



**COMUNE DI CABRAS
PROVINCIA DI ORISTANO**

**PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO
DELLE TERRE CIVICHE
DEL COMUNE DI CABRAS**



Allegato

a

Scala

**RELAZIONE
GENERALE**

file

rev.	data	oggetto
00	12/2017	
01	03/2023	
02	12/2023	
03	04/2024	
04	09/2024	

GRUPPO DI LAVORO: R.T.P.

Ing. Alice Scanu



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ALICE SCANU

Dott. Agr. Giulia Roberta Urracci

SarLand Srl
ingegneria e architettura

Ing. Alessandro Lai



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. ALESSANDRO LAI

COMUNE DI CABRAS
**RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**
Dott. Barbara Poddi



Indice

1	Introduzione.....	3
2	Contesto di riferimento	4
2.1	Inquadramento territoriale.....	4
2.2	Analisi delle caratteristiche ambientali, storiche, socio-economiche ed insediative.....	6
2.3	Evoluzione delle terre a uso civico	6
2.4	Analisi delle trasformazioni in atto nel territorio	7
2.5	Inquadramento agronomico.....	8
3	Origine ed evoluzione degli Usi civici del Comune di Cabras.....	10
3.1	Ricostruzione cronologica delle terre a uso civico	10
3.2	Accertamento commissariale.....	11
3.2.1	Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936	11
3.2.2	Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 274 del 3 Agosto 1941.....	12
3.3	Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche vigente	12
3.4	Regolamento comunale di gestione degli Usi Civici	12
3.5	Atti di disposizione	12
3.5.1	Riserve d'esercizio	13
3.5.2	Mutamenti di destinazione d'uso	13
3.5.3	Permute.....	13
3.5.4	Alienazioni.....	13
3.5.5	Sclassificazioni.....	13
3.5.6	Aggiornamento dei terreni ad uso civico a seguito degli atti di disposizione	14
3.6	Mappatura dei terreni a uso civico	21
4	Stato attuale delle terre civiche del Comune di Cabras.....	23
4.1	Terreni ad uso tradizionale	23
4.2	Terreni ad uso non tradizionale o compromessi	26
4.2.1	Aree con mutamento di destinazione d'uso.....	26
4.2.2	Aree compromesse	27



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

4.2.3	Aree di fruizione ambientale.....	28
4.2.4	Aree edificate	31
4.3	Occupazione delle terre civiche da parte di terzi	32
5	Programmazione degli Usi civici del Comune di Cabras	33
5.1	Fasi di concertazione.....	33
5.2	Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche	33
5.3	Usi tradizionali	33
5.4	Migliorie fondiari legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura.....	33
5.5	Pesca e piscicoltura.....	34
5.6	Fruizione ambientale	34
5.7	Usi consentiti su tutte le terre civiche	35
5.8	Azioni per il recupero delle terre civiche occupate senza titolo	35
5.8.1	Aree compromesse	36
5.9	Norme di prevalenza.....	36
6	Coerenza con altri atti di programmazione.....	37
6.1	Programma di Fabbricazione.....	37
6.2	Piano di Utilizzo dei Litorali.....	37

1 Introduzione

Il presente elaborato contiene la Relazione Generale finalizzata all'Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras vigente, approvato con Deliberazione del C.C. n. 84 del 29/9/2000.

Il Piano di Valorizzazione delle terre civiche si pone le seguenti finalità:

- effettuare lo studio dei terreni gravati da uso civico e l'analisi degli attuali utilizzi ai fini della loro valorizzazione;
- dotarsi di uno strumento flessibile e legittimo per disciplinare al meglio e in conformità alla pianificazione urbanistica vigente l'uso del territorio, ottimizzandone la gestione;
- venire incontro alle esigenze della comunità consentendo lo sviluppo del territorio in termini economici, laddove la funzione economica è legata all'ottimale sfruttamento delle risorse presenti, con la conseguenza di un possibile aumento dell'occupazione o di un beneficio ritraibile dalla collettività;
- promuovere l'implementazione della funzione ecologica, attraverso la conservazione e tutela delle risorse naturali, anche attraverso il recupero ambientale e rafforzando nella popolazione concetti quali la tutela dell'ambiente e la conservazione della flora e della fauna;
- sviluppare la funzione socioculturale, che permette di godere di elementi non materiali quali i beni naturalistici e paesaggistici, il benessere derivante dalla relazione con la natura, anche attraverso le attività di svago e sportive che nell'ambito della stessa possono svolgersi;
- valorizzare l'agricoltura in sinergia col turismo, cogliendo le opportunità che possono scaturire da una loro integrazione.

La presente Relazione Generale illustra le modalità di svolgimento dell'incarico ed è sviluppata secondo i contenuti previsti dalla L.R. 12/1994 e ss.mm.ii. e dalla D.G.R. n. 48-15 del 10.12.2021, nonché dall'Allegato al Decreto dell'Assessore dell'Agricoltura e della Riforma Agro-pastorale del 01 agosto 2022, n. 2539/DecA/50 relativo all'"Aggiornamento delle Direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici".

La relazione, dopo un inquadramento del contesto di riferimento con particolare attenzione alla trasformazione e modifiche nel tempo delle terre civiche e alla loro analisi agronomica, procede all'analisi dell'origine ed evoluzione degli usi civici.

Il presente studio ha proceduto, in fase preliminare alla programmazione, alla ricostruzione degli usi civici del Comune di Cabras a partire dai provvedimenti formali di accertamento degli Usi civici del Comune del Commissario Regionale per gli usi civici e dall'Inventario generale delle Terre Civiche dei 236 comuni della Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento effettuato dalla Regione Autonoma della Sardegna del 2012, consultando e incrociando svariate fonti che hanno consentito una ricostruzione storica dei mappali originari. Successivamente si è proceduto alla ricognizione e raccolta degli strumenti di pianificazione, regolamento e atti di disposizione.

Si è proceduto poi all'analisi dello stato dei luoghi, e infine alla programmazione delle terre civiche, alla valutazione della coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti e alla definizione delle azioni di recupero.

La presente relazione integra e aggiorna la precedente sulla base dell'Istruttoria dell'Assessorato all'Agricoltura (nota prot. n. 29799/2023 del 23/11/2023).

2 Contesto di riferimento

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Cabras è situato nella costa ovest della Sardegna, nella provincia di Oristano, si trova nella regione del Campidano di Oristano sulla riva sinistra dello Stagno chiamato Mari Pontis. Il territorio comunale si estende per 122,18 km², confina a nord con i comuni di Riola Sardo e Nurachi e a est con Oristano. A ovest invece il territorio si affaccia sul mare, con un'articolazione costiera di circa 30 km che comprende al suo interno la penisola del Sinis e i due isolotti disabitati di Mal di Ventre e del Catalano.

I principali centri urbani localizzati nel comune sono Cabras e la sua frazione Solanas (comune a sé fino al 1928).

Il territorio comunale è rappresentato topograficamente nel foglio n° 216 e 217 della carta d'Italia I.G.M. alla scala 1:100.000 ed è localizzata nella nuova cartografia a scala 1:25.000 nel foglio 528 sezioni I, II, III e IV.

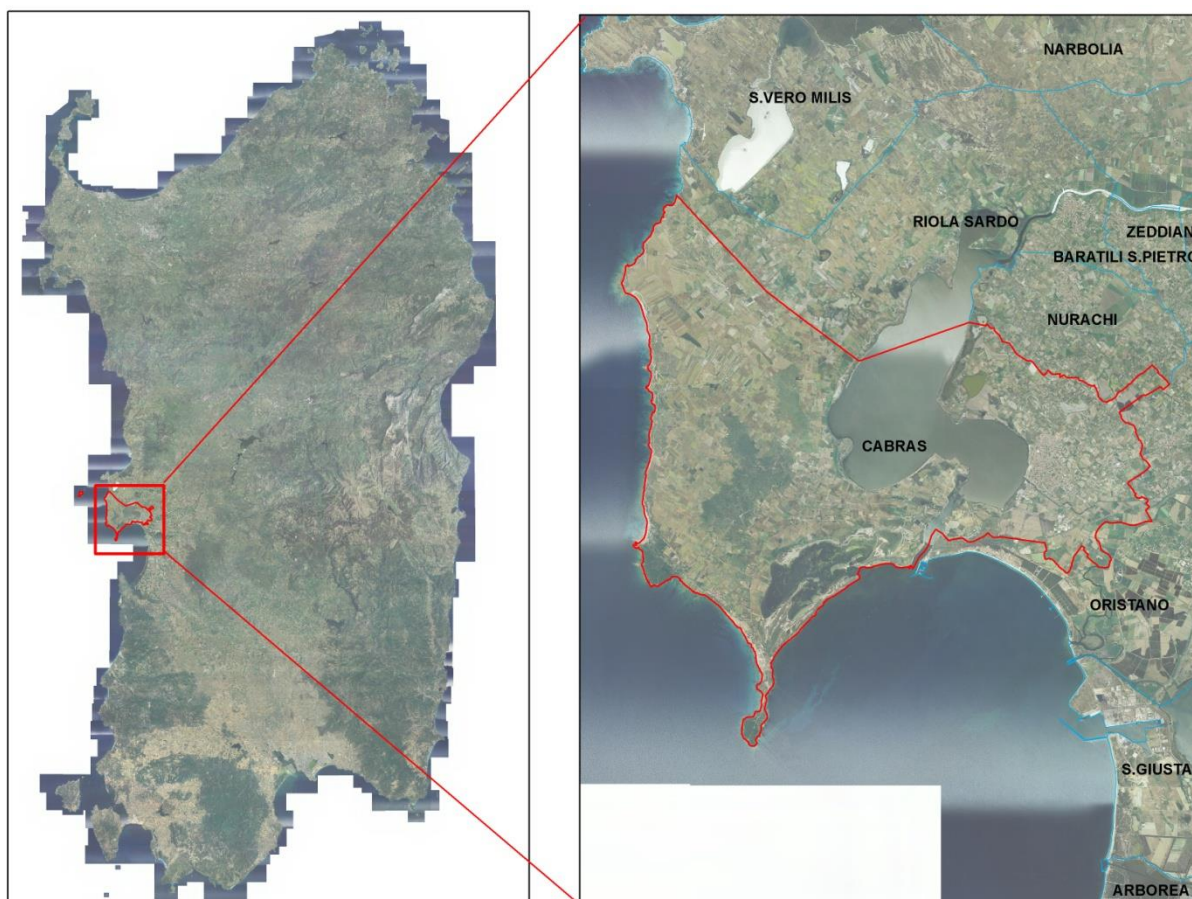


Figura 1: Inquadramento del territorio oggetto dello studio

Le aree a uso civico sono definite da due diversi provvedimenti formali di accertamento degli Usi civici. Le terre ad uso civico di Solanas furono accertate con Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936, mentre il Decreto n. 374 del 3 agosto 1941 costituisce il provvedimento formale di accertamento degli usi civici di Cabras. Sono invece ben noti i terreni a uso civico di Cabras, localizzati principalmente nel Sinis e in prossimità delle aree umide



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

(includere zone prossime al centro abitato). Si rileva inoltre la presenza di un terreno a uso civico di Cabras localizzato all'esterno del territorio comunale (nel comune di Riola), in adiacenza ad altre terre civiche interne al territorio comunale.

