



Comune di Villaurbana

Provincia di Oristano

PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE

RELAZIONE Generale

Elaborato	A	Revisione	00 Dicembre 2023
Committente Comune di Villaurbana (OR)	Incaricato SarLand Srl ingegneria e architettura		
Responsabile del Procedimento Ing. Laura Carta	Gruppo di lavoro Ing. Alice Scanu Dott. Agr. Federico Corona		

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Contesto di riferimento	3
2.1	Inquadramento territoriale.....	3
2.2	Analisi delle caratteristiche ambientali, storiche, socio-economiche ed insediative.....	4
2.3	Inquadramento agronomico.....	4
3	Origine ed evoluzione degli Usi civici del Comune di Villaurbana	6
3.1	Riconoscizione delle terre a uso civico.....	6
3.2	Origine degli usi civici locali, sul loro uso nel tempo, sul godimento da parte della collettività di utenti	6
3.3	Regolamento comunale di gestione degli Usi Civici	7
4	Stato attuale delle terre civiche del Comune di Villaurbana	8
4.1	Terreni ad uso tradizionale	8
4.2	Terreni ad uso non tradizionale o compromessi	10
4.3	Occupazione delle terre civiche da parte di terzi	11
5	Programmazione degli Usi civici del Comune di Villaurbana.....	12
5.1	Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche	12
5.2	Migliorie fondiarie, agricoltura	13
5.3	Allevamento, conservazione e valorizzazione ambientale, servizi di pubblica utilità	13
5.4	Aree compromesse	14
5.5	Usi consentiti su tutte le terre civiche	14
6	Coerenza con altri atti di programmazione.....	15
6.1	Piano Urbanistico Comunale	15
6.2	Inquadramento paesaggistico.....	15
6.3	Inquadramento ambientale	15
7	Azioni per il recupero delle terre civiche.....	16

1 Introduzione

Il comune di Villaurbana ha affidato alla scrivente SarLand srl l'incarico di redazione del Piano di Valorizzazione e recupero delle Terre Civiche.

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., dal Decreto n. 2539 DecA/ 50 del 01.08.2022 e allegati.

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

Nello specifico, la relazione generale comprende:

- l'analisi delle caratteristiche ambientali, storiche, culturali, socio-economiche ed insediative del territorio comunale in generale e delle terre civiche in particolare. In quest'ambito dovrà essere svolto specifico approfondimento sull'origine degli usi civici locali, sul loro uso nel tempo, sul godimento da parte della collettività di utenti;
- l'analisi delle trasformazioni del territorio in atto e prevedibili, individuando i fattori di crescita, le dinamiche di trasformazione del territorio e dell'economia locale e i fattori di vulnerabilità delle terre civiche;
- la descrizione dettagliata delle azioni che con il Piano si intendono attuare, specificandone gli obiettivi, le prescrizioni, gli interventi, i criteri di gestione e trasformazione sostenibile. In quest'ambito dovranno essere altresì essere esplicitate le azioni specifiche di recupero e riqualificazione delle aree compromesse o degradate;
- la comparazione con gli altri atti di programmazione e pianificazione territoriale
- la descrizione delle azioni per il recupero delle terre civiche occupate senza titolo
- l'indicazione degli estremi della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione definitiva del Regolamento comunale di gestione dei terreni civici.

Il presente studio ha proceduto, in fase preliminare alla programmazione, alla ricostruzione degli usi civici del Comune di Villaurbana a partire dal Decreti di Accertamento per gli Usi Civici n° 216 del 18/03/1938 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 cognizione 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. 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.

BOZIA

2 Contesto di riferimento

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Villaurbana è situato nella provincia di Oristano. Villaurbana (in sardo campidanese Biddobràna) è un comune della provincia di Oristano appartenente all'antica curatoria del Campidano di Simàxis (o di Oristano). Il suo territorio, esteso per 58,70 kmq, confina con i comuni di Mogorella, Allai, Siamanna, Usellus, Villa Verde, Ruinas, Oristano e Palmas Arborea.

Il paese sorge nella fertile vallata del rio Grannaxiu, sulle colline alle falde del monte Grighine (673 m) e del monte Arci (812 m), il primo situato a nord-est del paese e il secondo, con i suoi tre torroni basaltici di origine vulcanica, a sudovest. Il paesaggio è costituito da orti e campi coltivati, con prevalenza di uliveti e vigneti. Le zone collinari attorno al centro abitato sono caratterizzate da macchia mediterranea, mentre sulle aree montane, ricche di sorgenti e corsi d'acqua, si estendono fitti boschi di lecci. È rappresentato topograficamente nel foglio n° 217 della carta d'Italia I.G.M. alla scala 1:100.000 e nella nuova cartografia a scala 1:25.000 nei fogli 529-I, 529-II, 529-III, 529-IV.

