ghiaia fine e med. (2-20 mm), fortemente calcareo e ben drenato. La reazione è sub-alcaina.

Allo stato attuale l'intera superficie del Corpo A è incolta. Fatta eccezione per i campi nei quali si evidenzia la presenza dei residui delle attività sperimentali condotte in passato, la copertura vegetale è rappresentata da essenze erbacee e arbustive naturali a carattere infestante. La messa a coltura del fondo presuppone necessariamente preliminari lavorazioni superficiali volte all'eliminazione delle specie arbustive infestanti e, ove necessario, interventi di spietramento. Non sono evidenziabili particolari limitazioni d'uso.

L'oliveto presente nel Corpo B, non sottoposto negli ultimi anni a cure colturali, necessita di importanti interventi di potatura straordinaria, al fine di consentire la piena ripresa produttiva, che si stima possa aversi nell'arco di tre anni.

ALLEGATO FOTOGRAFICO







	
<p>Foto n. 1_CORPO A – Vigneto abbandonato</p>	<p>Foto n. 2_CORPO A – Campi incolti</p>
	
<p>Foto n. 3_CORPO A – Vecchia palificazione</p>	<p>Foto n. 4_CORPO A – Campi incolti con infestanti</p>
	
<p>Foto n. 5_CORPO A – Recinzione confine lato EST</p>	<p>Foto n. 6_CORPO A - Vecchia struttura multitunnel</p>



Foto n. 1 _CORPO B – Cannello ingresso



Foto n. 2 _CORPO B – Recinzione lato nord



Foto n. 3 _CORPO B - Oliveto_01



Foto n. 4 _CORPO B - Oliveto_02



Foto n. 5 _CORPO B - Oliveto_03



Foto n. 6 _CORPO B – Oliveto_04

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

La superficie complessiva dei terreni costituenti il Lotto n. 8 è pari a ettari 18.73.38.

La misura del canone di affitto è stata determinata assumendo quale base di riferimento quanto previsto dalla 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.

Il Corpo A risulta per intero per intero classificabile come seminativo irriguo.

Con riferimento alla regione agraria n. 13 – Pianura di Sassari, valutato che i terreni sono classificabili come seminativo irriguo, per una superficie di ettari 13.90.38 e come oliveto per ettari 4.83.00, il canone di concessione annuo è stato determinato in **€ 3.548,29 (euro tremilacinquecentoquarantotto/29)**, come da scheda allegata.

Allegati:

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