

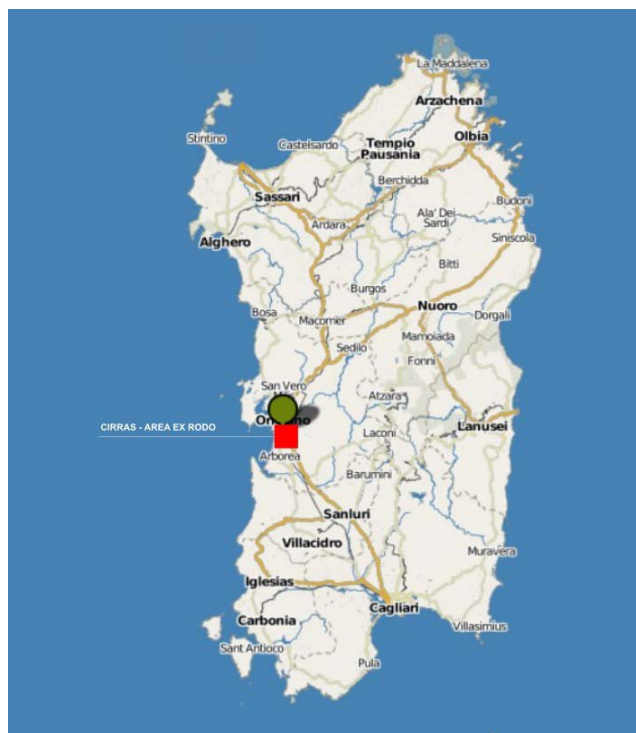
ALLEGATO B

L'AREA EX RODO NELLA BORGATA AGRICOLA DI CIRRAS DOSSIER TECNICO DESCRITTIVO



1. Inquadramento dell'area nella borgata di Cirras

La borgata agricola di Cirras si trova nel territorio comunale di Santa Giusta (OR). Margine settentrionale della grande bonifica di Arborea, il territorio di Cirras è stato sottratto alle paludi in anni più recenti. A partire dal 1952 si insediarono i primi assegnatari di una nuova bonifica che diede vita a circa 300 ettari di fertile terreno agricolo ripartito in 28 poderi di circa 10 ha ognuno. Da allora la borgata è cresciuta, da zona infruttuosa e paludosa si è trasformata in un importante centro agricolo, ed oggi, la frazione di Santa Giusta, si è arricchita di un centro socio culturale, un parco pubblico ed un impianto sportivo immersi nel tessuto agricolo e nel più ampio territorio con altissimo valore naturalistico ambientale.