Le aree a uso civico interne al territorio comunale sono state accertate con i Decreti di Accertamento per gli Usi Civici n° 216 del 18/03/1938 e n° 219 del 25/03/1938. Nello specifico, il Decreto n. 216 ha interessato gli usi civici della comunità di Villaurbana, mentre il Decreto n. 219 è relativo a Usi civici nelle disponibilità della Comunità di Sili, sebbene ricadenti nel territorio di Villaurbana.

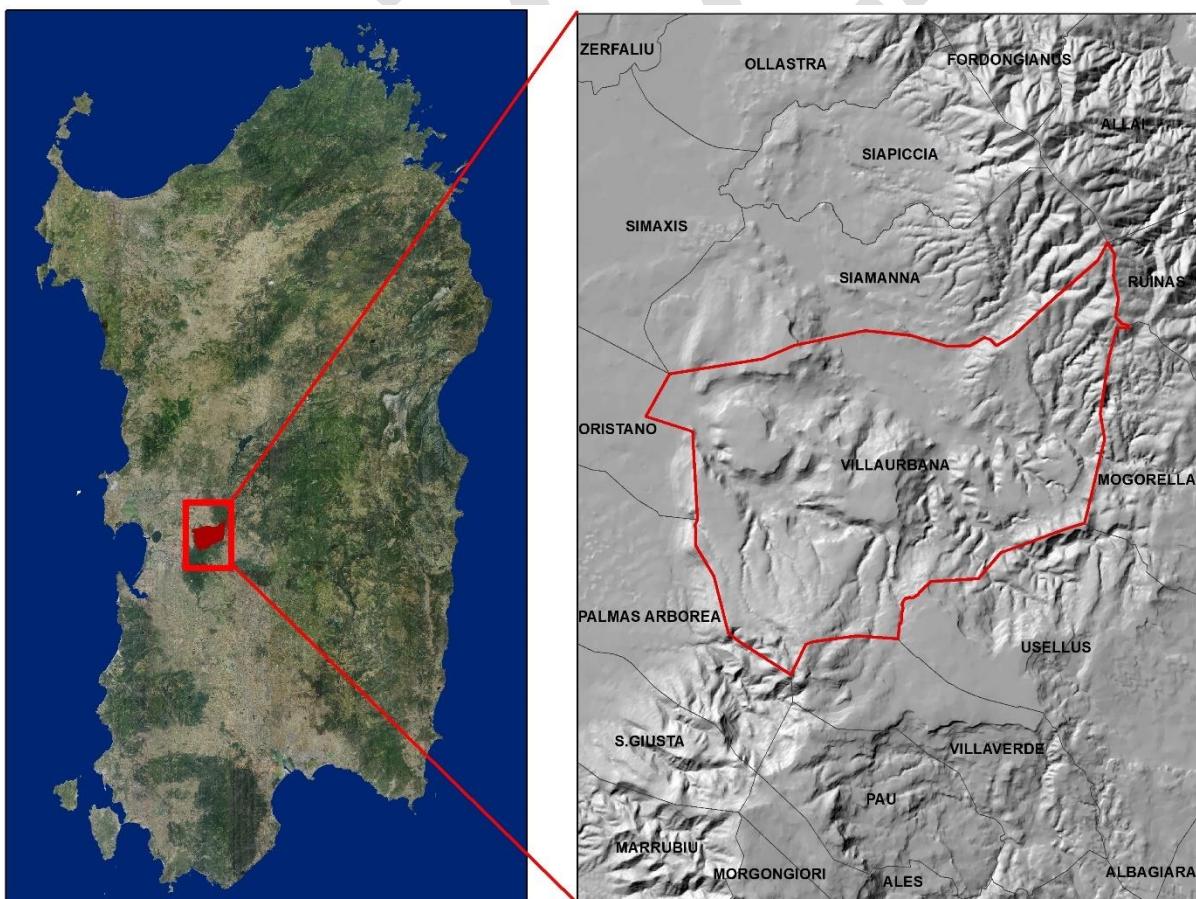


Figura 1: Inquadramento del territorio oggetto dello studio

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

Il toponimo Villaurbana – attestato nei documenti con molteplici variazioni grafiche fra cui Orbana, Olbana e Albana – deriva con tutta probabilità dal sostantivo latino villa (in sardo bidda, paese) e dall’aggettivo urbana, generalmente tradotto con “elegante” o “cittadina”. L’elevato numero di siti e reperti archeologici rinvenuti nel territorio di Villaurbana dimostra come nel corso dei secoli l’area sia stata sempre densamente popolata. La presenza di ossidiana sul Monte Arci e le terre fertili e ben irrigate hanno senz’altro favorito gli insediamenti umani.