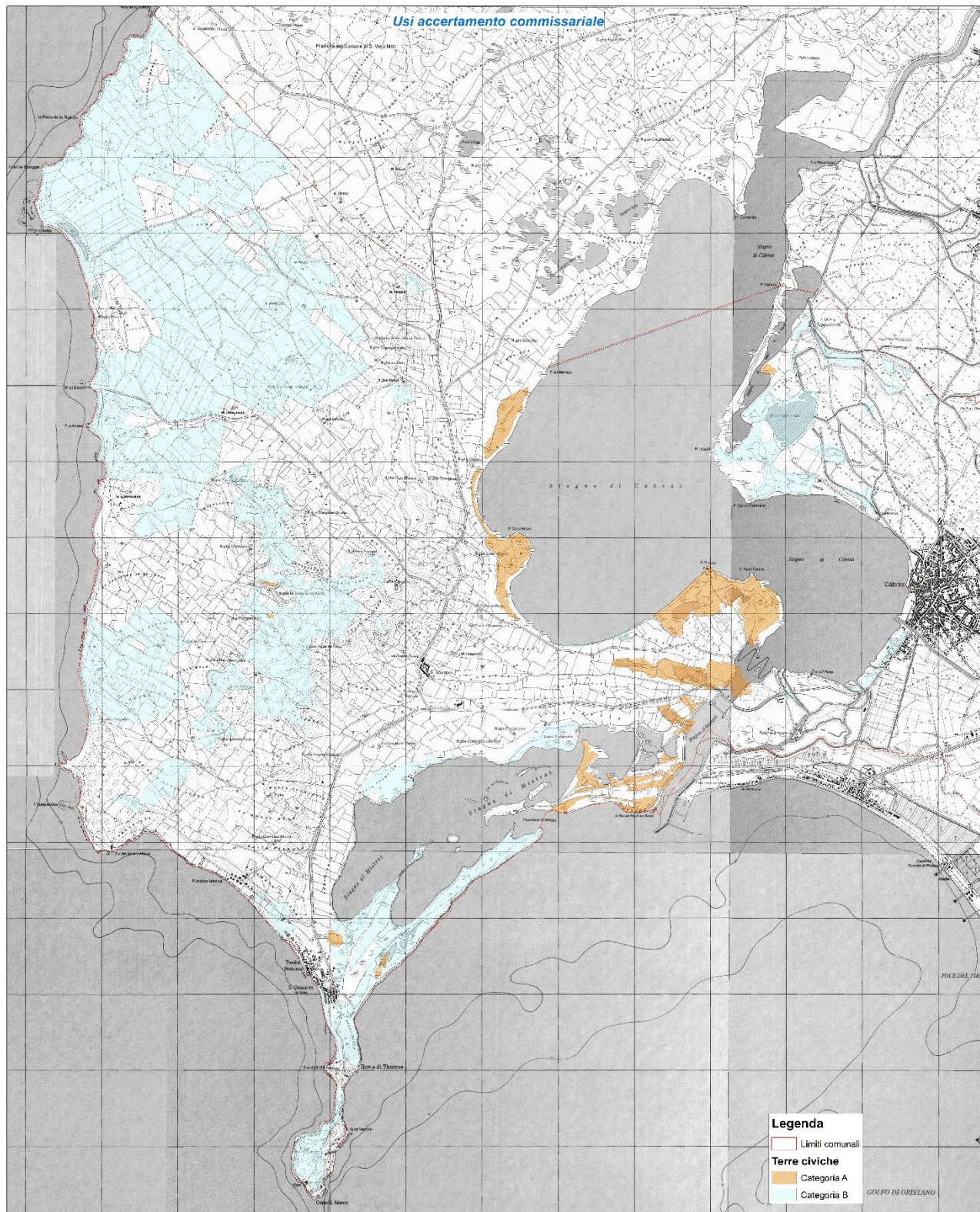


Figura 2: Ricostruzione delle terre a uso civico da accertamento commissariale

2.2 Analisi delle caratteristiche ambientali, storiche, socio-economiche ed insediative

Cabras è un paese di circa 9000 abitanti, localizzato nella provincia di Oristano, sulla costa centro-occidentale della Sardegna. Il territorio di Cabras ha un'estensione di 102.18 kmq, e include la Penisola del Sinis, numerose aree umide tra cui lo Stagno di Cabras, e un piccolo lembo della pianura del Campidano.

L'abitato di Cabras dista circa 7 km da Oristano, è ubicato sulla sponda orientale dello Stagno di Cabras. Sulla sponda dello stagno stesso sono localizzate delle aree a uso civico sclassificate negli anni '80. Il Comune ha inoltre una frazione, Solanas, comune autonomo fino al 1928. Vi sono inoltre numerose case sparse e svariati aggregati urbani che sono principalmente utilizzati stagionalmente. In particolare San Giovanni e Funtana Meiga sono degli insediamenti costieri localizzati nell'area meridionale della penisola del Sinis. In prossimità di tali edificati si hanno delle aree interessate da usi civici. L'abitato di San Giovanni in particolare sorge su aree un tempo a uso civico poi sclassificate. Permangono zone a uso civico nell'intorno del nucleo urbanizzato. L'aggregato urbano di San Salvatore è un borgo costituito da piccole abitazioni rurali utilizzate principalmente durante le novene in onore del Santo omonimo.

Ricadono nel territorio comunale la foce del fiume Tirso, separata dal resto del territorio da quello di Oristano, oltre all'isola di Mal di Ventre e l'isolotto del Catalano.

Il territorio di Cabras è caratterizzato dalla presenza di numerosi stagni e lagune, il principale dei quali è lo stagno di Cabras. L'economia del paese è principalmente basata sulla pesca e sull'agricoltura. Particolarmente nota è la produzione di bottarga di cefalo, che viene pescato nello Stagno. Le coltivazioni più diffuse sono quelle di cereali, frumento, ortaggi, foraggi, vite, olivo, agrumi e frutteti. Si pratica l'allevamento, in particolare di ovini. Gli ultimi anni hanno visto l'aumento dei flussi turistici e l'aumentare delle strutture turistico-ricettive, in particolare agriturismi e B&B.

La valenza del territorio dal punto di vista turistico-ambientale è mostrata, oltre che dalla presenza di zone costiere ben note quali le spiagge di San Giovanni e Is Aruttas, dal gran numero di aree protette di diversa natura, quali l'Area Marina protetta Penisola del Sinis – Isola di Mal di Ventre, parchi regionali e oasi di protezione faunistica, Aree della rete Natura2000, Zone Ramsar e IBA.

I primi insediamenti umani osservabili nell'area di interesse risalgono al Neolitico medio (V millennio a.C.) e prosegue senza soluzione di continuità fino ad età medievale nel Sinis, e fino ai giorni nostri sulle sponde orientali dello Stagno, ove sorge attualmente il centro urbano principale. Tutto il Sinis di Cabras è interessato da importanti insediamenti archeologici tra i quali si ricordano il sito di età preistorica di Cuccuru is Arrius, il sito nuragico di Monti Prama, i resti punico-romani della città di Tharros.

Attualmente, buona parte dei terreni a uso civico sono utilizzati per finalità tradizionali, ovvero agricoltura e pastorizia. Alcuni terreni sono inoltre concessi con finalità di piscicoltura. Sui terreni a uso civico si svolgono inoltre attività di tipo non tradizionale di servizio alla comunità. Sono su uso civico il Museo Comunale nel quale attualmente sono custoditi i Giganti di Monti Prama e altri edifici pubblici quali scuole e impianti sportivi.

2.3 Evoluzione delle terre a uso civico

Come riportato nella Relazione Tecnica del Piano approvato con Deliberazione del C.C. n. 84 del 29/9/2000, a seguito dell'istituzione dei terreni a uso civico (avvenuta tra il 1939 e il 1943), nella prima metà degli anni '50 il Comune procedette

all'assegnazione dei terreni alle categorie meno abbienti degli agricoltori e degli allevatori tramite delibera di Consiglio Comunale. Tale assegnazione non fu seguita da stipule di atti di concessione, pertanto agli assegnatari furono dati in concessione i terreni senza ulteriori atti e i canoni dovuti furono riscossi a mezzo liste di carico. Gran parte dei terreni sono stati interessati nel corso degli anni da una serie di passaggi avvenuti tra gli originari beneficiari e i loro eredi o tra diversi agricoltori. Anche per i pascoli si è pressoché proceduto allo stesso modo, con la differenza che per l'assegnazione dei terreni a pascolo si erano individuate planimetricamente le così dette "carrebas" in base al criterio della capitazione, ossia in base al rapporto tra superficie assegnata e numero di capi di bestiame. Questo criterio, che andava bene in una prima fase in considerazione del fatto che la superficie dei terreni a pascolo era più che sufficiente in rapporto ai capi di bestiame detenuti dagli agricoltori al momento dell'assegnazione, non venne mai rivisto o aggiornato in tempi successivi, per cui i pascoli originariamente assegnati vennero fatti oggetto di permuta e passaggi di detenzione sia per accordi tra la categoria che per insediamenti sugli stessi da parte di nuovi allevatori subentrati a chi, per cessazione d'attività, rilasciava la "carreba".