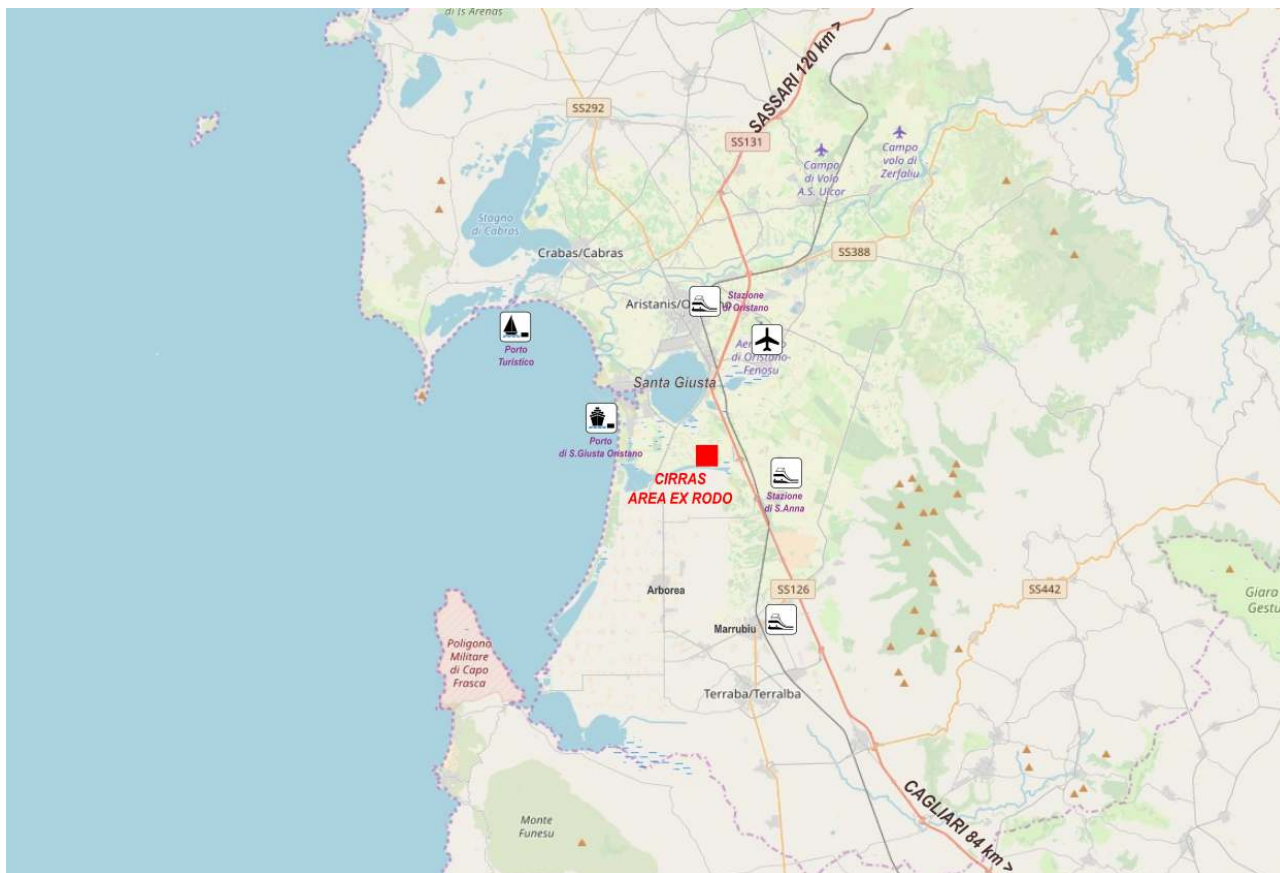


localizzazione della borgata Cirras



vista aerea dell'area

2. Infrastrutture del territorio e accessibilità al sito



accessibilità dell'area

L'area dell'Ex proprietà Rodo è situata centro della bonifica di Cirras e in adiacenza al parco comunale dotato di un centro culturale e di un impianto sportivo.

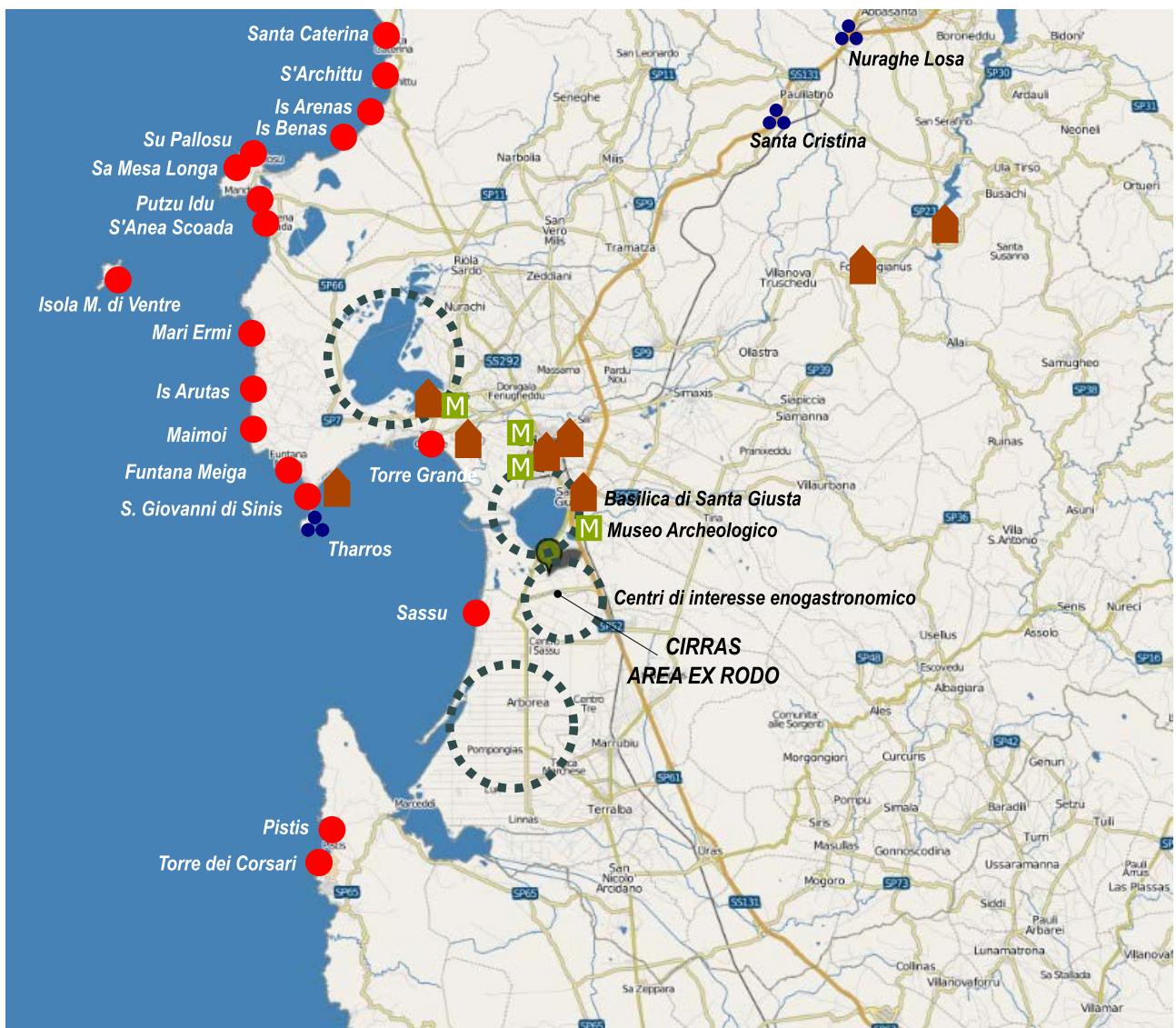
L'area è facilmente raggiungibile in automobile accedendo alla borgata Cirras da uno dei due accessi diramati dalla Strada Provinciale 49 tratto Santa Giusta -Arborea.