Fra i numerosi siti archeologici presenti nel territorio di Villaurbana si segnalano i complessi nuragici di Bau Méndula, Turriu e Crannaxiu con le annesse Tombe di giganti, raggiungibili percorrendo suggestivi sentieri naturali. Notevoli dal punto di vista geologico le andesiti basaltiche con fessurazione colonnare del Monte Arci, fra cui la famosa roccia di Is Aruttas Santas.

L’abitato presenta una pianta circolare che si estende lungo le direttive principali. In passato un canale detto S’Arrieddu attraversava il paese dividendolo in due, ma negli scorsi anni Settanta è stato coperto e trasformato in una carreggiata percorribile in auto. I rioni più antichi di Villaurbana sono caratterizzati da strade strette e tortuose sulle quali si affacciano le tipiche case campidanese, con gli ampi portali da cui si accede ai cortili e alle lolle. Un esempio di abitazione tradizionale è rappresentato dalla Casa Lai, recentemente restaurata e convertita in struttura museale.

L’economia di Villaurbana si basa prevalentemente su pastorizia ed agricoltura, con una modesta percentuale della popolazione impiegata in attività commerciali e artigianali. Di recente, insieme ai paesi di Siamanna e Mogorella, Villaurbana ha accettato di accogliere nel suo territorio impianti eolici. Il progetto è gestito della società danese “Greentech Energy Systems” e rappresenta una importante risorsa per il territorio. Importante centro cerealicolo, Villaurbana è famosa per il caratteristico pane a pasta dura a lievitazione naturale, modellato e intagliato con maestria nelle forme tradizionali che variano a seconda del periodo dell’anno o della ricorrenza religiosa: prezzidas, tureddus, coccoi civraxu, moddixina e molte altre. Su pani fatti in domu (il pane fatto in casa) viene celebrato con un’apposita sagra l’ultima domenica di ottobre. Il Comune fa parte inoltre delle Associazioni Città del Bio e Città del Pane.

La pratica venatoria è sempre stata molto diffusa a Villaurbana: in particolare l’uccellagione per mezzo della rete (sa retza), oggi severamente vietata. Una delle specialità del luogo restano i pillonis de taccula, le grive bollite con acqua e sale e servite su un letto di foglie di mirto. Il 15 maggio ricorre la festa di Sant’Isidoro, ripresa di recente e celebrata con un falò (su foghilloni) allestito in uno spiazzo nella periferia del paese, mentre la statua lignea del santo, trasportata da un gioco di buoi, viene fatta sfilare per le vie. Il 20 luglio si festeggia invece la patrona Santa Margherita con una processione in costume. Numerose sono le associazioni culturali e folkloristiche. Fra queste il gruppo folk “Biddaobrana”, impegnato nel recupero del costume e del ballo tradizionale villaurbanese, e l’associazione culturale “Su Massaiu”, che si occupa della rievocazione storica dell’antica trebbiatura.

2.3 Inquadramento agronomico

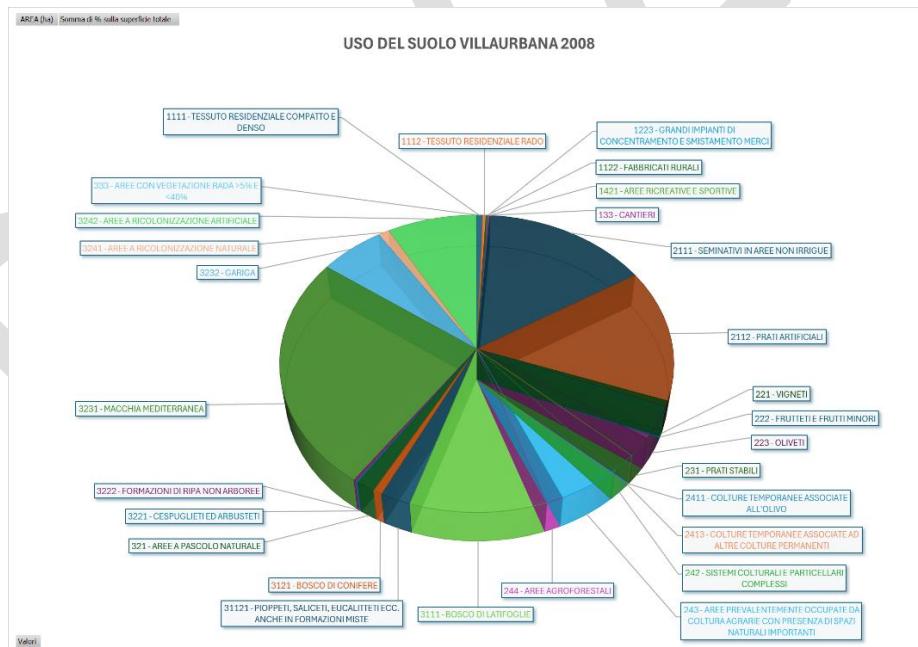
Dall’analisi della carta dell’uso del suolo, si evince che la maggior parte della superficie territoriale di Villaurbana è destinata ad usi agricoli, a testimonianza della notevole importanza che riveste l’attività primaria all’interno della struttura socioeconomica del comune in esame.