La assegnazione originaria pertanto è andata in continuazione mutandosi ed evolvendosi in funzione dei fatti sopraccitati e tollerata dal Comune in considerazione del fatto che, seppur senza l'intervento pubblico, tali accorgimenti consentivano una pacifica ripartizione dei pascoli tra tutti gli allevatori locali garantendo un reciproco rispetto dei confini di ciascuno.

Alcuni terreni ad uso civico ricadenti in prossimità dell'abitato di Cabras e di S. Giovanni di Sinis vennero fatti oggetto di alienazione a terzi privati con atti di compravendita. La maggior parte delle vendite furono sanate negli anni '80 (per ciò che riguarda l'abitato di Cabras) e negli anni 2000 (per San Giovanni di Sini) con atti di sclassificazione (si veda il paragrafo 3.5.5).

Allo stato attuale la maggior parte delle aree a uso civico del territorio di Cabras sono date in regolare concessione (con concessioni annuali o riserve di esercizio), ovvero utilizzate per finalità non tradizionali a seguito di mutamento di destinazione d'uso. Restano alcune criticità nel centro abitato e in alcune aree occupate da terzi o intestate a terzi per le quali è interesse della comunità procedere al recupero dei terreni (vedi paragrafo 5.8).

Oltre ciò, si rileva che parte delle terre a uso civico del Comune, ovvero quelle in località su Bardoni (foglio 3, parte dei mappali 102 e 431) sono state oggetto di alienazione. Le procedure non si sono concluse in termini positivi e con Det. N. 2043 del 13.04.2018 Argea ha disposto il reinserimento nel patrimonio civico dei terreni.

Altro caso particolare è rappresentato dai terreni oggetto di contenzioso presso il commissario degli usi civici (la così detta "Causa Matta-Poddi") per i quali è in corso una causa tra Comune di Cabras e soggetti privati presso il Commissario degli usi civici, che dovrà determinare non solo se le aree oggetto di contenzioso siano a uso civico o meno, ma anche quale sia la loro estensione.

2.4 *Analisi delle trasformazioni in atto nel territorio*

Il paese di Cabras ancora oggi fonda la sua economia sulla pesca e sull'agricoltura. Negli ultimi anni si è assistito ad un aumento delle attività legate al settore del turismo e della cultura, grazie soprattutto al ritrovamento ed alla notorietà dei Giganti di Monti Prama. Gli utilizzi delle terre civiche non possono non tenere in considerazione lo sviluppo del territorio e le attività che possono essere svolte nelle aree a uso civico stesse, in considerazione del fatto che parte di queste è

localizzata in aree di notevole pregio turistico e ambientale che deve essere opportunamente tutelata senza tuttavia dimenticare le necessità di sviluppo del territorio e di beneficio da parte dei cives.

2.5 Inquadramento agronomico

Nel territorio del comune di Cabras sono presenti suoli di origine differenziata. Lo studio dell'ambiente pedologico del territorio è stato condotto a partire dalle formazioni geolitologiche presenti, dai loro diversi aspetti morfologici e vegetazionali, valutando poi gli aspetti legati agli usi (presenti e passati) dei suoli e a tutti gli altri fattori che possono aver influenzato l'evoluzione dei substrati.

I suoli sono stati in una prima fase suddivisi in funzione della roccia madre dalla quale derivano e della relativa morfologia, integrando con verifiche incrociate le altre informazioni, per ottenere una descrizione approfondita delle caratteristiche dei suoli stessi. Il livello tassonomico raggiunto nella classificazione (Soil Taxonomy) è quello del sottogruppo.

Per ciascun tipo di suolo sono state esaminate le caratteristiche più importanti per quanto attiene la sua genesi e la sua utilizzazione ed il territorio comunale è stato suddiviso in 8 unità di paesaggio.

In tabella 6 si riporta la legenda della carta delle unità paesaggistico-ambientali e dei suoli con l'attribuzione, per ciascuna unità, delle classi di capacità e suscettività d'uso.

Per ciascuna unità di paesaggio, si è proceduto alla definizione del livello di intensità d'uso dei suoli che permetta la conservazione della loro potenzialità produttiva, attraverso l'applicazione dei modelli per la valutazione della capacità e suscettività d'uso dei suoli.

All'interno della classe di capacità d'uso è possibile raggruppare i suoli per tipo di limitazione all'uso agricolo e forestale. Con una o più lettere minuscole, apposte dopo il numero romano che indica la classe, si segnala immediatamente all'utilizzatore se la limitazione, la cui intensità ha determinato la classe d'appartenenza, è dovuta a proprietà del suolo (s), ad eccesso idrico (w), al rischio di erosione (e) o ad aspetti climatici (c).

limitazioni dovute al suolo (s)

- profondità utile per le radici, tessitura, scheletro, pietrosità superficiale, rocciosità, fertilità chimica dell'orizzonte superficiale, salinità, drenaggio interno eccessivo.

limitazioni dovute all'eccesso idrico (w)

- drenaggio interno lento, rischio di inondazione.

limitazioni dovute al rischio di erosione e di ribaltamento delle macchine agricole (e)

- pendenza, erosione idrica superficiale, erosione di massa

limitazioni dovute al clima (c)

- interferenza climatica.

Come risultato della valutazione, sono stati definiti gli "Usi futuri" che prevedono l'uso tradizionale "agricolo" per le terre migliori, che corrispondono fondamentalmente con quelle già in concessione (classi III e IV di Land Capability e S2 e S2-S3 di Land Suitability alle colture agricole) e l'uso tradizionale "pascolo" (sia esso pascolo naturale, pascolo erbatico e/o



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

pascolo cespugliato) per le terre civiche ricadenti in classe V e VII di Land Capability e S2-S3 e S3 di Land Suitability al pascolo. Per quanto riguarda l'uso tradizionale "legnativo" esso è stato individuato sui terreni in cui sono già presenti impianti di conifere.

SIGLA	LITOLOGIA	CLASSE LCC	LIMITAZIONI D'USO	SUIT. AGR	SUIT. PASC
E1	Paesaggi su rocce effusive basiche (basalti) del Pliocene superiore e del Pleistocene	VII	s	N1	S3
F3	Paesaggi sui depositi colluviali dei calcari organogeni, delle calcareniti, delle arenarie e dei conglomerati del Miocene	III localmente VIII	s	S2 localmente N2	S2 localmente N2
G2	Paesaggi sulle marne, arenarie e calcari marnosi del Miocene	III-IV localmente VIII	s	S2 localmente N2	S2 localmente N2
I1	Depositi alluvionali del Pliocene e del Pleistocene e arenarie eoliche cementate del Pleistocene	III	w	S2	S2
L1	Sedimenti alluvionale recenti e attuali e depositi di versante derivati dai substrati costituiti da marne e tufi vulcanici	III	w	S2 localmente S3	S2 localmente S3
L4	Alluvioni e conglomerati, arenarie eoliche e crostoni calcarei dell'Olocene	IV	s	S3	S3
M1	Sabbie eoliche dell'Olocene	IV localmente VIII	e	S3 localmente N2	S2 localmente N2
N1	Sedimenti litoranei	V localmente VIII	w	TERRE UNICHE localmente N2	S3 localmente N2

Tabella 1. Caratteristiche delle unità di paesaggio individuate nel territorio comunale

3 Origine ed evoluzione degli Usi civici del Comune di Cabras

3.1 Ricostruzione cronologica delle terre a uso civico

Il presente studio ha proceduto, in fase preliminare alla programmazione, alla ricostruzione della consistenza e identificazione dei mappali gravati da usi civici del Comune di Cabras.

A partire dai provvedimenti formali di accertamento degli Usi civici del Comune del Commissario Regionale per gli usi civici, si sono consultate e incrociate svariate fonti che hanno consentito una ricostruzione storica dei mappali originari, portando allo stato attuale degli usi civici nel territorio. In particolare, si è fatto riferimento alla seguente documentazione:

- Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936;
- Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 274 del 3 Agosto 1941;
- Elenco dei terreni soggetti a uso civici predisposto dall'Assessorato agli affari generali della Regione Autonoma della Sardegna inviato al Comune di Cabras dalla RAS- Autonomie degli enti locali, Finanza ed Urbanistica con protocollo n. 5211 del 28/10/1982;
- Inventario generale delle Terre Civiche dei 236 comuni della Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento effettuato dalla Regione Autonoma della Sardegna del 2012;
- Piano di Valorizzazione degli usi civici del Comune di Cabras;
- Dati catastali consultati da più fonti:
 - o Visure storiche;
 - o Mappe catastali cartacee relative agli anni '50 ed '80 disponibili presso il Comune di Cabras;
 - o Mappe catastali digitalizzate e georeferenziate relative agli anni '80;
 - o Mappe catastali disponibili presso l'Agenzia Del Territorio di competenza;
 - o Mappe catastali disponibili presso l'Archivio di Stato, sede di Oristano
- Atti di disposizione, reperiti presso
 - o Comune di Cabras;
 - o Servizio Territoriale ARGEA di Oristano;
 - o Sede amministrativa di ARGEA di Cagliari;
- Concessioni vigenti su terre civiche mappate e fornite dagli Uffici del Comune di Cabras.
- Elenco degli immobili posseduti dal Comune di Cabras forniti dagli uffici dell'amministrazione comunale.