Per i collegamenti con l'area vasta, l'area si trova a circa 4 km dallo svincolo di Santa Giusta della SS 131, a 6 km dalla Stazione ferroviaria di Oristano ed a 8 dalla stazione di Sant'Anna.

a breve distanza, per i collegamenti via mare, si segnalano il Porto industriale di Santa Giusta e Oristano, il Porto turistico di Torregrande.

Per quanto riguarda i collegamenti aerei, l'aeroporto di Elmas è collegato facilmente dalla SS 131 a soli 86 km, l'aeroporto di Oristano Fenu (solo voli privati e amatoriali) a meno di 10 km.

1. Attrattività del territorio



mappa delle principali attrazioni del territorio

L'area ha un'ottima collocazione per la visita e la fruizione del territorio dell'Oristanese, un territorio ricco di cultura e di attrazioni, fra tutte, brevemente segnaliamo

Archeologia:

Una delle aree archeologiche più importanti della Sardegna, il territorio di Santa Giusta nel territorio sono da segnalare numerose emergenze monumentali: fra tutte: L'importante Nuraghe Losa ad Abbasanta il parco archeologico di Santa Cristina considerato uno dei più importanti monumenti del patrimonio archeologico e culturale della Sardegna.

L'antico insediamento di Tharros, situato proprio all'estremità meridionale della penisola del Sinis, fu fondata alla fine dell'VIII secolo a.C.,

Monumenti

Santa Giusta è uno dei principali centri di diffusione dell'architettura romanica in Sardegna, la sua basilica di Santa Giusta Realizzata quasi totalmente in arenaria nel XII secolo. È considerata uno dei più rappresentativi esempi di romanico sardo e più in generale uno dei più importanti monumenti d'importanza storico-artistica esistenti in Sardegna

nel territorio sono da segnalare numerose emergenze monumentali: fra tutte: L'importante Nuraghe Losa ad abbasanta il parco archeologico di Santa Cristina considerato uno dei più importanti monumenti del patrimonio archeologico e culturale della Sardegna

Aree Naturali

Attorno all'area affiorano gli stagni di S'Ena Arrubia e di Santa Giusta, oltre alle numerose paludi minori, tutte ricchissime di habitat di volatili rari e di ambienti naturali di altissimo pregio. Non lontano è visitabile il grande Stagno di Cabras e quello di di Mistras. Dalle lagune ecco una grande risorsa, l'industria ittica, che insieme a produzioni dolciarie e vitivinicole e artigianato (ceramica, legno e ferro battuto) sono base dell'economia locale.

Spiagge

Molto numerose ed affascinanti, a soli tre km dall'area, nel comune di Santa Giusta la spiaggia di Sassu, interna al Golfo di Oristano offre acque tranquille e una spiaggia pulita; poco distanti, le splendide spiagge dell'area marina della penisola del Sinis, i granuli di quarzo di *Mari Ermi*, *Is Arutas* e *Maimoni* e la sabbia fine di San Giovanni, nel territorio di Cabras, i promontori calcarei e le spiagge di San Vero Milis, da *Putzu Idu* a *s'Arena Scoada*, e più a nord, la sabbia di *Is Arenas* e il monumento naturale de *s'Archittu* (Santa Caterina di Pittinurri-Cuglieri).