Gli usi derivanti dall’ultima ricognizione effettuata sono i seguenti:

Comune di Villaurbana
Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche

Uso del suolo 2008 dell'intero territorio comunale	AREA (ha)	Somma di % sulla superficie totale
1111 - TESSUTO RESIDENZIALE COMPATTO E DENSO	31,38	0,54%
1112 - TESSUTO RESIDENZIALE RADO	17,08	0,29%
1122 - FABBRICATI RURALI	11,12	0,19%
1223 - GRANDI IMPIANTI DI CONCENTRAMENTO E SMISTAMENTO MERCI	0,81	0,01%
133 - CANTIERI	7,18	0,12%
1421 - AREE RICREATIVE E SPORTIVE	1,75	0,03%
2111 - SEMINATIVI IN AREE NON IRRIGUE	877,13	14,98%
2112 - PRATI ARTIFICIALI	841,07	14,36%
221 - VIGNETI	36,26	0,62%
222 - FRUTTETI E FRUTTI MINORI	8,56	0,15%
223 - OLIVETI	201,77	3,44%
231 - PRATI STABILI	107,54	1,84%
2411 - COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE ALL'OLIVO	12,40	0,21%
2413 - COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE AD ALTRE COLTURE PERMANENTI	1,04	0,02%
242 - SISTEMI CULTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI	111,83	1,91%
243 - AREE PREVALENTEMENTE OCCUPATE DA COLTURA AGRARIE CON PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI	279,47	4,77%
244 - AREE AGROFORESTALI	74,34	1,27%
3111 - BOSCO DI LATIFOGLIE	601,58	10,27%
31121 - PIOPPETI, SALICETI, EUCALITETTI ECC. ANCHE IN FORMAZIONI MISTE	133,27	2,28%
3121 - BOSCO DI CONIFERE	39,50	0,67%
321 - AREE A PASCOLO NATURALE	83,89	1,43%
3221 - CESPUGLIETI ED ARBUSTETI	8,15	0,14%
3222 - FORMAZIONI DI RIPA NON ARBOREE	12,74	0,22%
3231 - MACCHIA MEDITERRANEA	1480,05	25,27%
3232 - GARIGA	344,68	5,88%
3241 - AREE A RICOLONIZZAZIONE NATURALE	58,63	1,00%
3242 - AREE A RICOLONIZZAZIONE ARTIFICIALE	472,11	8,06%
333 - AREE CON VEGETAZIONE RADA >5% E <40%	1,73	0,03%
Totale complessivo	5857,06	100%

Una parte rilevante del territorio è caratterizzata dalla presenza di macchia mediterranea (25,27%), boschi di latifoglie (10,27%) e gariga (5,88%), a dimostrazione dell'elevata valenza ambientale dell'area. L'uso agricolo prevalente è rappresentato da seminativi asciutti (14,98%) e prati artificiali (14,36%).



La Carta dell'Uso del Suolo è stata infine utilizzata per l'individuazione delle seguenti componenti di paesaggio:

- Aree ad utilizzazione agro-forestale
- Aree antropizzate
- Aree con forte presenza di ambienti naturali e subnaturali
- Aree seminaturali

Componente di paesaggio	AREA (ha)	Somma di % sulla superficie totale
Aree ad utilizzazione agro-forestale	2443,87	41,73%
Aree Antropizzate	69,32	1,18%
Aree con forte presenza di ambienti naturali e subnaturali	3236,33	55,26%
Aree seminaturali	107,54	1,84%
totale	5857,06	100,00%

3 Origine ed evoluzione degli Usi civici del Comune di Villaurbana

In fase preliminare alla programmazione si è proceduto alla ricognizione degli usi civici del Comune di Villaurbana a partire dal Decreto di Accertamento per gli Usi Civici n° 216 del 18/03/1938 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. In contemporanea alla ricognizione, si è proceduto all'identificazione dei possibili atti di disposizione riguardanti il Comune di Villaurbana. Successivamente, si sono svolti dei sopralluoghi, finalizzati all'analisi dello stato dei luoghi. Infine, si sono individuate le aree da destinare a usi tradizionali e ad usi non tradizionali, è stata effettuata la valutazione della coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti.