I Decreti di accertamento, considerati il punto di partenza del presente studio, procedevano ad identificare i terreni gravati da uso civico attraverso gli identificativi catastali (foglio, mappale e superficie) e il toponimo riportato nelle mappe catastali stesse. Partendo da tali dati si è proceduto ad effettuare le visure storiche necessarie all'allineamento dei catastali originari con quelli attuali. Qualora questi non fossero di facile identificazione attraverso tale metodo si è proceduto alla consultazione delle mappe catastali cartacee e digitali appartenenti ad epoche storiche diverse (anni '50 - anni '80). I dati ottenuti da questa ricognizione sono poi stati incrociati con i dati degli inventari della RAS, che hanno permesso di verificare la coerenza dello studio fatto e le variazioni dal 2012 ad oggi. In alcuni casi si è trovato un disallineamento tra i mappali

RAS e quelli derivanti dalla ricognizione effettuata, nello specifico per aree di difficile ricostruzione interne al centro abitato che sono state dunque mappate indicativamente. E' stato inoltre effettuato un confronto con il Piano di valorizzazione approvato con Deliberazione del C.C. n. 84 del 29/9/2000.

In contemporanea alla ricognizione, si è proceduto alla raccolta degli atti di disposizione (alienazioni, sclassificazioni, riserve d'esercizio, permuta e mutamenti di destinazione d'uso) riguardanti il Comune di Cabras. Questi sono stati reperiti in primo luogo dall'archivio comunale, che ha messo a disposizione sia gli atti di disposizione adottati o respinti che le delibere comunali concernenti gli usi civici. I documenti sono stati poi confrontati e integrati con quelli forniti dal Servizio Territoriale di ARGEA Oristano e dalla sede amministrativa di Argea a Cagliari.

3.2 Accertamento commissariale

I provvedimenti formali di accertamento degli Usi civici del Comune oggetto di studio sono stati emessi nel 1936 e nel 1941 da parte del Commissario Regionale per gli usi civici della Sardegna.

In particolare, le terre ad uso civico di Solanas (frazione di Cabras) furono accertate con Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936, mentre il Decreto n. 374 del 3 agosto 1941 costituisce il provvedimento formale di accertamento degli usi civici del Comune di Cabras.

Tali Decreti suddividono i terreni in due diverse categorie a seconda dell'uso a cui sono destinati in base a quanto stabilito dall'art. 11 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, ovvero:

- Categoria A: terreni convenientemente utilizzabili come bosco o come pascolo permanente;
- Categoria B: terreni convenientemente utilizzabili per la coltura agraria.

L'identificazione dei terreni avviene sulla base degli identificativi catastali, (foglio, mappale e superficie) e del toponimo, che si è verificato essere quello presente nelle mappe catastali.

3.2.1 Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936

Il Decreto come detto sopra istituisce gli usi civici di Solanas, attuale frazione del Comune di Cabras. Il Decreto individua due mappali ad uso civico, che sono assegnati alla tipologia "B" e i cui riferimenti catastali sono relativi al vecchio catasto UTE.

Il Decreto in particolare si riferisce ai mappali riportati nella tabella seguente:

Località	Mappale	Superficie
Coronas	693	42.00
Corona Funtana	395	1.93.00

Tabella 2: Elenco dei terreni a uso civici della Frazione di Solanas

A seguito delle interlocuzioni con l'Assessorato e le verifiche con la cartografia dell'Archivio di Stato di Oristano, gli stessi sono stati ricostruiti, sebbene siano da considerarsi individuati in maniera non precisa per la difficoltà legata ad un preciso allineamento rispetto alle mappe più recenti.

3.2.2 Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 274 del 3 Agosto 1941

Il Decreto istituisce gli Usi Civici del Comune di Cabras, individuando 39 mappali per uso pascolo (categoria "A"), per una superficie totale superiore ai 238 ha, e 197 mappali per uso di cui alla categoria "B", per una superficie superiore ai 2200 ha, tra i quali un mappale localizzato in giurisdizione di Riola.

La ricognizione e l'aggiornamento allo stato attuale ha individuato un numero di mappali totali superiore ai 500. La mappatura di tali aree è riportata nelle Tavole 2 e 3 relative agli usi civici da decreto commissariale. In queste è presente la ricostruzione degli areali così come individuati dall'accertamento commissariale del 1941. Si specifica che le aree del centro abitato sono state di difficile ricostruzioni, poiché soggette a successivi frazionamenti e accorpamenti, anche in virtù di sclassificazioni avvenute negli anni '80, pertanto la loro mappatura deve considerarsi indicativa.

3.3 Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche vigente

Con Deliberazione del C.C. n. 84 del 29/9/2000 il Comune di Cabras ha approvato il Piano di valorizzazione delle terre a uso civico civiche. Il Piano, di fatto, prendeva atto delle trasformazioni già avvenute nel territorio, riportando gli usi non tradizionali presenti all'epoca della sua redazione.

Tale Piano ha proceduto all'attualizzazione dei mappali a uso civico alla data di redazione e alla loro pianificazione, con la distinzione delle categorie:

- Coltura agraria
- Pascolo
- Pesca e piscicoltura
- Attrezzatura e impianti di interesse pubblico
- Utilizzazione ai fini turistici
- Conservazione ai fini naturalistici, ecologici, paesistici e archeologici

3.4 Regolamento comunale di gestione degli Usi Civici

Il Comune di Cabras ha proceduto negli anni a svariate revisioni del Regolamento degli usi civici. Allo stato attuale l'utilizzo delle terre civiche localizzate nel Comune di Cabras è definito nel Regolamento approvato con Del. C.C. n. 70 del 1997 come modificata dalle Deliberazioni C.C. Del C.C. n. 32 del 31/07/2015, n. 24 del 15.07.2016 e n. 40 del 14.11.2016.

Sulla base delle modifiche introdotte alla programmazione delle terre civiche rappresentate dal presente Piano, l'amministrazione sta provvedendo ad una ulteriore revisione del Regolamento che sarà inviata all'Assessorato all'Agricoltura della Regione Sardegna per il parere di competenza.

3.5 Atti di disposizione

Il Comune di Cabras è stato interessato negli anni da svariati atti di disposizione sia per l'ablazione delle terre civiche (attraverso sclassificazioni, permuta e alienazioni) che per la disposizione di riserve d'esercizio e mutamenti di destinazione d'uso. Di seguito, si riporta la documentazione reperita e le indicazioni relative. La Carta degli usi civici attuale riporta gli atti di disposizione qui citati.

3.5.1 Riserve d'esercizio

Nel Comune di Cabras sono presenti due riserve d'esercizio, entrambe destinate a finalità agricole e riportate in Tabella 6.

3.5.2 Mutamenti di destinazione d'uso

Nel presente studio si è proceduto a reperire tutte le richieste di mutamento di destinazione d'uso fatte in tal senso dal Comune di Cabras e le autorizzazioni che hanno seguito a tali atti qualora disponibili. Si è ritenuto rilevante ai fini del presente studio inserire tra gli atti di cui non ci sia stato un seguito e/o quelli scaduti, poiché in alcuni casi è interesse del Comune procedere con il presente studio, alle richieste di nuovi mutamenti di destinazione d'uso (ad esempio nel caso del campeggio).

Tutti i mutamenti di destinazione d'uso autorizzati sono stati inseriti all'interno del presente Piano come aree da destinarsi a usi non tradizionali (vedi Tavole 7 e 8 dedicate agli usi futuri delle terre civiche).

3.5.3 Permute

Uno dei terreni interessato da usi civici localizzato al foglio 4 mappale 10/parte e foglio 2 mappale 6/parte di estensione di circa 2 ettari è stato permutato con terreno di identica finalità e dimensioni di proprietà di Camedda Giovanni Antonio

3.5.4 Alienazioni

Come precedentemente detto, parte dell'area di su Bardoni (nel suo complesso interessata da mutamento di destinazione d'uso per finalità turistiche) è stata oggetto di procedure dirette all'alienazione. L'autorizzazione all'alienazione di dette aree è relativa al 1999. Tuttavia, le procedure non si sono concluse in termini positivi ed è stata oggetto di Det. N. 2043 del 13.04.2018 con cui Argea ha disposto il reinserimento nel patrimonio civico dei terreni.

3.5.5 Sclassificazioni

Le sclassificazioni effettuate e/o proposte nel territorio di Cabras riguardano principalmente le aree urbanizzate di San Giovanni di Sinis e di Cabras, in particolare le zone sulle sponde dello Stagno (Loc. Giappaustinu, via Tharros, Veneziedda). L'edificazione di tali aree è avvenuta a seguito di atti di compravendita rogati dal Comune tra il 1950 ed il 1970, senza previa estinzione dell'uso civico.

Buona parte di queste aree sono state oggetto di sclassificazione tra il 1980 ed il 1986 nelle aree abitate sulle rive dello stagno, e nei primi anni del XXI secolo per quanto riguarda San Giovanni.

Permangono tuttavia delle criticità nelle aree in cui la sclassificazione non è stata autorizzata o in cui al parere positivo alla sclassificazione da parte di Argea non ha fatto seguito la Delibera di Giunta Regionale che avrebbe dovuto concludere l'iter.

Recentemente, sono stati reinseriti tra i demani civici i terreni distinti al catasto al foglio 62 mappali 709, 710, 711, 743 e 745 (Det. Argea n. 2043 del 13/04/2018). La richiesta alla sclassificazione era stata motivata con la necessità della ditta concessionaria, Società cooperativa Pescatori del Tirso s.r.l., di avere la piena disponibilità delle aree per l'esercizio



dell'attività di acquacoltura. Tuttavia, la procedura non è stata portata a buon fine, con il conseguente reinserimento dei terreni tra i demani civici.

3.5.6 Aggiornamento dei terreni ad uso civico a seguito degli atti di disposizione

In riscontro alla nota RAS prot. n. 29799 del 23/11/2023 si riportano brevemente le principali modifiche agli usi civici a seguito dei succitati atti di disposizione. Un più puntuale riscontro in merito è elencato nell'elaborato C - Tabella di comparazione, che è stata suddivisa nella parte relativa agli usi civici attuali e agli ex usi civici.