Enogastronomia

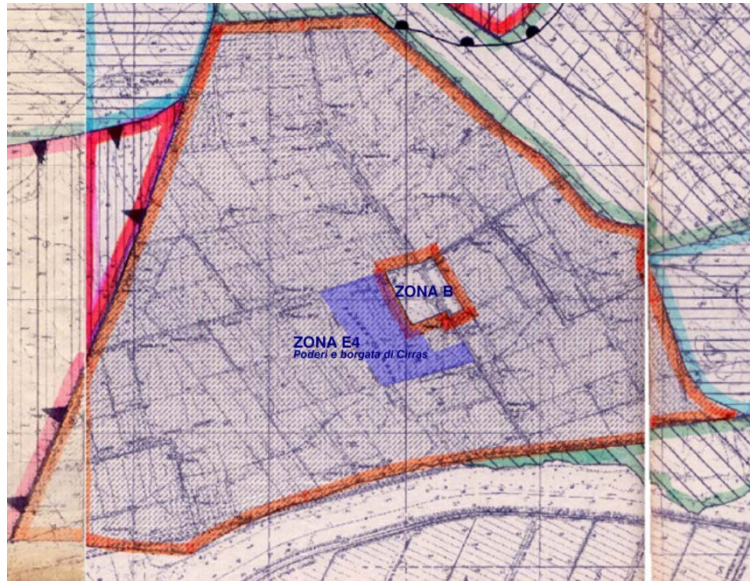
Il territorio circostante vanta una tradizione enogastronomica molto varia, i piatti tipici sono semplici e genuini, così come gli ingredienti usati per cucinarli. Fra la pianura e la collina, il territorio dell'oristanese si snoda fra ricchi pascoli per l'allevamento degli ovini e delle razze bovine della Melina e del Bue Rosso, e terreni adatti alla coltivazione di cereali e ortaggi, fino alla costa in cui la rinomata cucina a base di pesce è molto variegata grazie alla peculiarità del territorio che, ad una vasta area costiera, aggiunge un complesso sistema lagunare che costituisce l'habitat ideale di specie ittiche che vivono tra l'acqua dolce e l'acqua salata. Il sistema di peschiere presenti nell'Oristanese offrono servizi di ititurismo e ristorazione, grazie ai quali è possibile assaporare gli eccellenti prodotti ittici appena pescati.

2. L'area ex Rodo negli strumenti urbanistici: norme e scenari

Pianificazione Urbanistica

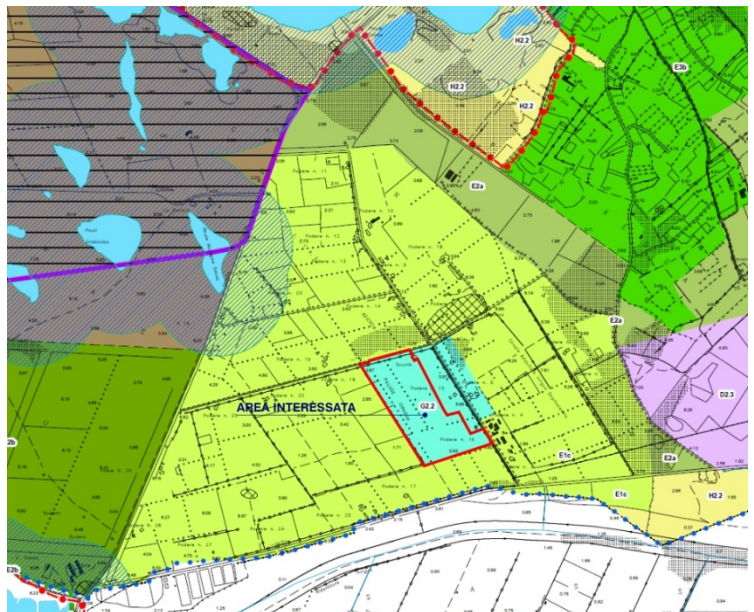
Attualmente il Piano urbanistico vigente nel territorio comunale di Santa Giusta è il PUC approvato con Del. C.C. N. 2 del 30/01/1997 (Decreto Ass. Reg. N. 1635/U del 16/07/1997 BURAS N. 31 del 01/09/1997) rappresentato in figura nell'estratto riguardante la borgata di Cirras.

La proprietà ricade interamente in zona agricola, tale era la sua vocazione ed il suo utilizzo nel passato, tuttavia si trova adiacente ad un'area individuata quale zona "B" di espansione residenziale, quasi totalmente di proprietà pubblica.