3.1 Ricognizione delle terre a uso civico

Il presente studio ha proceduto, in fase preliminare alla programmazione, alla ricostruzione della consistenza e all'identificazione dei mappali gravati da usi civici del Comune di Villaurbana. Benché la maggior parte dei terreni a uso civico sia storicamente riconosciuto in quanto tale e gestito dall'Amministrazione attraverso concessioni annuali, è emersa la necessità di attivare procedure che consentano l'utilizzo non tradizionale di alcune aree a uso civico attualmente utilizzate con finalità non tradizionali. Per la ricognizione degli usi civici si è fatto riferimento alla seguente documentazione:

- Provvedimento formale di accertamento degli Usi civici del Commissario Regionale n° 216 del 18/03/1938
- Provvedimento formale di accertamento degli Usi civici del Commissario Regionale n° 219 del 25/03/1938
- 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;
- Visure e planimetrie catastali;
- Dati catastali su ambiente GIS messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

3.2 Origine degli usi civici locali, sul loro uso nel tempo, sul godimento da parte della collettività di utenti

Come già illustrato precedentemente, i mappali a uso civico del cives di Villaurbana sono definiti all'interno del Provvedimento formale di accertamento degli Usi civici del Commissario Regionale n° 216 del 18/03/1938. Il decreto di accertamento riferisce che non sono presenti terreni di origine ademprivile, mentre vi sono numerosi terreni di antico possesso sui quali la popolazione ha diritto di esercitare gli usi civici. Tali terreni sono ascrivibili alla categoria A ex art. 11 L. 1766/1927. Il Decreto identifica circa 2335 ettari a uso civico a favore della popolazione di Villaurbana localizzati nel comune di Villaurbana, e 0,33 ettari in Comune di Siamanna, sempre ascrivibili alla categoria A. Relativamente al Comune di Villaurbana, si rileva un'incongruenza tra la somma finale riportata nel Decreto (2334,4926 ettari) e il totale ricalcolato dalle dimensioni dei singoli mappali presi dall'accertamento stesso (2335,9086 ettari).

Le terre civiche di Villaurbana sono localizzate prevalentemente nelle aree montuose a nord e a sud del territorio comunale. Le area a nord ricadono nel monte Grighine (673 m), dove di recente sono state posizionate parte delle pale eoliche appartenenti all'impianto della "Greentech Energy Systems". A sud le terre civiche includono parte dei versanti orientali del Monte Arci, e rappresentano, con il resto del parco naturale, un territorio di inestimabile valore naturalistico, storico e culturale con imponenti boschi di leccio, giacimenti di estrazione, officine litiche e siti di lavorazione della preziosa ossidiana unici in Sardegna. Considerata la situazione geo-pedologica e vegetazionale presente nel complesso, la vocazione naturale è quella multifunzionale: naturalistico-paesaggistica, conservativa, produttiva e di valorizzazione

sociale e turistica. Tali versanti sono inoltre incluse in zone autogestite per l'esercizio della caccia (lepre, coniglio e pernice).

La quasi totalità delle terre civiche sono gestite dal Comune e soggette a concessione annuale o con riserva di esercizio.

3.3 Regolamento comunale di gestione degli Usi Civici

Il Comune di Villaurbana ha approvato il regolamento per la concessione dei terreni soggetti ad uso civico con Deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 14/10/2016. Con Determinazione Argea n. 4395 del 16/11/2016 è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 12 comma 2 della LR 12/94 allo stesso regolamento. Attualmente, tale regolamento è in fase di revisione al fine di adeguarlo al presente Piano.

BOZIA

4 Stato attuale delle terre civiche del Comune di Villaurbana

Per la determinazione dello stato dei luoghi si è proceduto, a seguito della verifica cartografica dei mappali, alla loro ricognizione sul campo e alla determinazione degli utilizzi attuali e delle criticità. A tal fine sono stati effettuati ricognizioni e sopralluoghi le cui risultanze si riportano di seguito. Questi hanno permesso di pianificare gli usi futuri delle terre civiche sulla base dell'uso attuale e delle esigenze manifestatesi. La ricognizione ha portato a identificare 2330.128 ettari di terreni a uso civico. Le lievi differenze areali rispetto a quelle da Decreto di accertamento sono dovute alla variazione e aggiornamento della superficie catastale o all'accorpamento alle strade di alcune parti di mappale di dimensione limitata. In definitiva, la ricognizione effettuata ha permesso di identificare e mappare tutti i terreni nelle disponibilità dei residenti di Villaurbana, con una corrispondenza quasi perfetta a quella dei mappali originari.

La maggior parte degli usi civici del territorio di interesse sono intestati al Comune di Villaurbana (circa 78%). Attraverso le visure storiche e il confronto con gli uffici comunali si sono individuate le terre civiche catastalmente intestate a terzi, che rappresentano circa il 4% del totale, ovvero circa 96 ettari. Una parte dei mappali è inoltre contestata dal Comune di Sili (attuale frazione del Comune di Oristano) Queste sono circa 61 ettari, ovvero meno del 3% del totale degli usi civici.

4.1 Terreni ad uso tradizionale

La quasi totalità dei terreni a uso civico sono utilizzati per finalità compatibili con gli usi tradizionali, quali pascolo, fungatico, legnatico. In particolare, la foresta di Monte Arci ben si presta per tali finalità, anche in associazione con usi non tradizionali. Aree a uso tradizionale si osservano in svariate parti del territorio, sia alle pendici del monte Arci nella zona di Pranu Mallu (poco a nord della foresta di Monte Arci), che in prossimità del Grighine, dove si individuano anche svariati ovili. Buona parte delle terre civiche localizzate a est e nord del territorio comunale sono inoltre oggetto di riserva di esercizio. Sono inoltre presenti diversi terreni di estensione limitata poco compatibili con qualunque finalità in prossimità delle sponde dei corsi d'acqua.

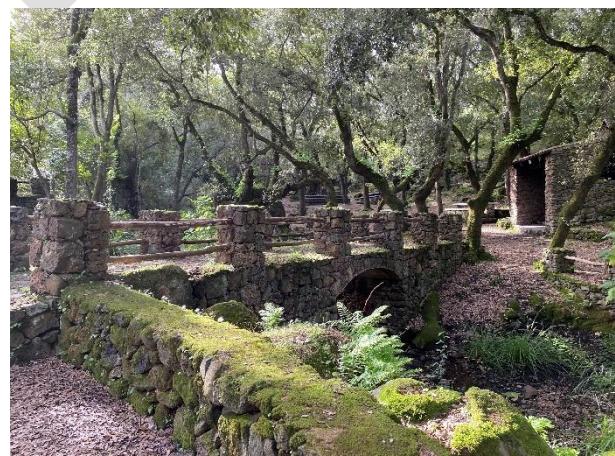




Figura 2: Monte Arci



Figura 3: Strada vicinale Scaba Ballegos (Loc. Pranu Mallu)



Figura 4: Serra Canna



Figura 5: Loc. Squiddraxiu



Figura 6: Loc. Pratzoccu



Figura 7: Terreni a uso civico a bordo strada, sulle sponde dei corsi d'acqua



4.2 Terreni ad uso non tradizionale o compromessi

La ricognizione ha permesso di identificare delle aree nelle quali si ha un utilizzo non conforme agli usi tradizionali che si intende razionalizzare. Ricadono tra le aree attualmente impropriamente utilizzate per finalità non tradizionali:

- impianti fotovoltaici (Loc. Pra Pinna)
- impianti eolici (Monte Grìghine)

Una minima parte delle terre civiche (0.01% del totale) è localizzata in corrispondenza di alcuni mappali su strade, piazzali e abitazioni. Tali aree sono compromesse e non più utilizzabili per l'esercizio del diritto dell'uso civico nelle sue modalità tradizionali.



Figura 8: Monte Grìghine



4.3 Occupazione delle terre civiche da parte di terzi

Le visure catastali hanno permesso di individuare le terre civiche catastalmente intestate a terzi. Le risultanze di tale analisi sono riportate nell'Allegato D – Tabella di comparazione e, più sinteticamente, nella Tabella 1.

L'analisi ha evidenziato come il principale intestatario delle terre civiche sia il Comune di Villaurbana; risulta intestata a terzi una percentuale inferiore al 5%. Nei mappali nei quali sono presenti gli impianti fotovoltaici ed eolici si ha inoltre che questi sono oggetto di diritto superficiale delle rispettive ditte che gestiscono gli impianti pur essendo di proprietà del Comune di Villaurbana.

Intestatari	Superficie [ha]	Percentuale
Comune di Villaurbana	1815.18.61	77.80%
Comune di Villaurbana (area)	342.28.15	14.67%
Comune di Villaurbana (possessore contestato da Comune di Sili)	56.75.85	2.43%
Comune di Villaurbana (possessore contestato da Comune di Sili) e Privati	4.65.25	0.20%
Comune di Villaurbana e Privati	17.72.00	0.76%
Privati	96.66.73	4.14%
TOTALE	2333.26.59 ha	100%

Tabella 1: Riepilogo degli intestatari delle Terre Civiche del Comune di Villaurbana

5 Programmazione degli Usi civici del Comune di Villaurbana

A seguito delle cognizioni effettuate, dell'analisi degli atti di disposizione esistenti, degli studi agronomici (riportati nell'*Allegato B – Relazione agronomica*) e dello stato dei luoghi analizzato nei paragrafi precedenti è stato possibile procedere alla programmazione degli usi civici del comune di Villaurbana 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. 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.

5.1 Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche

La politica di sviluppo sostenibile di un'area si concretizza nella possibilità di creare e mantenere una situazione di equilibrio economico, ambientale e sociale tale da permettere l'uso del territorio per un periodo indefinito di tempo. Sono quindi definiti non adatti tutti quegli usi antropici, industriali, agricoli e forestali, che provocherebbero un deterioramento severo e/o permanente della qualità del territorio.

Nell'ottica di questo, è prioritario limitare il più possibile i consumi della risorsa suolo che si possono realizzare in ambito extraurbano; non sono infrequenti, infatti, forme di utilizzo agricolo-forestali che, se a breve termine possono fornire reddito, nel medio o nel lungo periodo sono destinati ad indurre gravi fenomeni di erosione, di inquinamento delle falde, di cambiamento dei regimi idrici dei corsi d'acqua o di altre forme di degrado.

Le situazioni di erosione che si sono avute come effetto di scorretti interventi volti alla forestazione produttiva o al miglioramento dei pascoli sono un chiaro esempio di questo.

Emerge pertanto l'esigenza di nuove logiche di programmazione e pianificazione che tengano conto, anche a livello comunale, degli usi territoriali più idonei alla salvaguardia delle risorse, in particolare quelle idriche e pedologiche.

La redazione del Piano di Valorizzazione si basa su un'attenta analisi delle condizioni attuali del territorio e delle sue modificazioni, funzionale alla determinazione delle caratteristiche pedo-agronomiche e ambientali dei terreni interessati e delle loro capacità e suscettività d'uso. Da tale analisi è scaturita la destinazione d'uso ritenuta più idonea per conseguire lo sviluppo economico e sociale della comunità interessata, nel rispetto dei principi della sostenibilità.

A seguito delle cognizioni 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 Villaurbana 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.

Il Piano di Valorizzazione prevede la distinzione delle terre a uso civico nelle seguenti categorie:

- Usi tradizionali
- Migliorie fondiarie, agricoltura
- Allevamento, conservazione ambientale, valorizzazione turistica e servizi di pubblica utilità
- Aree compromesse

Le categorie dedicate agli usi non tradizionali ben si prestano ad individuare le attività che si intende svolgere nelle terre civiche e a permettere un uso del territorio coerente con quanto già attualmente in essere. Le previsioni del piano vanno a razionalizzare l'utilizzo tradizionale e non tradizionale permettendo un migliore uso dei terreni che garantisca ai cives sia dei benefici diretti che indiretti.

5.2 *Migliorie fondiarie, agricoltura*

Le aree destinate a maggiorie fondiarie e agricoltura hanno finalità connesse all'utilizzo dei terreni per attività agricole, quali, a titolo di esempio:

- attività legate all'agricoltura, anche intensiva
- 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. E' consentito l'utilizzo promiscuo dei terreni per la realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica anche in associazione agli altri usi previsti.

Sono infine consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, il ripristino ed il recupero delle strutture già esistenti.

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

5.3 *Allevamento, conservazione e valorizzazione ambientale, servizi di pubblica utilità*

Tali aree includono aree da destinarsi o già destinate all'allevamento, alla conservazione, valorizzazione e fruizione ambientale e ai servizi di pubblica utilità.

In tali aree sono consentite tutte le azioni finalizzate all'utilizzo ed alla valorizzazione del bene ambientale, quali, a titolo di esempio:

- studio, controllo, conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali
- attività venatorie
- attività selviculturali
- opere di canalizzazione e raccolta delle acque, inclusi invasi
- forestazione produttiva
- attività di allevamento
- zone di addestramento cani
- fruizione naturalistica con finalità didattiche e turistico-ricreative
- fruizione culturale delle aree archeologiche e dei beni archeologici
- realizzazione, restauro e gestione di strutture e impianti di supporto alle attività succitate

In tali aree sono altresì consentite attività relative ai servizi legati alle attività turistiche e ai servizi al turista quali:

- aree attrezzate
- strutture turistico-ricreative
- attrezzature per il tempo libero e lo sport
- strutture per il commercio o per la somministrazione di pasti e bevande

- ulteriori opere o servizi che abbiano finalità di tipo turistico.

Sono consentite tutte le attività riconducibili ai servizi di pubblica utilità, oltre a quelli identificati al punto 5.5, quali:

- impianti idrici e fognari;
- impianti tecnologici servizi primari;
- beni, servizi e attività culturali, sportive, ricreative;
- parcheggi attrezzati;
- strutture per l'istruzione scolastica;
- strutture e servizi cimiteriali.
- altre opere e servizi di pubblica utilità.

E' consentito l'utilizzo promiscuo dei terreni per la realizzazione di impianti di produzione dell'energia elettrica anche in associazione agli altri usi previsti. È inoltre consentita 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.

5.4 Aree compromesse

Tali perimetrazioni includono aree per le quali si rilevano attività il cui uso allo stato attuale risulta non conforme alla destinazione agro-silvo-pastorale. Queste includono, il depuratore e l'ecocentro della zona di Piscina Rei.

Per tali aree, ove possibile sarà da preferire il ricorso ad istituti normativi che consentano la sdeemanializzazione del bene quali il trasferimento, istituto 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 da altri enti competenti precedentemente all'accertamento, 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 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.

5.5 Usi consentiti su tutte le terre civiche

Su tutte le terre civiche ricadenti nel territorio di Villaurbana è consentita la realizzazione di opere di interesse pubblico quali strade, cavidotti, elettrodotti, acquedotti, condotte e ulteriori opere pubbliche o di interesse pubblico a rete e/o puntuali. È inoltre consentita l'installazione di strutture finalizzate alla tutela ed alla sicurezza della popolazione quali, ad esempio, antenne radiofoniche, nonché le opere e le azioni antincendio, di protezione civile e di mitigazione del rischio idrogeologico.

Su tutte le terre civiche sono infine consentiti gli usi tradizionali conformemente a quanto previsto nel Decreto di accertamento, anche con possibilità di riserva d'esercizio coerentemente con la L.R. 14.03.1994, n. 12 e ss.mm.ii..

6 Coerenza con altri atti di programmazione

6.1 *Piano Urbanistico Comunale*

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Villaurbana è stato adottato in via definitiva Del. C.C. N. 37 del 28/11/2002 e verifica di coerenza Determ. Dir. Gen. N. 12/DG del 23/01/2003. L'ultimo aggiornamento risulta essere del 24/05/2018.

Così come riportato nell'Allegato C – Tabella di comparazione, le terre civiche ricadono prevalentemente in Zona E (agricola), e H (salvaguardia). Le parti più prossime all'abitato ricadono in zona B.

In generale, si può affermare che le previsioni del presente Piano sono coerenti con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

6.2 *Inquadramento paesaggistico*

Il territorio oggetto di studio ricade esternamente agli ambiti di paesaggio costieri individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

Lo stesso si limita, nell'area di studio, a individuare nell'intero territorio comunale delle "Componenti di paesaggio con valenza ambientale" sulle quali non vi sono vincoli di tipo paesaggistico.

Il presente piano, pertanto, può considerarsi coerente con le previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Restano validi e vigenti i vincoli definiti dall'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 che, tra le altre cose indica tra i beni paesaggistici le stesse zone gravate da usi civici.

6.3 *Inquadramento ambientale*

Dal punto di vista ambientale i vincoli individuati nel territorio di Villaurbana (visibili in Tavola 10) sono riconducibili ai versanti orientali del Monte Arci, e rappresentano, con il resto del parco naturale, un territorio di inestimabile valore naturalistico, storico e culturale con imponenti boschi di leccio, giacimenti di estrazione, officine litiche e siti di lavorazione della preziosa ossidiana unici in Sardegna. Tali aree sono ricomprese nel Parco Regionale del Monte Arci.

Inoltre, l'area meridionale del territorio comunale è ricadente all'interno del perimetro del Parco Geominerario della Sardegna. Le previsioni del presente piano in tali aree sono di uso tradizionale dei terreni e/o valorizzazione e fruizione ambientale. Si ritiene pertanto che tali previsioni siano coerenti con i vincoli ambientali presenti.

7 Azioni per il recupero delle terre civiche

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, la quasi totalità delle terre gravate da uso civico oggetto di analisi è intestata al Comune di Villaurbana. Sulle terre civiche catastalmente intestate a terzi e nelle aree compromesse, nel caso di proprietà attribuite ai privati 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.

L'Allegato C – *Tabella di comparazione* riporta il dettaglio dei mappali soggetti alle procedure su riportate e costituisce il piano di recupero delle terre civiche del Comune di Villaurbana.

BOZIA