



**COMUNE DI CABRAS
PROVINCIA DI ORISTANO**

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



Allegato

d

Scala

**RELAZIONE
DI SINTESI**

file

rev.	data	oggetto
00	12/2017	
01	03/2023	
02	12/2023	
03	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.....	2
2	Gli usi civici del Comune di Cabras	3
3	Programmazione degli Usi civici del Comune di Cabras	5
3.1	Fasi di concertazione.....	5
3.2	Aggiornamento del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche	5
3.3	Usi tradizionali	5
5	Tabelle di sintesi.....	10



1 Introduzione

Il presente elaborato contiene la Relazione di sintesi 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.

La presente relazione riepiloga il Piano 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 Agropastorale 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". Essa riassume gli obiettivi, vincoli, azioni ed interventi previsti dal piano.

2 Gli usi civici del Comune di Cabras

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 (incluse 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. Lo 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.

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.

In definitiva, sono state mappate più di 2400 Ha di terre civiche. Non sono stati individuati i mappali relativi a circa 3 Ha (ovvero meno del 0.001% delle terre civiche del Comune di Cabras).

La maggior parte degli usi civici del territorio di interesse sono intestati al Comune di Cabras (circa 88%). E buona parte di questi viene attualmente data in concessione con concessione annuale o riserva di esercizio per finalità di pascolo o seminerio.

Si osservano tuttavia delle parti di usi civici che sono utilizzate già ora per finalità non tradizionale, con mutamento di destinazione d'uso o comunque per opere pubbliche o private che si intende regolarizzare attraverso il piano proposto ed il conseguente mutamento di destinazione d'uso.

Comune di Cabras
Provincia di Oristano



Comuni de Crabas
Provincia de Aristanis

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

3 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.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 manutenzione 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.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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

3.8 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 3.8.1 per le modalità di gestione e recupero.

3.8.1 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.

3.9 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.

4 Coerenza con altri atti di programmazione

4.1 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.

4.2 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.

5 Tabelle di sintesi

USI CIVICI				
	Terre civiche da Decreti Accertamento	Terre civiche sclassificate	Terre civiche da ricognizione 2023 (totale)	Terre civiche da ricognizione 2023 (non identificate su mappa)
Cabras	2497.4037 ha	25.0306	2416.2995	3.2520 ha
Solanas	1.9300 ha	0	1.9300 ha	0 ha
TOTALE	2499.3337 ha	25.0306	2418.2295 ha	3.2520 ha

INTESTAZIONE/OCCUPAZIONE DA TERZI		
Comune di Cabras/Solanas	2098.3 ha	87.76%
Intestato a Comune di Cabras/Solanas e a terzi	26.7 ha	1.11%
Intestato a Comune di Cabras, oggetto di contenzioso	130.2 ha	5.44%
Intestato a terzi; oggetto di contenzioso	60.2 ha	2.52%
Intestato a terzi	52.1 ha	2.18%
Demanio dello Stato	23.7 ha	0.99%

USI FUTURI		
Migliorie fondiari legate all'agricoltura, allevamento e silvicoltura	1751 ha	72.41%
Fruizione ambientale	635.5 ha	26.28%
Pesca e piscicoltura	23.4 ha	0.97%
Aree compromesse	8.3 ha	0.34%