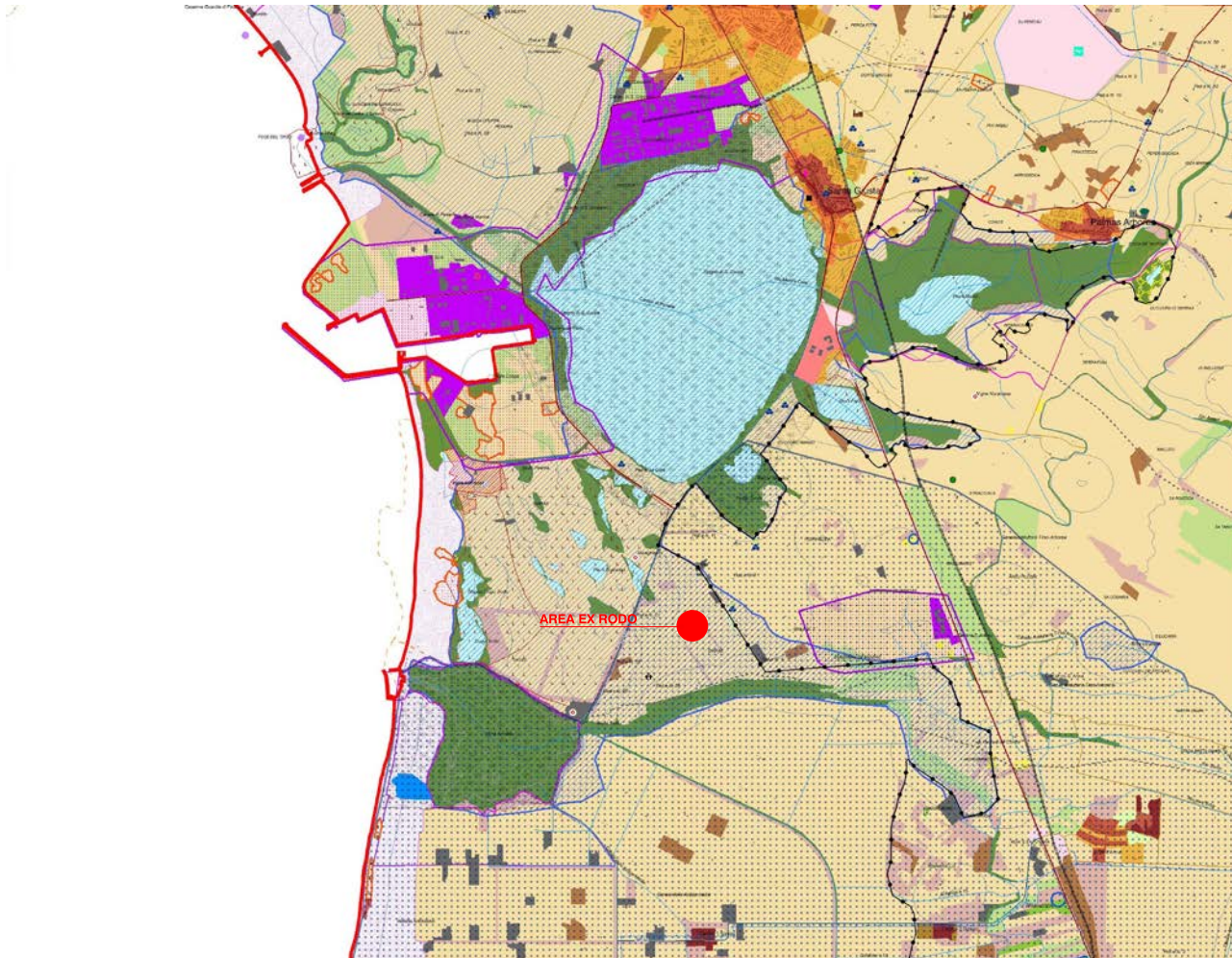
Estratto dal PUC vigente

Nella successiva pianificazione, col PUC adottato ma non più vigente, l'amministrazione, vista anche la recente acquisizione in proprietà, manifesta la volontà di dare un nuovo ruolo a quest'area individuandola nello strumento urbanistico come zona "G" area per servizi generali. Il PUC non fu mai definitivamente adottato ma gli indirizzi permangono, infatti, preliminarmente alla formalizzazione della cessione, valutate le iniziative imprenditoriali candidate per l'acquisto del podere, il comune avvierà, con l'iniziativa ritenuta più valida, un percorso pianificatorio ad hoc, anche in deroga al vigente strumento urbanistico, per poter garantire la fattibilità urbanistica dell'intervento proposto.