In sintesi, si riportano di seguito le principali modifiche nei mappali a uso civico rilevati nella succitata nota:

- Foglio 44 mappale 488: è stato interessato da due diverse sclassificazioni (Decreto n. 72 del 4/05/1982 e Decreto 118 del 07/07/1982). Essendo localizzato in centro urbano, è stato caratterizzato da un notevole numero di frazionamenti e accorpamenti anche con mappali non gravati da vincolo, in ogni caso è stato sclassificato nella sua interezza.
- Foglio 44 mappale 1966: sclassificato a seguito di Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 6022 del 21/12/2012; DGR 16/25 del 09.04.2013; Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 33 del 16.05.2013
- Foglio 44 mappale 1086: sclassificato con Decreto n. 72 del 4/05/1982
- Foglio 44 mappale 1130: sclassificato con Decreto n. 72 del 4/05/1982
- Foglio 44 mappale 1144: sclassificato con Decreto n. 72 del 4/05/1982
- Foglio 44 mappale 1192: sclassificato con Decreto n. 72 del 4/05/1982
- Foglio 64 mappale 11: sclassificato con Decreto 118 del 07/07/1982
- Foglio 64, mappali 2 (parte), 4 (parte) e 13: sono sclassificati con Decreto n. 360 del 10/07/1984, per una dimensione totale di 1.42.00 ha. La documentazione della sclassificazione non include una planimetria che permetta di determinare quali parti del mappale 2 e 4 siano oggetto della sclassificazione. ARGEA, durante le interlocuzioni avvenute nelle fasi di redazione del Piano, ha riferito che le parti oggetto di sclassificazione sono riferibili alle parti edificate. Partendo da tali informazioni, si è proceduto ad una verifica dei mappali sclassificati ed una conferma basata sulle dimensioni degli stessi, con una somma di poco inferiore a quella del Decreto di accertamento:



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

Foglio	Mappale	Mappale originario	Superficie attuale [mq]	Note
64	4	4	15468	Mappale a uso civico
64	13	13	2385	Mappale sclassificato nella sua interezza
64	42	2	600	Attualmente 354-355-357-358. Parte di mappale sclassificato
64	44	2	370	Parte di mappale sclassificato
64	151	2	240	ex 2
64	153	2	222	ex 2
64	222	2	1200	ex 2
64	233	2	420	ex 2
64	240	2	1100	ex 2
64	314	2	2055	ex 2
64	315	2	1180	ex 2
64	316	2	480	ex 2
64		2		ex 2
64	335	2	120	ex 2
64	155	2	8	ex 2
64	57	4	3132	Parte di mappale sclassificato
64	97	4	290	Parte di mappale sclassificato
SUPERFICIE TOTALE			13802 mq (differenza con Decreto: - 398 mq)	
			1.38.02 Ha	

Tabella 3: Ricostruzione aree sclassificate Decreto n. 360 del 10/07/1984

Foglio	Mappale	Mappale originario	Superficie attuale [mq]	Note
64	4	4	15468	Parte di mappale ancora a uso civico
64	327	2	13500	Parte di mappale ancora a uso civico
64	328	2	10163	Parte di mappale ancora a uso civico
64	332	2	3750	Parte di mappale ancora a uso civico
64	330	2	4694	Parte di mappale ancora a uso civico
64	331	2	540	Parte di mappale ancora a uso civico
64	333	2	3341	Parte di mappale ancora a uso civico

Tabella 4: Parte del foglio 64 ex mappali 2 e 4 attualmente ad uso civico a seguito del Decreto n. 360 del 10/07/1984

- Foglio 82, mappale 1a: localizzato nella zona di San Giovanni di Sinis, è stato oggetto di diverse sclassificazioni mirate all'elisione del vincolo in corrispondenza dei mappali derivati caratterizzati dalla presenza di abitazioni. Nello specifico Determinazione n. 3512/2008 del 12/06/2008 del Direttore Generale ARGEA Sardegna e Determinazione del Direttore del Servizio Attività Generali, legali, amministrative e usi civici dell'Ass. dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale n. 514 del 14/06/2006.
Parte del mappale risulta ancora inclusa tra le terre civiche (mappale 217 e 431).



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

- Foglio 2 mappale 6: frazionato in mappali 326, 327 e 312. I mappali 326 e 327 sono stati oggetto di permuta con Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n.5311/09 del 10/11/2009

Per ciò che concerne il foglio 77 mappale 167 ed il foglio 82 mappale 36 questi sono stati ricostruiti puntualmente sulla base delle planimetrie allegate agli atti di sclassificazione. La loro ricostruzione puntuale trova riscontro nell'elaborato C – Tabella di comparazione alla colonna “Dettagli degli atti di disposizione”.



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

n	Area	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
1	Pescatori del Tirso	17 del 30.04.2015 48 del 02.12.2015	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 2584 del 05.07.2016	Autorizzato
2	Su Bardoni	88 del 10/11/1997 106 del 22/12/1998	Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 20/SI/99 del 29/01/1999	Autorizzato
3	Impianto di depurazione Funtana Meiga	34 del 22/03/1995 (non reperita)	Decreto n. 145/SI/96 del 05/06/1996	Autorizzato
4	Impianti sportivi - Riu Porcheddus	81 del 04/11/1997	Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 54/SI/98 del 17/03/1998 Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 55/SI/98 del 17/03/1998	Autorizzato
5	Pauli 'e Sali	89 del 10/11/1997	Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 53/SI/98 del 17/03/1998	Autorizzato
6	Cabina Enel	48 del 29/11/2011	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 1987 del 24/04/2012	Autorizzato
7	Museo	47 del 02.12.2015	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 1968 del 19/05/2016	Autorizzato
8	Acquaurchi 2	29 del 14.06.2021 8 del 21.02.2022	Determinazione Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 207	Autorizzato

Tabella 5: Elenco dei mutamenti di destinazione d'uso attualmente vigenti reperiti per il Comune di Cabras

n	Concessionari	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
1	Soc. Agricola Sa Piscina	n. 49 del 30.12.2013	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 2104 del 12.05.2014	Autorizzato
2	Soc. Agricola Sa Marigosa	n. 6 del 09.02.2015	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 2420 del 17.04.2015	Autorizzato

Tabella 6: Elenco delle riserve d'esercizio

Soggetto interessato	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
Camedda Giovanni Antonio	n. 86 del 30/11/2001	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n.5311/09 del 10/11/2009	Autorizzato

Tabella 7: Elenco delle permute



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

Località	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
Su Bardoni	87 del 10/11/1997 105 del 22/12/1998	DGR n.11/3 del 22/02/1999 Determinazione del Direttore Generale dell'Agricoltura e Riforma Agro-pastorale n.179/SI/99 del 30/03/1999 Terreni reinseriti tra i demani civici con Det. Argea n. 2043 del 13/04/2018	Alienazione mai completata, terreni reinseriti tra i demani civici

Tabella 8: Elenco delle alienazioni

n	Località concessionario e/o	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
1	Piazza Stagno	190 del 16/11/1981	Decreto n. 72 del 4/05/1982	Autorizzato
2	Peschiera Pontis	67 del 20/05/1982	Decreto 118 del 07/07/1982	Autorizzato
3	Via Tharros	non reperito	Decreto 360 del 10/07/1984	Autorizzato
4	San Giovanni aree edificate	34 del 09.07.2004	Determinazione del Direttore del Servizio Attività Generali, legali, amministrative e usi civici dell'Ass. dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale n. 514 del 14/06/2006	Autorizzato
5	San Giovanni aree non edificate	1 del 25.01.2005	Determinazione n. 3512/2008 del 12/06/2008 del Direttore Generale ARGEA Sardegna	Autorizzato
6	Sa Brigata	31 del 23.09.2011 5 del 27.01.2012	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 5412 del 30/11/2012 DGR 16/25 del 09.04.2013 Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 33 del 16.05.2013	Autorizzato

Tabella 9: Elenco delle richieste di sclassificazione autorizzate



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

n	Area	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
1	Aquaurchi	60 del 9/3/1984	Deliberazione divenuta esecutiva per decorrenza dei termini come indicato nella nota Prot. 8615 Div. 2 del 4/4/1984	Scaduto
2	Campeggio	91 del 20/05/1983	Decreto n. 55 del 30/04/1984	Scaduto
3	Pescatori del Tirso	Non reperita	Decreto n. 27 del 26/03/1985 Decreto n. 40 del 04/07/1986	Scaduto
4	Su Bardoni	65 del 28/03/1988	Decreto n. 69 del 22/08/1988	Scaduto
5	Lottizzazione Funtana Meiga	30 del 17/03/1995	--	Per la stessa area si è richiesto successivamente una sclassificazione, per cui la richiesta non è stata considerata
6	Ovile sociale	102 del 18/12/1997	--	Richiesta mai pervenuta ad Argea
7	Tharros pesca	13 del 20/04/2012	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 252 del 28/01/2013	Autorizzato ma mai reso esecutivo
8	Arcus Phoenix	8 del 02.04.2014	--	Ritirato

Tabella 10: Elenco dei mutamenti di destinazione d'uso non vigenti reperiti per il Comune di Cabras



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

n	Località concessionario	e/o	Deliberazioni CC	Documento RAS	Stato
1	Pescatori del Tirso		57 del 18.11.2009 13 del 21/04/2010 27 del 22/09/2011	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 6022 del 21/12/2012 DGR 16/25 del 09.04.2013 Decreto Ass. Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 33 del 16.05.2013 Terreni reinseriti tra i demani civici con Det. Argea n. 2042 del 13/04/2018	Autorizzato. La sclassificazione era finalizzata all'alienazione dei terreni che non è stata mai completata. Terreni reinseriti tra i demani civici
2	Aquaurchi		58 del 18.11.2009 14 del 21/04/2010 28 del 22/09/2011	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 5067 del 01/10/2014	Approvato da ARGEA - Inviato all'Assessorato all'Agricoltura RAS in data 07/10/2014. Nessun atto della G.R. presente
3	Funtana Meiga		59 del 18.11.2009 15 del 21.04.2010 29 del 22.09.2011	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 1325 del 05/04/2013	Respinto
4	Impianti sportivi		36 del 22.09.2011 6 del 27.01.2012	Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n. 3282 del 18/05/2015	Respinto

Tabella 11: Elenco delle richieste di sclassificazione non autorizzate

3.6 Mappatura dei terreni a uso civico

A seguito delle ricognizioni degli atti di disposizione, incrociando e confrontando tutti le fonti a disposizione, si è pertanto giunti alla definizione e aggiornamento dei mappali ad uso civico. Sulla base del confronto delle superfici da Decreti di accertamento e superfici attuali si riportano le principali differenze riscontrate e le motivazioni di esse.

- Foglio 2 mappale 312 (ex 6): frazionato in mappali 326, 327 e 312. I mappali 326 e 327 sono stati oggetto di permuta con Determinazione del Direttore del Servizio Territoriale dell'Oristanese n.5311/09 del 10/11/2009
- Foglio 4 mappale 10: la riduzione di superficie è dovuta al fatto che parte del mappale ricade attualmente in strade
- Foglio 4 mappale 24: la riduzione di superficie è dovuta al fatto che parte del mappale ricade attualmente in strade
-

Alcuni mappali non sono stati individuati su mappa, nello specifico:

- Foglio 21 ex mappale 102: tale mappale non è oggetto di Decreto di accertamento nella sua totalità, lo è invece in parte con un'indicazione di mappali interessati da frazionamento e "temporanei" che sono stati successivamente modificati. Tali mappali associano al numero del mappale originario delle lettere. Sulla base delle dimensioni degli attuali mappali sono stati ricostruiti buona parte di questi, ad eccezione del mappale 102g (dimensioni ha 1.96.80) e 102n (h 0.14.10). Le dimensioni di questi non trovano corrispondenza nelle carte e pertanto sono stati indicati tra gli usi civici ma non in mappa.
- Mappali al Foglio 45: anche in questo caso i mappali in Decreto di accertamento sono oggetto di frazionamento e indicati con numerazioni temporanee. Dalle verifiche dalle mappe di impianto i mappali originari sono localizzati in prossimità del cimitero comunale, e ragionevolmente corrispondono con questo (attuale mappale A). In assenza di un riscontro che ne permetta la definizione questo non è stato indicato in mappa ma esclusivamente nelle Tabelle di ricognizione.
- Foglio 82 ex mappali 42, 43 e 46: le parti mancanti (in totale circa 1246 mq nell'insieme dei tre mappali) sono attualmente ricomprese in demanio marittimo.

In riscontro alla nota RAS prot. n. 29799 del 23/11/2023 si specifica inoltre che:

- Foglio 29 mappale 17: è stato verificato che lo stesso non è inserito nel Decreto di Accertamento, è invece presente il mappale 27 che è stato riportato tra le terre civiche.
- Foglio 44, mappali 488, 1966, 1086, 1130, 1144, 1192, 1966 sclassificati come meglio esplicitato al paragrafo 3.5.5;
- Foglio 44 mappali 1109 e 1072: verificata la presenza;
- Foglio 64, mappali 11 e 13: sclassificati come meglio esplicitato al paragrafo 3.5.5;



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

- Foglio 82 mappale 1: in gran parte sclassificato come meglio esplicitato al paragrafo 3.5.5 e nell'elaborato C – Tabella di Ricognizione
- Sono state inserite in mappa le terre civiche di cui Decreto del Commissario Regionale per gli Usi Civici n. 171 del 20 Novembre 1936 relative alla frazione di Solanas. Si specifica che le stesse hanno mostrato una buona corrispondenza all'attuale per il mappale Cessato Catasto 395, mentre è da considerarsi indicativa la ricostruzione del mappale 693. Quest'ultimo risulta essere solo una parte dell'originario mappale 693 presente al cessato catasto. La ricostruzione è stata verificata con le mappe del Cessato catasto, considerando le dimensioni riportate in accertamento e confrontandole con quelle della documentazione UTE.

4 Stato attuale delle terre civiche del Comune di Cabras

Per la determinazione dello stato dei luoghi si è proceduto alla loro analisi con la determinazione degli utilizzi attuali e delle criticità. A tal fine sono state effettuate con gli uffici preposti del Comune di Cabras ricognizioni e sopralluoghi le cui risultanze si riportano di seguito che hanno permesso di pianificare gli usi futuri delle terre civiche sulla base dell'uso attuale e delle esigenze manifestate durante le fasi di ricognizione.

4.1 Terreni ad uso tradizionale

In contemporanea con la ricognizione effettuata dal presente studio, il Comune di Cabras ha provveduto alla mappatura degli appezzamenti dati in concessione attraverso l'utilizzo di sistemi informativi territoriali. Tali dati sono stati considerati per la verifica dei terreni ad uso civico, per l'individuazione delle aree da programmare in maniera tale da includere le concessioni vigenti tra le aree con programmazione "*Migliorie fondiari legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura*" (Figura 4) e per l'individuazione degli appezzamenti liberi interclusi tra le aree già legittimamente occupate che possano essere date in concessione.

Attualmente sono assegnate in concessione (annuale o con riserva d'esercizio decennale) più di 15.000 ettari di terre civiche che sono utilizzate per finalità tradizionali (vedi Figura 5), ovvero **circa il 66% delle terre a uso civico del Comune di Cabras**.

Il Piano di Valorizzazione prevede che tali concessioni siano inserite tra quelle con uso futuro "*Migliorie fondiari legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura*", a meno di quelle per le quali le tipologie di suolo siano poco adatte allo stato attuale alla prosecuzione delle attività tradizionali, o che siano localizzate in aree di particolare pregio naturalistico e ambientale per le quali è opportuna la valorizzazione.



Figura 3: Terre civiche in concessione con finalità tradizionali



Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Cabras

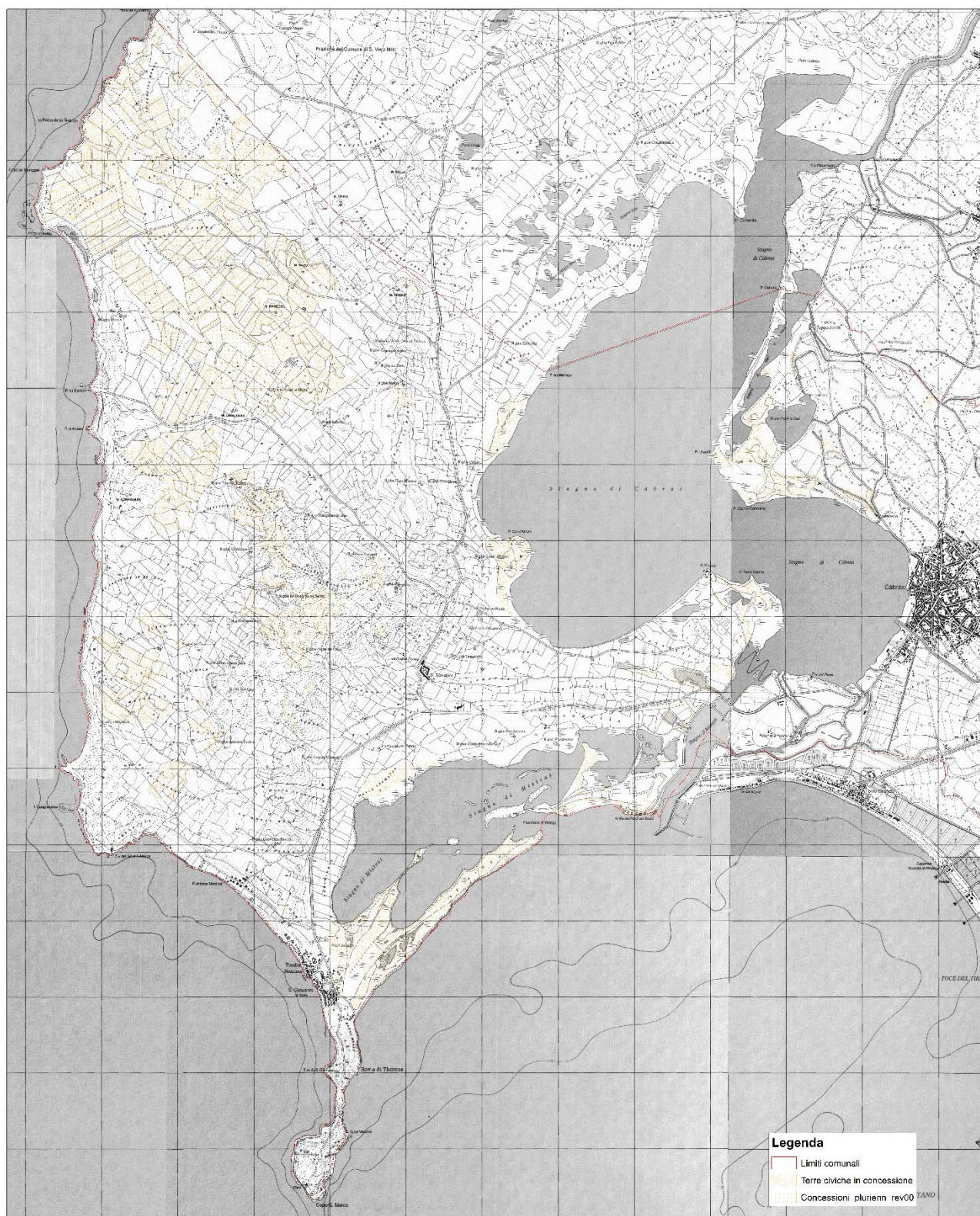


Figura 4: Terre a uso civico attualmente in concessione



Figura 5: Terre civico in concessione con finalità tradizionali



Figura 6: Ovile in località "Stagno di Porcheddos"

4.2 Terreni ad uso non tradizionale o compromessi

4.2.1 Aree con mutamento di destinazione d'uso

Tra i terreni ad uso non tradizionale ricadono le aree per le quali si ha il mutamento di destinazione d'uso precedentemente elencate. Tra questi si ricordano il polo museale (Figura 8), gli impianti sportivi (Figura 9), le aree usate per finalità di pesca e piscicoltura (Figura 7), una cabina Enel, l'impianto di depurazione di Funtana Meiga, l'area umida di Pauli 'e Sali (Figura 10). Per tali aree è confermato un uso futuro non tradizionale.



Figura 7: Aree a utilizzo non tradizionale con mutamento di destinazione d'uso: pesca e piscicoltura



Figura 8: Polo museale



Figura 9: Impianti sportivi



Figura 10: Pauli 'e Sali

4.2.2 Aree compromesse

Oltre alle aree soggette a mutamento di destinazione d'uso, sono presenti delle aree nelle quali si ha già un utilizzo non conforme che si intende ad andare a razionalizzare e migliorare. Ricadono tra le aree attualmente impropriamente utilizzate per finalità non tradizionali:

- Impianti sportivi (già interessati parzialmente da mutamento di destinazione d'uso)
- Scuole elementari di via Cesare Battisti (parte del mappale)

Nonostante tali aree siano compromesse e non siano più utilizzabili per l'esercizio del diritto dell'uso civico nelle sue modalità tradizionali, è indubbio il beneficio che i cives traggono direttamente dalle opere pubbliche presenti. Pertanto, si intende procedere per tali aree ad un utilizzo non tradizionale delle stesse purché le stesse siano state autorizzate. Potrà inoltre essere valutato in futuro l'elisione dal vincolo per le opere pubbliche. Per tali ragioni le aree dei servizi di pubblica utilità sono state incluse tra quelle a uso futuro "Aree compromesse".



Figura 11: Scuola elementare di Via Cesare Battisti



Figura 12: Campi sportivi

4.2.3 Aree di fruizione ambientale

In prossimità della fascia costiera sono presenti delle aree nelle quali si ha già un utilizzo per attività di fruizione ambientale, con l'installazione strutture. Ricadono tra aree:

- Aree dedicate ai servizi e aree di sosta sulla fascia costiera (da Figura 14 a Figura 17).
- campeggio di Is Aruttas (già interessato da mutamento di destinazione d'uso ora scaduto e per il quale si deve procedere a nuova richiesta)

In località Punta Pirastu in prossimità di alcune aree concesse a pascolo (foglio 42, mappale 1 e adiacenti) erano, sino a poco tempo fa, presenti degli immobili utilizzati per il supporto alle attività di pascolo in assenza di concessione (Figura 13). Tale area, essendo localizzata in una zona umida in adiacenza allo stagno di Cabras, è stata recentemente riconvertita per finalità di recupero ambientale. Si procederà dunque alla riduzione delle aree in concessione in corrispondenza della stessa per permetterne la tutela e valorizzazione.



Figura 13: Punta Pirastu – immobili e aree a pascolo



Figura 14: Chioschi e parcheggi di Is Aruttas



Figura 15: Chioschi e parcheggi di Mari Ermi



Figura 16: Chioschi e parcheggi di Mai Moi



Figura 17: Chioschi e parcheggi di San Giovanni

Dai sopralluoghi, dall'analisi delle ortofoto, dal confronto con l'amministrazione, gli Uffici preposti e con la popolazione, è inoltre emersa la necessità di riservare parte delle terre a uso civico a finalità di conservazione e valorizzazione per diverse ragioni. In primo luogo si osservano delle aree umide e lagunari, quali Pauli 'e Sali (già oggetto di mutamento di destinazione d'uso con tali finalità) le zone umide prossime agli stagni, aree ricomprese nel Canale scolmatore collegato allo Stagno di Cabras (tale area era, prima della realizzazione dello scolmatore, un'area agricola) e le lagune costiere di Mai Moi (Maimoni) e Mari Ermi (Figura 18 e Figura 19). E' evidente che tali aree non possano essere utilizzate per finalità tradizionali e che si prestino invece alle finalità di tutela e valorizzazione ambientale, così come indicato anche dalla relazione agronomica. Tali aree si prestano poco all'utilizzo tradizionale considerata l'importanza delle zone umide e i vincoli paesaggistico-ambientali che vi insistono. Alcune di queste aree sono, attualmente, date in concessione a pascolo. Considerate le tipologie di suolo attuale, per queste è auspicabile la loro conservazione, ma è possibile procedere comunque ad un uso tradizionale qualora siano messe in atto delle azioni mirate alla correzione delle criticità attuali. Discorso simile può essere fatto per le spiagge e le aree dunali, ove vincoli paesaggistici, ambientali e tipologie di suolo nel quale è auspicabile lo sviluppo di finalità di salvaguardia ambientale.



Figura 18: Stagno retrodunale di Mari Ermi



Figura 19: Stagno retrodunale di Mai Moi

Discorso leggermente diverso si può fare invece per ciò che concerne i mappali in corrispondenza della scogliera di Su Tingiosu. Tale falesia è caratterizzata da crolli e cedimenti, tanto che negli anni è stata interessata da ordinanze sia della capitaneria di porto che del Comune di Cabras che ne inibiscono l'utilizzo degli specchi acquei prospicienti e limitano il transito e la sosta in prossimità di essa. Tale motivo, unito all'alta valenza ambientale dell'area e alle scarse potenzialità del suolo per usi a pascolo e agricolo fanno sì che, anche tale area debba essere dedicata a finalità di conservazione e valorizzazione e sia dunque inserita nelle aree a fruizione ambientale.



Figura 20: Falesia di su Tingiosu



Figura 21: Terreni sulla fascia costiera

Oltre agli edifici già citati, si possono identificare ulteriori fabbricati ricadenti nelle terre civiche. In località s'Acqua mala (foglio 46, mappale 114) è presente un fabbricato in ottimo stato di conservazione attualmente non nella disponibilità dell'Amministrazione (Figura 22) che dovrà essere recuperato secondo le modalità stabilite nel paragrafo 5.8. In Località Portu Suedda (foglio 2, mappale 308) vi è una capanna di falasco realizzata diversi anni fa attualmente in stato fatiscente per la quale si intende procedere a recupero (Figura 23). Una capanna di falasco in ottimo stato di conservazione è presente a San Giovanni (foglio 82, mappale 316).



Figura 22: Fabbricato località s'Acqua mala



Figura 23: Capanna di falasco località Portu Suedda

Nel Sinis sono presenti svariate pinete, attualmente non utilizzate, frutto di piantumazioni effettuate negli anni passati. Queste possono essere utilizzate sia per finalità tradizionali (legnatico), che per finalità di silvicoltura.



Figura 24: Pineta foglio 3, mappale 1



Figura 25: Pineta foglio 2, mappale 471



Figura 26: Fabbricato in corrispondenza della pineta foglio 2, mappale 471

Nelle aree succitate, si intende dunque procedere all'utilizzo non tradizionale delle stesse, con la razionalizzazione ed il miglioramento della loro utilizzazione e pertanto queste sono perimetrate come aree di *"Fruizione ambientale"*

4.2.4 Aree edificate

Una piccola parte delle terre civiche del Comune di Cabras sono inoltre interessate da alcuni edifici privati di civile abitazione che, allo stato attuale, hanno perso completamente la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari o comunque utilizzabili per finalità tradizionali e non determinano vantaggi per la Comunità.

4.3 Occupazione delle terre civiche da parte di terzi

La mappatura puntuale delle aree date in concessione ha permesso di individuare degli appezzamenti appartenenti alle terre civiche attualmente utilizzate da terzi senza diritto. Le visure catastali allegate alla presente hanno inoltre permesso di individuare le terre civiche catastalmente intestate a terzi. Le risultanze di tale analisi sono riportate nella tabella allegata e nel file excel presente nella documentazione digitale.

Oltre ciò i terreni elencati nella Tabella 12 sono oggetto di contenzioso tra Comune di Cabras e gli eredi della Signora Cabitza Anna Maria. Su questo dovrà esprimersi il Commissario per gli Usi Civici della Sardegna.

Tali mappali sono indicati nell'Allegato C - Ricognizione delle terre civiche tabella di comparazione.

NUOVO CATASTO TERRENI										
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	REGIONE	SUPERFICIE			QUALITA'	REDDITO		TITOLO O MODO
N°	N°			HA	A	Ca		Agr.	Dom.	DI POSSESSO
X 2	23	PARTE	UNGRONI MANNU	18	60	00	PASCOLO	139,20	176,70	PROPRIETA'
X "	"	"	SA FEURRA	14	05	50	"	98,38	133,52	"
X "	"	"	MARIERMI MURAS	8	66	00	"	60,22	82,27	"
X "	"	"	" "	17	00	00	"	119,00	161,00	"
X 3	1	Intero	MURAS	96	13	85	"	671,06	910,72	"
X "	17	"	MARIERMI MURAS	25	64	00	"	179,48	243,58	"
X 13	1	PARTE	CORRIGHIAS	29	00	00	"	296,97	403,04	"
X 82	43	Intero	CAPO S. MARCO	20	27	30	"	141,91	192,59	"

Tabella 12: Elenco dei mappali rivendicati con ricorso al Commissario per gli usi civici in data 17.11.1986

5 Programmazione degli Usi civici del Comune di Cabras

A seguito delle ricognizioni effettuate, dell'analisi degli atti di disposizione esistenti, dell'analisi agronomica e dello stato dei luoghi analizzato nei paragrafi precedenti è stato possibile procedere alla programmazione degli usi civici del comune di Cabras attraverso la mappatura delle aree da dedicare all'uso tradizionale e non tradizionale, alla descrizione delle azioni che con il Piano si intendono attuare per il godimento del diritto da parte della Comunità e per il recupero delle aree occupate da terzi e delle aree compromesse.

5.1 Fasi di concertazione

Per la definizione della pianificazione per le finalità future è stata di fondamentale importanza, in tutte le fasi del processo di analisi e programmazione il confronto continuo con l'Amministrazione e con gli Uffici preposti.

La programmazione è stata oggetto di discussione sia durante incontri con gli Uffici che con il Consiglio Comunale- Durante le prime fasi di redazione si è inoltre provveduto a effettuare un incontro aperto a tutta la cittadinanza per illustrare il Piano di Valorizzazione e raccogliere gli eventuali contributi.

5.2 Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche

L'aggiornamento del Piano di Valorizzazione ha previsto una revisione delle categorie di usi previsti nel Piano attualmente vigente sulla base dell'analisi dei precedenti paragrafi.

In particolare, le aree sono state distinte come di seguito:

- Migliorie fondiarie legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura
- Fruizione ambientale
- Pesca e piscicoltura
- Aree compromesse

Tali categorie ben si prestano ad individuare le attività che si intende svolgere nelle terre civiche. In generale, la scelta dell'Amministrazione è stata quella di inquadrare le aree attualmente in concessione annuale nella categoria "*Migliorie fondiarie legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura*", in maniera tale da permettere una maggiore versatilità nella loro gestione senza sconoscere la forte vocazione del territorio per le attività agricole e di pascolo. Inoltre, le categorie identificate permettono di razionalizzare l'utilizzo non tradizionale e regolarizzare della situazione nelle quali si ha già un uso non tradizionale non conforme alle previsioni del piano attualmente in essere.

5.3 Usi tradizionali

Su tutte le terre civiche sono sempre consentiti gli usi tradizionali anche con possibilità di riserva d'esercizio coerentemente con la L.R. 14.03.1994, n. 12.

5.4 Migliorie fondiarie legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura

Le aree destinate a Migliorie fondiarie legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura hanno finalità connesse all'utilizzo dei terreni per attività agricole, di allevamento e selviculturali, quali:

- attività legate all'agricoltura, anche intensiva
- attività di allevamento
- forestazione produttiva
- attività ausiliarie e complementari alle precedenti
- attività di trasformazione e valorizzazione dei prodotti
- attività riconducibili alla multifunzionalità delle aziende agricole.

In tali aree possono essere inoltre realizzate tutte le strutture, i fabbricati e gli impianti connessi alla conduzione di tali aziende e possono essere attuate tutte le azioni finalizzate al miglioramento fondiario (incluse le manutenzioni ordinaria, straordinaria, privilegiando il ripristino ed il recupero delle strutture già esistenti). E' consentito l'utilizzo promiscuo dei terreni per la realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica in associazione agli altri usi previsti. Gli interventi devono essere realizzati prestando particolare attenzione alle indicazioni riportate negli elaborati agronomici e, se del caso, effettuando gli opportuni approfondimenti alla scala più adeguata alla tipologia di miglioramento fondiario prevista.

Gli interventi devono essere compatibili con i piani e le normative vigenti.

5.5 Pesca e piscicoltura

Per ciò che riguarda le attività di pesca e piscicoltura, sono state mappate le aree nelle quali già vengono svolte tali attività e nelle quali sono già esistenti dei mutamenti di destinazione d'uso per tali finalità. In tali aree è possibile svolgere tutte le attività legate alla pesca quali:

- Piscicoltura
- attività ausiliarie e complementari alla precedente
- attività di trasformazione e valorizzazione dei relativi prodotti.

E' consentita la realizzazione di strutture finalizzate a tali attività, purché queste permettano il ripristino dei luoghi una volta rimosse.

E' inoltre consentito la manutenzione ordinaria, straordinaria, il ripristino ed il recupero delle strutture già presenti. Gli interventi devono essere compatibili con i piani e le normative vigenti.

5.6 Fruizione ambientale

Tali aree includono aree da destinarsi o già destinate alla conservazione ambientale, alla valorizzazione e fruizione dei beni ambientali e culturali.

In tali aree sono consentite tutte le azioni finalizzate a:

- studio, controllo, conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali
- fruizione naturalistica e ambientale con finalità didattiche e ricreative
- fruizione culturale delle aree archeologiche e dei beni archeologici
- realizzazione, restauro e gestione di strutture e impianti di supporto alle attività succitate

n tali aree sono altresì consentite attività relative a servizi e opere connesse alla fruizione e valorizzazione ambientale e culturale, quali ad esempio:

- opere di accesso a mare
- agricamping
- opere per la fruizione dei beni ambientali
- aree attrezzate
- strutture connesse alle attività ludico-ricreative
- attrezzature per il tempo libero e lo sport
- stabilimenti elioterapici
- strutture per il commercio o per la somministrazione di pasti e bevande
- beni, servizi e attività culturali, sportive

È inoltre consentita anche la manutenzione ordinaria, straordinaria, il ripristino ed il recupero delle strutture già presenti in tali aree purché con finalità connesse agli usi programmati. Gli interventi devono essere compatibili con i piani e le normative vigenti.

5.7 Usi consentiti su tutte le terre civiche

Su tutte le terre civiche ricadenti nel territorio di Cabras è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. A puro titolo esemplificativo e non esaustivo, si citano alcuni degli utilizzi possibili in tali aree: opere di infrastrutturazione quali strade, cavidotti, elettrodotti, acquedotti, impianti tecnologici, e condotte e ulteriori opere pubbliche a rete e/o puntuali. È sempre consentita l'installazione di strutture finalizzate alla tutela ed alla sicurezza della popolazione quali, ad esempio, antenne radiofoniche e strutture finalizzate al salvamento, nonché le opere di protezione civile, di mitigazione del rischio idrogeologico e di antincendio

5.8 Azioni per il recupero delle terre civiche occupate senza titolo

Per ciò che riguarda gli appezzamenti appartenenti alle terre civiche attualmente utilizzate da terzi senza diritto, queste aree saranno quanto prima oggetto di bando che permetta la loro assegnazione, previo avvio delle procedure amministrative per il recupero.

Sulle terre civiche catastalmente intestate a terzi, nel caso di in cui siano localizzate in aree urbane si procederà alla valutazione delle condizioni indicate Legge n.108 del 31/07/2021 per l'avvio delle procedure di trasferimento. Qualora queste non siano possibili, si valuteranno delle alternative che permettano la rimodulazione degli usi civici coerentemente alle norme vigenti.

Per i mappali intestati a terzi senza diritto si intende procedere alla procedura amministrativa di rilascio dell'immobile. Laddove questa risulti inefficace sarà adito il commissario per gli usi civici.

Per ciò che concerne le aree per le quali si rilevano attività già esistenti il cui uso non risulta conforme alla destinazione agro-silvo-pastorale si rimanda al paragrafo 5.8.1 per le modalità di gestione e recupero.

5.8.1 Aree compromesse

Tali perimetrazioni includono aree per le quali si rilevano attività già esistenti il cui uso non risulta conforme alla destinazione agro-silvo-pastorale.

Queste includono, ad esempio, residenze in centro abitato, alcune opere pubbliche tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano cimitero, scuole.

Per tali aree, ove possibile sarà da preferire il ricorso ad istituti normativi che consentano la sdemanializzazione del bene quali il trasferimento (art. 5 bis della L.R. 12/1994) o similari.

Ove ciò non sia possibile e comunque nelle more della conclusione di dette procedure amministrative, l'uso in essere, sempreché autorizzato, potrà proseguire fino ad esaurimento dell'attività stessa. Al termine della vita utile dell'attività le aree dovranno essere restituite alla condizione di naturalità ed alla destinazione agro-silvo pastorale, anche attraverso appositi piani ambientali sulla base della normativa vigente in materia.

È consentita inoltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, il ripristino ed il recupero delle strutture già presenti in tali aree purché con finalità connesse agli usi già programmati. Gli interventi devono essere compatibili con i piani e le normative vigenti.

5.9 Norme di prevalenza

Il Piano di Valorizzazione consta di una parte cartografica e di elaborati descrittivi e tabellari. Le indicazioni relative agli usi attuali e agli usi futuri sono riportati sia nelle rappresentazioni grafiche che in quelle tabellari. Si evidenzia che le terre civiche sono definite sulla base dei loro riferimenti catastali (foglio e mappale). La rappresentazione delle mappe catastali può essere, per sua stessa natura, caratterizzata da discrepanze rispetto alla rappresentazione planimetrica a causa dei diversi sistemi di riferimento. In caso in cui fossero presenti delle discrepanze tra i dati riportati in formato tabellare nell'Elaborato C - Tabella di sintesi e quelli riportati negli elaborati grafici, è da considerarsi prevalente l'indicazione all'interno dell'Elaborato C.

6 Coerenza con altri atti di programmazione

6.1 Programma di Fabbricazione

Cabras ha allo stato attuale un Programma di Fabbricazione vigente adottato con Del C.C. n. 18 del 18/03/1970 con verifica di coerenza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9405/2757 del 28/08/1970.

L'ultimo aggiornamento del piano è del 29/01/2007.

Le terre civiche ricadono prevalentemente in Zona E (agricola), F (turistica) e H (salvaguardia). Le parti più prossime all'abitato ricadono in zona A/B/C. Il Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche qui proposto è coerente con le disposizioni del Programma di Fabbricazione.

6.2 Piano di Utilizzo dei Litorali

Allo stato attuale sono state avviate dal Comune di Cabras le procedure per l'adozione del Piano di Utilizzo dei Litorali. Durante la stesura del presente Aggiornamento del Piano di Valorizzazione sono stati effettuati degli incontri con i tecnici incaricati della stesura del PUL, al fine della verifica della coerenza dei due strumenti di pianificazione. Ferme restando le verifiche svolte in questa fase che hanno allineato il Piano alle previsioni del PUL, poiché quest'ultimo non ha ancora concluso il suo iter di approvazione, resta in capo all'Amministrazione garantire la perfetta coerenza del PUL con il Piano qui proposto.