



# Comune di Villaurbana

## Provincia di Oristano

---

# PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE

---

## *RELAZIONE DI SINTESI*

---

**Elaborato**

**C**

**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	Gli usi civici del Comune di Villaurbana .....	1
3	Programmazione degli Usi civici del Comune di Villaurbana .....	2
4	Azioni per il recupero delle terre civiche occupate senza titolo .....	2
5	Coerenza con atti di programmazione .....	3
5.1	Programma di Fabbricazione.....	3
5.2	Piano Urbanistico Comunale .....	3
5.3	Inquadramento paesaggistico.....	3
5.4	Inquadramento ambientale .....	3
6	Tabelle di sintesi .....	4

## **1 Introduzione**

Il presente elaborato contiene la Relazione di sintesi del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Villaurbana.

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 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". Essa riassume gli obiettivi, vincoli, azioni ed interventi previsti dal piano.

## **2 Gli usi civici del Comune di Villaurbana**

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.

A partire dal provvedimento formale 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 contemporanea alla ricognizione, si è proceduto alla raccolta degli atti di disposizione riguardanti le terre civiche di Villaurbana. Questi sono stati reperiti 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

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). La ricognizione e ricostruzione catastale effettuata ha permesso di identificare la quasi totalità

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.

### **3 Programmazione degli Usi civici del Comune di Villaurbana**

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 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

E' inoltre consentita la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico su tutte le terre civiche. 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.

### **4 Azioni per il recupero delle terre civiche occupate senza titolo**

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.

## **5 Coerenza con atti di programmazione**

### **5.1 Programma di Fabbricazione**

### **5.2 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.

### **5.3 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.

### **5.4 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.

## 6 Tabelle di sintesi

USI CIVICI	
Terre civiche da Decreto di Accertamento	Terre civiche da ricognizione 2023 (totale)
2335.90.86 ha	2333.26.59 ha
Differenza: -2.64.27 ha	

INTESTAZIONE DA TERZI		
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%

USI FUTURI		
Uso programmato	Superficie [ha]	Percentuale
Allevamento, conservazione e valorizzazione ambientale, servizi di pubblica utilità	1645.55.33	70.53%
Migliorie fondiari, agricoltura	687.46.08	29.46%
Aree compromesse	25.18	0.01%
TOTALE	2333.26.59	100.00%