Estratto dal PUC adottato

Piano paesaggistico Regionale

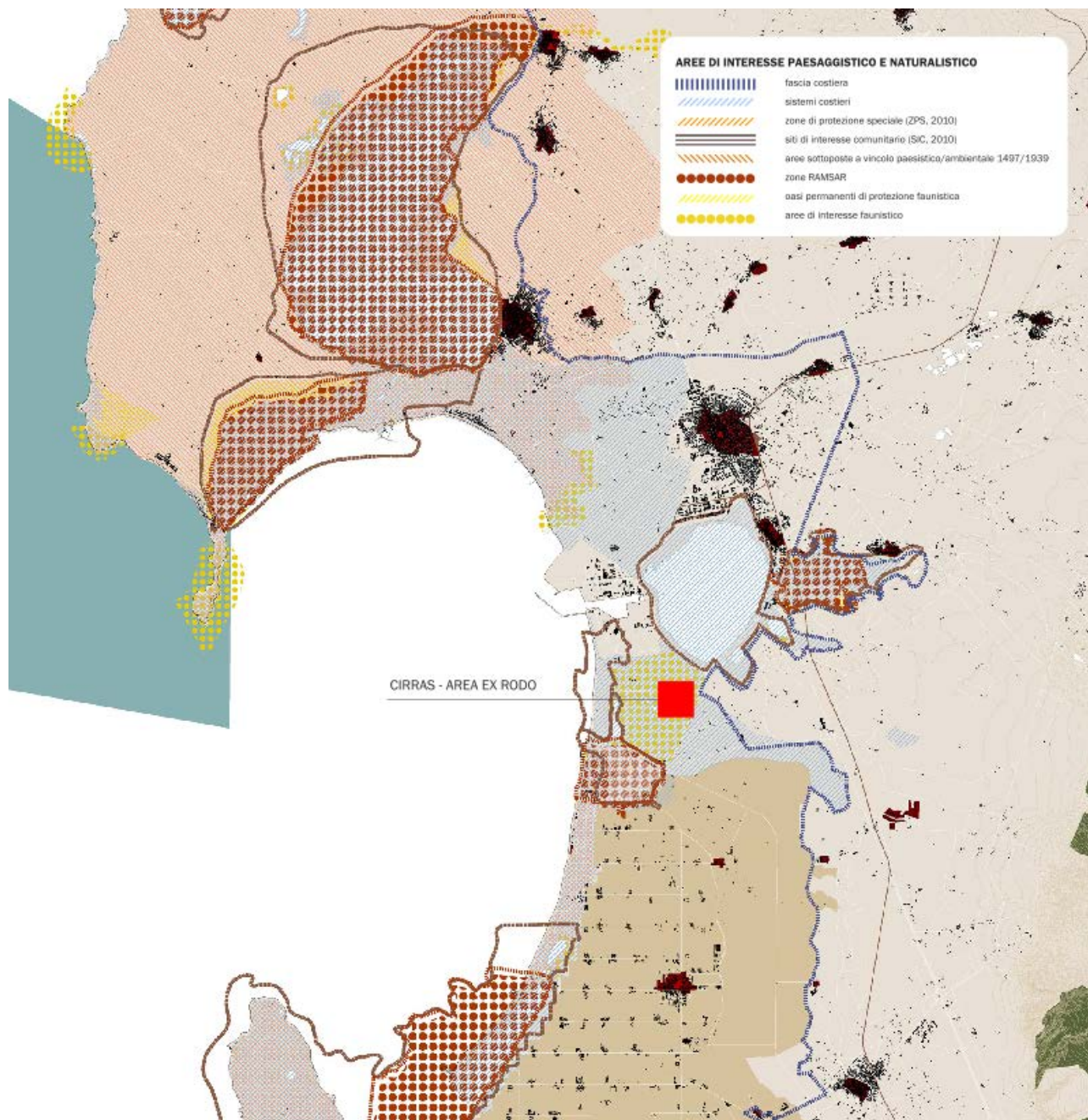


Estratto dalla cartografia del Piano Paesaggistico regionale

L'area è soggetta al vincolo paesaggistico delineato dal Piano Paesaggistico regionale che include la borgata di Cirras nell'area costiera della Sardegna e nella regione delle zone umide costiere. L'area è caratterizzata dal punto di vista ambientale dallo sfruttamento agricolo con colture erbacee specializzate.

Le trasformazioni del paesaggio sono consentite nel rispetto del vincolo paesaggistico

Vincoli ambientali



Non direttamente compresa in aree con vincoli ambientali, l'area "Ex proprietà rodo" è letteralmente circondata da numerose zone di grandissimo interesse naturalistico. Le zone umide che la circondano sono infatti degli habitat naturali molto ricchi e riconosciuti dalla pianificazione ambientale che delinea elevati livelli di tutela.

3. Fotografie dell'area



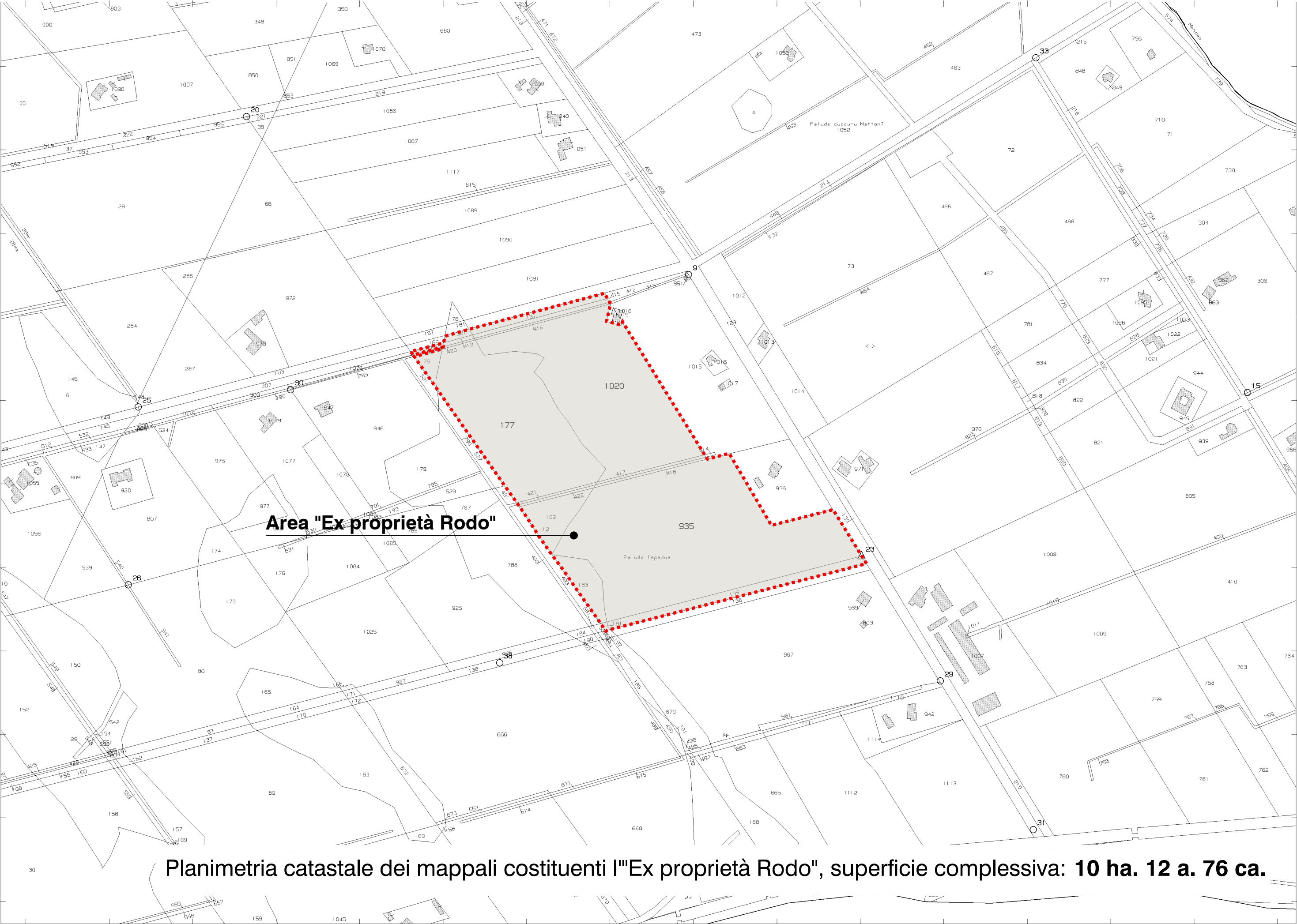
Area Ex proprietà Rodo, vista direzione ovest



Area Ex proprietà Rodo, vista direzione sud

4. Allegato catastale

vedi pagine seguenti



Area "Ex proprietà Rodo"

Planimetria catastale dei mappali costituenti l'"Ex proprietà Rodo", superficie complessiva: **10 ha. 12 a. 76 ca.**

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2019

Data: 29/05/2019 - Ora: 14.16.43

Segue

Visura n.: T201513 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: COMUNE DI SANTA GIUSTA Terreni siti nel comune di SANTA GIUSTA (Codice: I205) Provincia di ORISTANO Foglio: 26
Soggetto individuato	COMUNE DI SANTA GIUSTA con sede in SANTA GIUSTA C.F.: 00072260953

1. Immobili siti nel Comune di SANTA GIUSTA(Codice I205) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	26	76		AA	SEMINAT IVO	1		08	00		Euro 3,31	Euro 1,86	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. OR0070277 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37922.1/2007)		Annotazione	
				AB	PASCOLO	2		00	80		Euro 0,08	Euro 0,12				
2	26	131		-	PASCOLO	2		13	40		Euro 1,38 L. 2.680	Euro 2,08 L. 4.020	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/01/1984 in atti dal 19/03/1994 (n. 617.1/1994)			
3	26	135		-	PASCOLO	2		34	00		Euro 3,51 L. 6.800	Euro 5,27 L. 10.200	Impianto meccanografico del 03/10/1985			
4	26	177		-	SEMINAT IVO	1	2	21	80		Euro 91,64	Euro 51,55	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. OR0070316 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37961.1/2007)		Annotazione	
5	26	182		-	SEMINAT IVO	1		30	00		Euro 12,39	Euro 6,97	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. OR0070317 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37962.1/2007)		Annotazione	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2019

Data: 29/05/2019 - Ora: 14.16.43

Segue

Visura n.: T201513 Pag: 2

6	26	183		-	SEMINAT IVO	1		21	00		Euro 8,68	Euro 4,88	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. OR0070318 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 37963.1/2007)	Annotazione
7	26	191		-	INCOLT PROD	U		00	60		Euro 0,01 L. 6	Euro 0,01 L. 6	Impianto meccanografico del 03/10/1985	
8	26	415		-	PASCOLO	2		08	40		Euro 0,87 L. 1.680	Euro 1,30 L. 2.520	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 20/12/1996 (n. 100.95/1970)	Annotazione
9	26	416		-	PASCOLO	2		03	35		Euro 0,35 L. 670	Euro 0,52 L. 1.005	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 20/12/1996 (n. 100.95/1970)	Annotazione
10	26	417		-	PASCOLO	2		02	65		Euro 0,27 L. 530	Euro 0,41 L. 795	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 20/12/1996 (n. 100.95/1970)	Annotazione
11	26	418		-	PASCOLO	2		04	80		Euro 0,50 L. 960	Euro 0,74 L. 1.440	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 20/12/1996 (n. 100.95/1970)	Annotazione
12	26	419		-	INCOLT PROD	U		02	00		Euro 0,01 L. 20	Euro 0,01 L. 20	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 14/01/1997 (n. 100.96/1970)	Annotazione
13	26	420		-	INCOLT PROD	U		00	85		Euro 0,01 L. 9	Euro 0,01 L. 9	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 14/01/1997 (n. 100.96/1970)	Annotazione
14	26	421		-	INCOLT PROD	U		02	00		Euro 0,01 L. 20	Euro 0,01 L. 20	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 14/01/1997 (n. 100.96/1970)	Annotazione
15	26	422		-	INCOLT PROD	U		03	35		Euro 0,02 L. 34	Euro 0,02 L. 34	FRAZIONAMENTO del 06/10/1970 in atti dal 14/01/1997 (n. 100.96/1970)	Annotazione
16	26	321		-	INCOLT PROD	U		02	70		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 18/10/1966 protocollo n. OR0005351 in atti dal 17/01/2007 (n. 10.1/1966)	Annotazione
17	26	310		-	PASCOLO	2		04	10		Euro 0,42	Euro 0,64	FRAZIONAMENTO del 18/10/1966 protocollo n. OR0005372 in atti dal 17/01/2007 (n. 10.1/1966)	Annotazione
18	26	935		-	SEMINAT IVO	1	4	00	00		Euro 165,27	Euro 92,96	FRAZIONAMENTO del 30/04/2007 protocollo n. OR0118822 in atti dal 30/04/2007 (n. 118822.1/2007)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2019

Data: 29/05/2019 - Ora: 14.16.44

Segue

Visura n.: T201513 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 4: Annotazione: ex 12/a - variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 5: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 6: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 8: Annotazione: ex 1/hr
Immobile 9: Annotazione: ex 1/ia
Immobile 10: Annotazione: ex 1/ib
Immobile 11: Annotazione: ex 1/ic
Immobile 12: Annotazione: ex 12/t
Immobile 13: Annotazione: ex 12/u
Immobile 14: Annotazione: ex 12/v
Immobile 15: Annotazione: ex 12/z
Immobile 16: Annotazione: ex 12/p
Immobile 17: Annotazione: ex 1/eq

Totale: Superficie 07.63.80 Redditi: Dominicale Euro 288,74 Agrario Euro 169,37

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SANTA GIUSTA con sede in SANTA GIUSTA	00072260953*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/12/2007 Repertorio n.: 17159 Rogante: MULAS PELLERANO EDOARDO Sede: ORISTANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5746.1/2007)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2019

Data: 29/05/2019 - Ora: 14.16.44

Fine

Visura n.: T201513 Pag: 4

2. Immobili siti nel Comune di SANTA GIUSTA(Codice I205) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	26	1020		-	SEMINAT IVO	1	2	48	96		Euro 102,86	Euro 57,86	Tipo mappale del 23/10/2009 protocollo n. OR0192690 in atti dal 23/10/2009 presentato il 15/06/2009 (n. 192690.1/2009)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SANTA GIUSTA con sede in SANTA GIUSTA	00072260953*	(1) Proprieta` per 1/1

Totale Generale: Superficie 10.12.76 Redditi: Dominicale Euro 391,60 Agrario Euro 227,23

Unità immobiliari n. 19

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria