

COMUNE DI PORTO TORRES

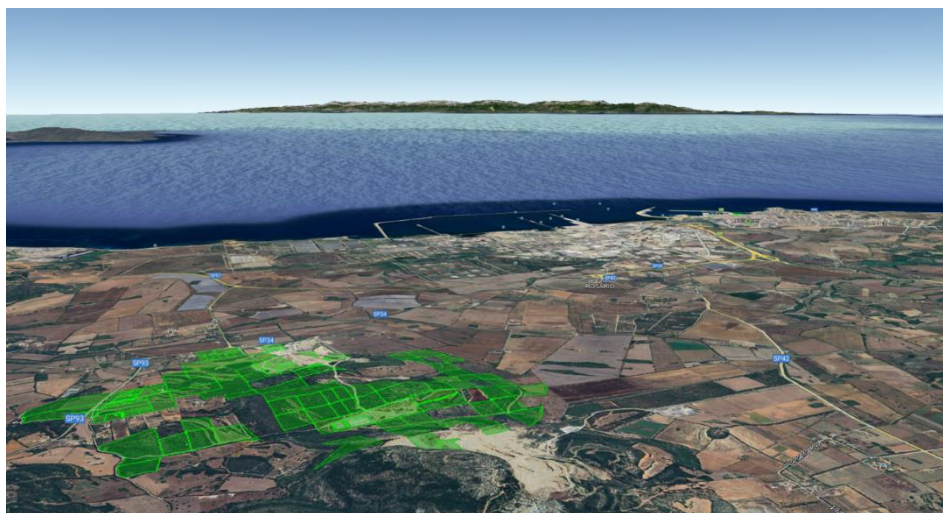
Provincia di Sassari



PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE DEL COMUNE DI PORTO TORRES

**Il Sindaco** Massimo Mulas

**Il Dirigente** Ing. Massimo Ledda



**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Fabrizia Muzzu

**Progettista**

Dottore Agronomo Marco Perra

Elaborato: **B**

## RELAZIONE GENERALE

## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
1.1	IL PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE.....	3
1.2	DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
1.3	DISPOSIZIONI NORMATIVE.....	5
1.4	PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI.....	6
1.5	ELABORATI DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE .....	7
<b>2</b>	<b>CONTESTO TERRITORIALE .....</b>	<b>9</b>
2.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	9
2.2	CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOCIO ECONOMICHE E INSEDIATIVE .....	10
2.3	CARATTERISTICHE AGRONOMICHE.....	21
<b>3</b>	<b>GLI USI CIVICI .....</b>	<b>23</b>
3.1	ORIGINE DEGLI USI CIVICI LOCALI .....	23
3.1.1	<i>Terre di originaria pertinenza comunale .....</i>	<i>23</i>
3.1.1	<i>Terre di origine ademprivile .....</i>	<i>24</i>
3.2	UTILIZZO DELLE TERRE CIVICHE NEL TEMPO .....	24
<b>4</b>	<b>ACCERTAMENTO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI .....</b>	<b>26</b>
4.1	DETERMINAZIONE N°278/2005 E INVENTARIO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI.....	26
4.2	LE TERRE CIVICHE ALL'ATTUALITÀ.....	30
4.2.1	<i>Atti successivi all'accertamento approvati da ARGEA: terreni espunti su istanza .....</i>	<i>33</i>
4.2.1	<i>Atti successivi all'accertamento con det.278/2005 non sottoposti ad autorizzazione regionale ....</i>	<i>33</i>
4.3	REGOLAMENTO DI GESTIONE .....	35
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DELLO STATO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI.....</b>	<b>36</b>
5.1	TERRE CIVICHE CHE HANNO CONSERVATO UN USO TRADIZIONALE.....	36
5.2	TERRE CIVICHE CHE HANNO PERSO LA DESTINAZIONE FUNZIONALE AGRICOLA.....	36
5.3	TERRE CIVICHE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE .....	37
<b>6</b>	<b>STRATEGIE DI AZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>40</b>
6.1	OBBIETTIVI .....	40
6.2	USI TRADIZIONALI FUTURI .....	40

6.2.1	<i>Uso futuro: seminativi</i> .....	41
6.2.2	<i>Azioni per i terreni seminativi</i> .....	42
6.2.3	<i>Uso futuro: pascoli</i> .....	44
6.2.4	<i>Azioni su uso futuro: pascoli</i> .....	44
6.2.5	<i>Uso futuro: bosco</i> .....	44
6.2.6	<i>Azioni sulle aree boschive</i> .....	45
6.3	RISERVE D'ESERCIZIO .....	45
6.4	USI NON TRADIZIONALI FUTURI .....	46
6.4.1	<i>Usi non tradizionali futuri: Gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti</i> .....	47
6.4.2	<i>Azioni per la gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti</i> .....	47
6.4.3	<i>Gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre</i> .....	47
6.4.1	<i>Azioni per la gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre</i> .....	48
6.4.2	<i>Gestione di strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering</i> .....	48
6.4.1	<i>Azioni per le strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering</i> .....	48
6.4.2	<i>Usi non tradizionali futuri: Area per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali</i> .....	49
6.4.3	<i>Azioni per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali</i> .....	49
6.4.4	<i>Usi non tradizionali futuri: coltivazione di cave esistenti</i> .....	50
6.4.5	<i>Usi non tradizionali futuri: Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali</i> .....	51
6.4.6	<i>Azioni per Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche</i> .....	52
<b>7</b>	<b>COMPARAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PROGRAMMAZIONE</b> .....	<b>53</b>
7.1	PIANO REGOLATORE GENERALE .....	53
7.2	AREE SOGGETTE A TUTELA .....	61
7.2.1	<i>Piano di Assetto Idrogeologico</i> .....	61
7.2.2	<i>PPR e Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> .....	63
<b>8</b>	<b>AZIONI PER IL RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE OCCUPATE</b> .....	<b>66</b>
8.1	TERRE CIVICHE OCCUPATE IN AGRO .....	67
8.2	TERRE CIVICHE OCCUPATE IN AMBITO URBANO .....	70
8.3	TRASFERIMENTI E PERMUTE .....	71

## 1 PREMESSA

---

Il Comune di Porto Torres, al fine di assolvere all’obbligo di predisporre il Piano di Valorizzazione e Recupero delle Civiche comunali, ha conferito l’incarico al sottoscritto Dottore Agronomo Marco Perra secondo le modalità previste dalla legge regionale 12/1994 e s.m.i. e con Determinazione del Dirigente dell’Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica N. 2820 / 2023 in data 21/11/2023.

Le modalità di esecuzione dell’incarico sono state svolte secondo l’Aggiornamento delle direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici allegato al Decreto dell’Assessore all’Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale n. 2539 DecA/50 del 01.08.2022, in cui si ribadisce che il piano deve essere finalizzato allo sviluppo economico e sociale della comunità di utenti interessata e, in ogni caso:

- deve rispondere a fini di pubblico interesse;
- non deve compromettere l’esistenza degli usi civici;
- non deve pregiudicare i diritti delle collettività utenti;
- deve necessariamente ricomprendere tutti i terreni soggetti ad uso civico.

### 1.1 Il Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche

Le direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici della Regione Autonoma della Sardegna precisano che, nel rispetto delle finalità e dei vincoli elencati nel precedente paragrafo, il Piano potrà:

- prevedere per i terreni anche una nuova destinazione, diversa da quella cui questi sono soggetti, purché tale nuova destinazione produca un reale e notevole vantaggio per la stessa comunità. La nuova destinazione dei terreni potrà essere realizzata anche attraverso la concessione dei terreni ad amministrazioni, enti, società, cittadini singoli o associati nel rispetto di quanto disposto dall’art. 17 della L.R. n. 12/1994 concernente il “Mutamento di destinazione”;
- ricomprendere l’eventuale previsione di “Riserve di esercizio” nel rispetto di quanto disposto dall’art. 16 della L.R. n. 12/1994;

- ricomprendere l'eventuale previsione, nel rispetto della normativa vigente, di trasferimenti di diritti di uso civico aventi ad oggetto terreni ad uso civico appartenenti al demanio civico;
- ricomprendere l'eventuale previsione, nel rispetto della normativa vigente, di permuta aventi ad oggetto terreni ad uso civico appartenenti al demanio civico;
- contenere l'individuazione puntuale di quelle terre civiche che non siano più proficuamente utilizzabili per l'esercizio del diritto di uso civico.

In ogni caso, l'approvazione del Piano non comporta la contestuale approvazione di eventuali atti di disposizione in esso previsti o in qualunque modo prospettati, per i quali occorrerà sempre attivare il relativo procedimento autorizzatorio. Tutti gli atti di disposizione degli immobili ad uso civico (mutamenti di destinazione, concessioni in affitto, alienazioni, permuta, riserve d'esercizio ecc.) devono essere preventivamente autorizzati, a pena di nullità, dal Servizio territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture della Direzione Generale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale. In particolare, in relazione agli usi futuri del piano:

- dovranno essere attuati attraverso gli atti di disposizione di cui agli artt. 15 e seguenti della L.R. n. 12/1994, se ricadenti nelle rispettive fattispecie;
- gli stessi atti di disposizione non possono comunque mai far venire meno i presupposti per i quali si adotta il Piano stesso e dovranno essere coerenti con le finalità programmatiche di sviluppo sociale ed economico;
- gli atti di disposizione necessari per la realizzazione di tutti gli usi futuri potranno, in ogni caso, autorizzarsi solo successivamente all'approvazione definitiva del Piano ed attraverso l'instaurazione di nuovi ed ulteriori procedimenti amministrativi di cui alla L.R. n. 12/1994, nell'ambito dei quali dovrà essere verificata, volta per volta, la sussistenza dei singoli presupposti di legge per l'autorizzazione degli stessi.

## 1.2 Disposizioni generali

Le disposizioni operative premettono che la titolarità dei diritti di uso civico è attribuita ai cittadini residenti nel Comune nella cui circoscrizione sono ubicati gli immobili soggetti all'uso civico (art. 2 L.R. n. 12/1994), mentre la loro gestione è lasciata al Comune o alla frazione nella cui circoscrizione gli immobili stessi sono ubicati (art. 11 L.R. n. 12/1994).

L'intestazione dell'immobile soggetto ad uso civico al Comune, come indicato nelle disposizioni operative, deve essere effettuata al solo fine di individuare un Ente esponentiale cui fare

riferimento, senza che ciò possa mai mutare la titolarità del diritto che spetta indistintamente ai c.d. “*cives*”: ne consegue che tutti i provvedimenti in materia di usi civici devono sempre essere adottati in ragione di tale fondamentale principio; inoltre, sempre con riferimento al disposto di cui all’art. 2 – “*Titolarità degli usi civici*” della L.R. n. 12/1994, si evidenzia che restano comunque salvi i diritti di uso civico spettanti a beneficiari residenti in Comune diverso rispetto a quello in cui i terreni sono ubicati e già accertati con provvedimento del Commissario regionale per gli usi civici *pro tempore*.

Ai sensi dell’art. 3 – “*Indennità per la perdita del diritto d'uso*” della L.R. n. 12/1994, gli atti di disposizione che comportano l’ablazione o che, comunque, incidono sulla titolarità o sull’esercizio dei diritti di uso civico, sono autorizzati e adottati previa determinazione di una indennità da corrispondere alla collettività titolare degli stessi ed i capitali costituiti da tali indennità devono essere destinati ad opere permanenti di interesse generale della popolazione. Per questo motivo è condizione fondamentale che, per potere adottare i predetti atti, il Comune si impegni a destinare l’indennità prevista dall’art. 3 della L.R. n. 12/1994, e comunque ogni altro provento derivante dall’adozione dei suddetti atti di disposizione, ad opere permanenti di interesse generale della popolazione, vale a dire, per scopi che determinino un reale e diretto beneficio per la collettività anche non comportanti la realizzazione di opere fisiche: tale indennità deve essere determinata dai Comuni nel rispetto dei criteri di congruità.

### 1.3 Disposizioni normative

Le principali disposizioni normative nazionali e regionali in materia di Usi Civici sono sommariamente di seguito elencate in ordine cronologico:

- **Legge 23 aprile 1865 n°2252** - Abolizione degli ademprivi e dei diritti di cussorgia nell’isola di Sardegna;
- **Regio Decreto Legge 22 maggio 1924 n°751** - Riordinamento degli usi civici nel Regno;
- **Legge 6 giugno 1927 n° 1766** - Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n° 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n° 1484, che modifica l’art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n° 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n° 895, che proroga i termini assegnati dall’art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n° 751;
- **Regio Decreto 26 febbraio 1928 n° 332** - Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n° 1766, sul riordinamento degli usi civici nel Regno.;
- **Legge Regionale 14 marzo 1994 n° 12** - Modifica della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1 concernente l’organizzazione amministrativa della Regione sarda;
- L.R. 14/03/1994, n° 12 - Agg. marzo 2023 - Norme in materia di usi civici.
- **Delibera G.R. n°21.6 del 05 giugno 2013** - “Atto di indirizzo interpretativo e applicativo per la gestione dei procedimenti amministrativi relativi agli usi civici di cui alla L.R. n. 12/1994 e

s.m.i.” – Direttive operative per l’azione amministrativa e la gestione dei procedimenti in materia di usi civici;

- **Delibera G.R. n° 65.34 del 6 dicembre 2016** - Gestione dei procedimenti amministrativi relativi agli usi civici di cui alla L.R. 14 marzo 1994 n. 12 e s.m.i. e alla L. 16 giugno 1927 n. 1766 e s.m.i., artt. 9 e 10. Attribuzione nuove funzioni all’Agenzia ARGEA Sardegna ai sensi dell’art. 7, comma 19, della L.R. 5 marzo 2008, n. 3. Disposizioni per l’attuazione della L.R. 5 dicembre 2016 n. 32, art. 1, comma 44;
- **Delibera G.R. n°25.11 del 23 maggio 2017** - indirizzi di carattere interpretativo e applicativo in materia di usi civici;
- **L.R. 3 luglio 2017 n° 11** - Disposizioni urgenti in materia urbanistica e edilizia;
- **Delibera G.R. n° 48.30 del 17 ottobre 2017** - indirizzi di carattere interpretativo e applicativo in materia di usi civici;
- **Legge 20 novembre 2017, n° 168** - Norme in materia di domini collettivi;
- **Legge 20 novembre 2017, n° 168** - Norme in materia di domini collettivi. Agg. marzo 2023;
- **Corte costituzionale sentenza n°178/2018** - Annullamento L.R. 11/2017;
- **Delibera G.R. n°1/23 del 08/01/2021** - Riassegnazione delle funzioni amministrative in materia di usi civici all'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale;
- **Delibera G.R. n°48/15 del 10/01/2021** - Atto di indirizzo interpretativo e applicativo per la gestione dei procedimenti amministrativi relativi agli usi civici di cui alla L.R. n° 12/1994, alla L. n° 1766/1927 e alla L. n° 168/2017;
- **Delibera G.R. n°12/48 del 07/04/2021** - Indirizzi all’Agenzia Forestas in merito alle convenzioni da stipulare fra i Comuni e l’Agenzia per la concessione di terreni gravati da uso civico e indicazione della indennità di occupazione, corrisposta ai sensi del regio decreto legge n. 3267 del 30 dicembre 1923, su base provinciale da utilizzare quale indennizzo. Legge regionale n. 12/1994, art. 17, commi 2-ter e 2-quater..
- **Decreto n° 2539 DecA/50 del 01/08/2022** - Aggiornamento delle direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici;
- **Decreto n° 125 DecA/1 del 16/01/2023** - Aggiornamento delle direttive operative in materia di mutamento di destinazione funzionale alla stipula di convenzioni tra i Comuni e l’Agenzia Forestas;

#### 1.4 Procedimenti amministrativi

Il Servizio territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture, oltre che provvedere alla predisposizione delle proposte di direttive e dei provvedimenti per la Direzione generale, l’Assessore e la Giunta Regionale, è l’ufficio responsabile dei seguenti procedimenti amministrativi in materia di Usi Civici:

- 1) Accertamento degli immobili gravati da usi civici (art. 5 della L.R. n. 12/1994) e di tenuta e aggiornamento dell’inventario generale delle terre civiche (artt. 6 e 7 della L.R. n. 12/1994);
- 2) Istruttoria tecnico-amministrativa e adozione degli atti propedeutici alla predisposizione della deliberazione della Giunta regionale con la quale si approvano i Piani di Valorizzazione e recupero delle terre civiche (artt. 8, 9 e 10 della L.R. n. 12/1994);

- 3) Emissione del parere in merito al Regolamento comunale di gestione dei terreni civici (artt. 11, 12, 13 e 14 della L.R. n. 12/1994);
- 4) Istruttoria tecnico-amministrativa e adozione del provvedimento amministrativo di accoglimento o rigetto delle istanze dei Comuni in merito agli atti di disposizione dei terreni civici relativi alla riserva d'esercizio e al mutamento di destinazione (artt. 15, 16, 17 della L.R. n. 12/1994);
- 5) Istruttoria tecnico-amministrativa e adozione degli atti propedeutici alla predisposizione della deliberazione della Giunta regionale per l'autorizzazione all'alienazione degli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico (art. 15, comma 3, e art. 18 della L.R. n. 12/1994; L. n. 1766/1927 e R. D. n. 332/1928);
- 6) Esercizio dei controlli sul rispetto della normativa di riferimento (artt. 20 e 21 della L.R. n. 12/1994);
- 7) Istruttoria tecnico-amministrativa e adozione degli atti propedeutici ai provvedimenti in materia di legittimazione delle occupazioni dei terreni di uso civico (artt. 9 e 10 della L. n. 1766/1927);
- 8) Istruttoria tecnico-amministrativa e adozione del provvedimento amministrativo di accoglimento o rigetto delle istanze dei Comuni in merito all'autorizzazione alla permuta e/o trasferimento dei terreni civici (art. 3 commi 8 bis, 8 ter e 8 quater della L. n. 168/2017).

## **1.5 Elaborati del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche**

Il presente Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche è composto dai seguenti elaborati:

A – ELENCO DEGLI ELABORATI

B – RELAZIONE GENERALE

C – RELAZIONE AGRONOMICA

D – RELAZIONE DI SINTESI

E - TABELLA DI COMPARAZIONE

TAV. 1A. Corografia generale da Det. 278/2005

TAV. 1B. Corografia generale all'attualità

TAV. 1C. Corografia generale all'attualità su ortofoto



TAV. 2. Carta delle zone soggette a tutela e vincoli

TAV. 3. Carta dei suoli e delle unità di paesaggio

TAV. 4. Carta delle Unità delle Terre

TAV. 5. Carta delle Capacità d'Uso del Suolo

TAV. 6. Carta degli Usi del Suolo

TAV. 7A. Carta degli Usi tradizionali attuali

TAV. 7B. Carta degli Usi non tradizionali attuali

TAV. 8. Carta della Copertura Vegetale

TAV. 9. Carta delle risorse idriche locali

TAV. 10. Carta delle terre civiche occupate

TAV. 11. Carta degli strumenti urbanistici vigenti

TAV. 12. Carta delle azioni

TAV. 13. Carta degli Usi tradizionali futuri

TAV. 14. Carta degli Usi non tradizionali futuri

## 2 CONTESTO TERRITORIALE

### 2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Porto Torres ha un'estensione di oltre 100 kmq. La superficie è ripartita per metà attorno al centro abitato e per metà è costituita dall'Isola dell'Asinara e dall'Isola Piana. I terreni lungo la costa e quelli dell'entroterra sono prevalentemente pianeggianti o lievemente ondulati ad accezione dei modesti rilievi della porzione sudoccidentale del territorio comunale costituiti dal Monte Rosè (m. 136 s.l.m.) e dal Monte Alvaro (m. 342 s.l.m.) interessati da attività estrattive. I principali corsi d'acqua come il Rio Mannu, il Rio d'Ottava e Rio Fiume Santo e i relativi depositi alluvionali rendono fertili i terreni circostanti.



Figura 1 - le terre civiche del Comune di Porto Torres nel territorio del Nord Ovest della Sardegna (in rosso i confini comunali, in magenta le terre civiche)

Tralasciando l'isola dell'Asinara che non presenta terre civiche accertate all'attualità, il territorio comunale è rappresentato nella Carta IGM alla scala 1:25.000 al foglio 440-I Pozzo San Nicola, al foglio 441-III Porto Torres, al foglio 458-I Palmadula e al foglio 459-IV La Crucca.

La quasi totalità delle terre civiche comunali che non hanno perso la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi è localizzata nella regione Monte Rosè e nelle aree limitrofe.

## 2.2 CARATTERISTICHE AMBIENTALI, SOCIO ECONOMICHE E INSEDIATIVE

Il territorio comunale di Porto Torres è compreso nell'ambito di paesaggio 14 del PPR denominato "Golfo dell'Asinara" che comprende i territori dei comuni di Stintino, Porto Torres, Sassari, Sorso, Sennori, Tergu e Castelsardo.

La Città moderna di Porto Torres è costruita sull'antico abitato romano di Turrus Lybissonis di cui conserva rilevanti testimonianze.

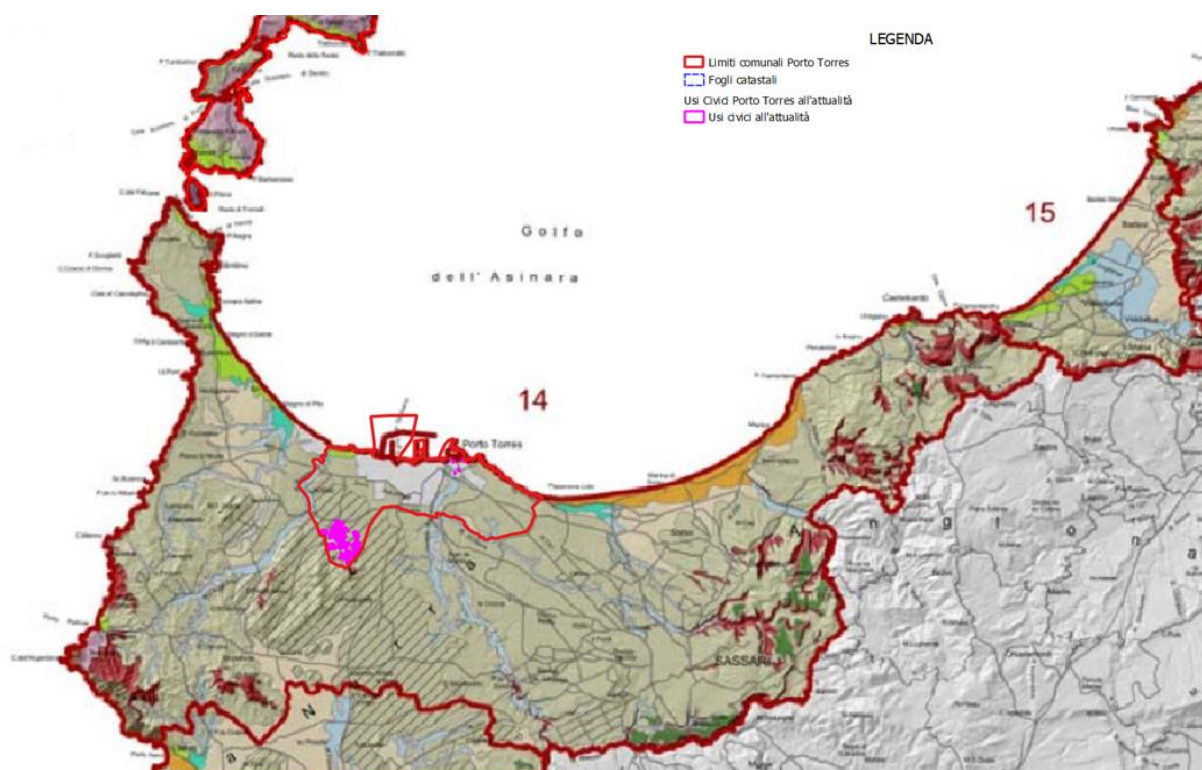


Figura 2- PPR Ambito 14 (in magenta le terre civiche, in rosso i confini comunali)

Il sistema insediativo costiero è rappresentato dai centri abitati di Stintino, Porto Torres, e Castelsardo e dagli insediamenti turistici diffusi lungo tutta la costa del golfo dell'Asinara. Nell'entroterra i centri abitati di Sassari, Sorso e Sennori sono comunque strettamente interconnessi al sistema costiero mediante la viabilità principale.

Il sistema insediativo nelle aree agricole della Nurra è caratterizzato da un dualismo tra gli insediamenti diffusi a carattere residenziale e gli insediamenti rurali connessi alle aziende agro-zootecniche. I primi si sono sviluppati prevalentemente lungo la direttrice stradale della statale 131 tra Sassari e Porto Torres con un evidente fenomeno di polverizzazione fondiaria. Le residenze strumentali all'attività agricola e zootecnica si trovano principalmente nelle aziende strutturate delle aree interne della Nurra caratterizzate da morfologie prevalentemente pianeggianti e quelle della "Nurra di fuori" in cui prevalgono paesaggi morfologicamente più movimentati e forme collinari.

Nel periodo che va dal 1951 al 2011 i dati ISTAT registrano una crescita demografica generalizzata per i comuni costieri del Golfo dell'Asinara.

COMUNI	POPOLAZIONE RESIDENTE					
	1951	1961	1971	1981	1991	2001
SORSO	9.001	9.625	10.882	12.571	13.398	12.842
SENNORI	5.188	5.578	6.190	6.896	7.252	7.365
SASSARI	70.137	90.037	107.125	119.596	122.339	120.729
PORTO TORRES	9.118	11.199	16.230	20.990	21.264	21.064

Figura 3 - Sviluppo della popolazione residente nei principali comuni dell'ambito (Fonte ISTAT - Aggiornamento PUC 2017 - Comune di Sorso)

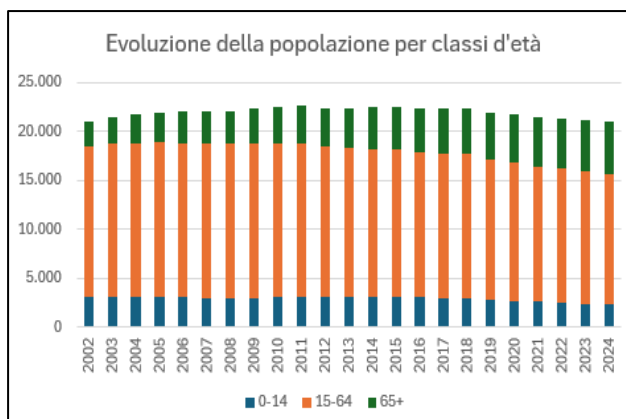
Secondo gli ultimi aggiornamenti Istat il comune di Porto Torres ha raggiunto la massima

Anno	classi di età			Totale residenti	età media
	0-14	15-64	65+		
2002	3.029	15.433	2.589	21.051	38,6
2003	3.028	15.690	2.734	21.452	39
2004	3.039	15.750	2.871	21.660	39,4
2005	3.033	15.813	2.986	21.832	39,8
2006	3.006	15.807	3.140	21.953	40,3
2007	2.930	15.803	3.278	22.011	40,8
2008	2.938	15.738	3.405	22.081	41,1
2009	2.994	15.786	3.530	22.310	41,4
2010	3.052	15.763	3.646	22.461	41,7
2011	3.076	15.715	3.776	22.567	42,1
2012	3.064	15.437	3.893	22.394	42,5
2013	3.064	15.231	4.084	22.379	42,9
2014	3.077	15.140	4.244	22.461	43,2
2015	3.071	15.002	4.331	22.404	43,5
2016	3.020	14.804	4.489	22.313	44,1
2017	2.938	14.721	4.620	22.279	44,5
2018	2.917	14.706	4.744	22.367	44,8
2019	2.757	14.354	4.780	21.891	45,3
2020	2.657	14.178	4.897	21.732	45,8
2021	2.577	13.792	5.008	21.377	46,4
2022	2.469	13.699	5.162	21.330	47
2023	2.397	13.542	5.263	21.202	47,4
2024	2.301	13.360	5.380	21.041	47,9

popolazione nel 2011 con 22.567 abitanti per diminuire progressivamente negli anni successivi fino ai 20.800 stimati dall'ISTAT alla fine del 2024.

Secondo gli ultimi dati ISTAT la popolazione attuale (2024) è

Figura 4 - Variazioni complessive e per classi di età della popolazione del Comune di Porto Torres



numericamente paragonabile a quella del 2002 ma è notevolmente cambiata la distribuzione per classi d'età e l'età media. Il valore percentuale della classe d'età "65+" è raddoppiato passando dal 12,3% al 25,6%

anno	Totale residenti	classi di età			età media
		0-14	15-64	65+	
2002	21.051	14,4%	73,3%	12,3%	38,6
2024	21.041	10,9%	63,5%	25,6%	47,9

mentre per la classe "0-14" il valore diminuito dal 14,4% al 10,9%. Di conseguenza l'età media dei residenti è aumentata del 25% passando dai 38,6 anni ai 47,9.

### Economia del territorio

I principali comuni dell'Ambito fondano la loro economia sull'industria, il commercio e il settore dei servizi mentre il contributo dell'agricoltura è marginale. La funzione industriale strutturata è storicamente collocata nel comune di Porto Torres che ospita la più importante area industriale del Nord Sardegna che si estende per circa 2350 ettari sulla costa a Ovest del centro abitato. Vi sono insediate 120 aziende che impiegano 1600 addetti. La funzione commerciale e di servizi si dirama lungo le principali arterie di comunicazione in direzione dei centri urbani di Sassari ed Alghero. La funzione agricola è svolta dall'entroterra con i sistemi agricoli della Nurra ed è basata soprattutto su coltivazioni estensive in gran parte strumentali all'allevamento di animali.

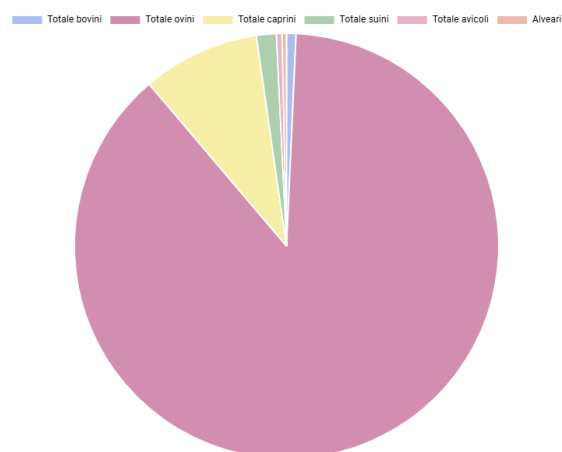
COMUNI		AGRICOLTURA	INDUSTRIA	COMMERCIO	TRASPORTI E COMUNICAZIONE	CREDITO E ASSICURAZIONI SERVIZI ALLE IMPRESE	ALTRE ATTIVITA'	TOTALE
		Addetti	Addetti	Addetti	Addetti	Addetti	Addetti	Addetti
1	Sorso	183	997	795	184	213	1.023	3.395
2	Sennori	113	551	444	69	113	577	1.867
3	Sassari	1.182	8.133	8.586	1.872	5.148	16.699	41.620
4	Porto Torres	246	2.542	1.371	378	428	1.649	6.614
<b>TOTALE BACINO</b>		<b>1.724</b>	<b>12.223</b>	<b>11.196</b>	<b>2.503</b>	<b>5.902</b>	<b>19.948</b>	<b>53.496</b>

Figura 5 - Addetti per settore lavorativo nei principali centri dell'ambito territoriale (fonte Istat - Aggiornamento PUC 2017 - Comune di Sorso)

## Attività Agricole

Secondo l'ultimo censimento Istat dell'agricoltura realizzato nel 2020 nel territorio del comune di Porto Torres esiste una SAU (Superficie Agricola Utilizzata) pari 2658,89 ettari ripartita in 108 aziende agricole.

Su 108 aziende 60 presentano allevamenti di bestiame che per il 50 % sono costituiti da ovicapri. Le aziende che allevano ovini sono 24 per un numero complessivo di 5497 capi pari ad una media di circa 230 capi ad azienda. Gli allevamenti di caprini sono 5 per complessivi 558 capi pari circa 110 capi ad azienda. Gli altri allevamenti, visto il ridotto numero di capi, sono probabilmente collaterali all'allevamento di ovicapri e in gran parte sono dedicati al consumo familiare o al piccolo commercio sul mercato locale. Al 2020 risultavano, infatti, solo 45 capi bovini allevati in 6 aziende e 95 suini ripartiti in 20 aziende. Anche gli allevamenti di api, con 21 alveari ripartiti in tre aziende, e di specie avicole, con 26 capi ripartiti in due aziende, sono dimensionati per l'autoconsumo o come forme di reddito integrative rispetto all'attività agrozootecnica principale.

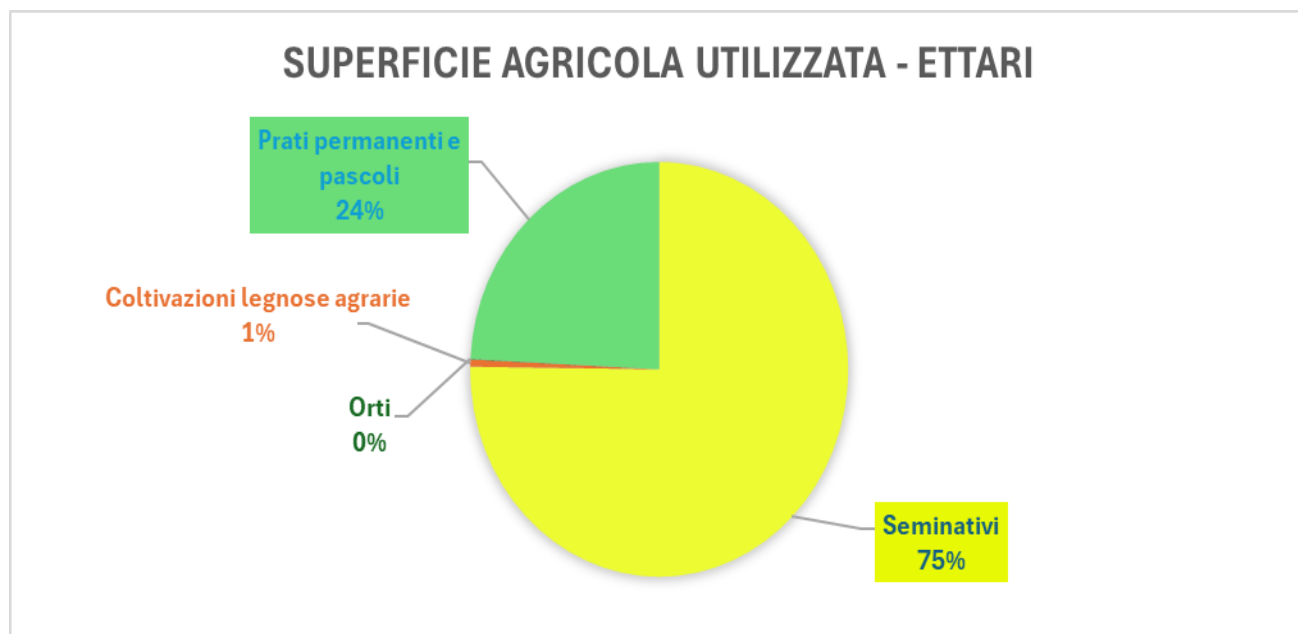


Indicatore		N° capi	N° capi, aziende solo con allevamenti	Aziende con allevamenti	Aziende con solo allevamenti
Zona altimetrica	<b>Tipo di allevamento</b>				
Pianura	Totale bovini	45	1	6	1
	Totale ovini	5.497	329	24	3
	Totale caprini	558	..	5	..
	Totale suini	95	33	20	5
	Totale avicoli	26	..	2	..
	Alveari	21	10	3	1

Figura 6 - Unità agricole e numero di capi per tipo di allevamento e zona altimetrica al 01.12.2020 (censimento ISTAT 2020)



Tipo di coltivazione	Superficie agricola utilizzata - ettari	% SAU
<b>Seminativi</b>	<b>1.999,57</b>	<b>75,20%</b>
<b>Coltivazioni legnose agrarie</b>	<b>14,83</b>	<b>0,56%</b>
<b>Orti</b>	<b>1,18</b>	<b>0,04%</b>
<b>Prati permanenti e pascoli</b>	<b>643,31</b>	<b>24,19%</b>
<b>TOTALE SAU</b>	<b>2.658,89</b>	<b>100%</b>



I seminativi in senso lato occupano da soli il 75% delle superfici ed evidenziano che il comparto è orientato prevalentemente al settore zootecnico per autoconsumo aziendale o esitazione sul mercato locale. I cereali da granella occupano 805 ettari, i legumi secchi 264 ettari e le foraggere avvicendate 866 ettari.

Le coltivazioni, per complessivi 2658,89 ettari, risultano ripartite in quattro macrocasi: seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti e, infine, prati permanenti e pascoli. Nel dettaglio queste macrocategorie sono distribuite tra le seguenti colture:

Indicatore	Superficie agricola utilizzata - ettari		Aziende con SAU
Tipo di coltivazione			
<b>Tutte le voci</b>	<b>2.658,89</b>		<b>108</b>
<b>Seminativi</b>	<b>1.999,57</b>		<b>97</b>
Cereali per la produzione di granella	<b>805,52</b>		55
Frumento tenero e spelta		12,73	2
Frumento duro		85,45	12
Orzo		437,90	40
Avena		137,68	25
Mais		46,25	3
Triticale		43,23	2
Altri cereali		42,28	4
Piselli, fave, favette e lupini dolci	<b>143,34</b>		21
Altri legumi secchi e colture proteiche	<b>121,18</b>		11
Patata	<b>5,08</b>		2
Piante industriali	<b>4,50</b>		2
Canapa		0,50	1
Altre piante di semi oleosi		4,00	1
Ortaggi in avvicendamento con altre coltivazioni agricole	<b>8,28</b>		8
Ortaggi in avvicendamento tra loro	<b>4,49</b>		2
Fiori e piante ornamentali in piena aria	<b>0,62</b>		2
Foraggiere avicendate	<b>866,81</b>		65
Prati avicendati		323,82	33
Leguminose allo stato verde		358,70	34
Altri cereali allo stato verde		24,89	2
Altre piante allo stato verde da seminati		159,40	9
Sementi e piantine	<b>2,52</b>		1
Terreni a riposo	<b>37,15</b>		8
Fiori e piante ornamentali protetti in serra e tunnel accessibili all'uomo	<b>0,08</b>		1
<b>Coltivazioni legnose agrarie</b>	<b>14,83</b>		<b>21</b>
Vite		3,43	7
Vite per la produzione di vini dop		1,00	1
Vite per la produzione di vini igp		0,10	1
Vite per la produzione di uva per altri vini		2,27	4
Vite per la produzione di uva da tavola		0,06	1
Olivo per la produzione di olive da olio	<b>4,77</b>		11
Olivo per la produzione di olive da tavola	<b>1,58</b>		4
Coltivazioni fruttifere	<b>3,37</b>		7
Melo		1,27	5
Pero		1,06	4
Altre pomacee		0,10	1
Pesco		0,01	1
Albicocco		0,35	2
Susino		0,01	1
Altre drupacee		0,01	1
Albero di fico		0,20	1
Altra frutta fresca di origine temperata		0,35	1
Altra frutta fresca di origine sub-tropicale		0,01	1
Agrumi	<b>1,68</b>		4
Arancio		0,52	2
Mandarino e altri agrumi a piccoli frutti inclusi gli ibridi		0,02	1
Albero di limone		0,55	3
Altri agrumi		0,59	1
<b>Orti</b>	<b>1,18</b>		<b>10</b>
<b>Prati permanenti e pascoli</b>	<b>643,31</b>		<b>59</b>
Prati permanenti e pascoli, esclusi i pascoli magri		309,44	37
Pascoli magri (utilizzati)		312,82	26
Prati permanenti e pascoli non più destinati alla produzione, ammessi a beneficiare di aiuti finanziari		21,05	6

Figura 7 - Unità agricole con superficie agricola utilizzata per tipo di coltivazione (censimento ISTAT 2020)



I pascoli e i prati permanenti si estendono per 643 ettari e sono una componente fondamentale di tutti le aziende agrozootecniche.

Le coltivazioni arboree da frutta hanno un impatto marginale sul totale della SAU con complessivi 15 ettari. Si tratta di produzioni collaterali delle aziende agricole e zootecniche in quanto i 6,35 ettari di oliveti sono ripartiti in 15 aziende (media Ha 0,42), i vigneti per un'estensione di 3,43 ettari sono ripartiti in 7 aziende (media Ha 0,49), i 3,37 ettari di coltivazioni da frutto sono distribuiti in 7 aziende (media Ha 0,48), i 1,68 ettari di agrumi sono ripartiti in 4 aziende (media Ha 0,42) e infine 1,18 ettari di orti familiari derivati dalla somma delle superfici in 10 aziende (media Ha 0,11).

La seguente tabella evidenzia che, sui 2658,89 ettari di Superficie Agricola Utile (SAU), la superficie irrigabile è di ettari 619,5 ma le superfici effettivamente irrigate sono state pari a soli 160,36 ettari.

Rispetto al totale di 108 aziende con SAU solo 43 possiedono superfici irrigabili e di queste solo 28 hanno effettivamente praticato l'irrigazione.

Indicatore	Azienda con superficie irrigabile	Azienda con superficie irrigata	Superficie irrigabile - ettari	Superficie irrigata - ettari
Comune				
Porto Torres	43	28	619,5	160,36

*Figura 8 - Aziende irrigue/ irrigate e superfici irrigabili e irrigate (ISTAT Censimento dell'Agricoltura 2020)*

Le fonti di approvvigionamento sono costituite per 15 aziende dalle acque sotterranee (pozzi) che consentono l'irrigazione di 34,5 ettari, per 11 aziende le acque irrigue sono fornite dal Consorzio di Bonifica della Nurra che consente l'irrigazione di 128,82 ettari. Le restanti 2 aziende utilizzano altre fonti (es. cisterne acqua piovana) per 400 metri quadrati complessivi di colture irrigue.

Aziende (n°) e superfici (Ha) per fonte di approvvigionamento						
Fonte di approvvigionamento acque irrigue	Acque sotterranee all'interno o nelle vicinanze dell'azienda	Acque superficiali all'interno dell'azienda (bacini naturali ed artificiali)	Acque superficiali al di fuori dell'azienda (laghi, fiumi o corsi d'acqua)	Acquedotto, consorzio di irrigazione e bonifica o altro ente irriguo	Altra fonte	Tutte le voci
N° aziende	15			11	2	<b>28</b>
superficie (Ha)	34,5			125,82	0,04	<b>160,36</b>

I sistemi d'irrigazione obsoleti per scorrimento superficiale e sommersione interessano solo 4 aziende e 3,02 ettari di superficie rispetto al totale di 28 aziende e 160,36 ettari di colture irrigate.

Aziende e superfici irrigate per sistema di irrigazione (ISTAT censimento 2020)						
Sistema di irrigazione unico o prevalente	Scorrimento superficiale ed infiltrazione laterale	Sommersione	Aspersione (a pioggia)	Microirrigazione	Altro sistema	Tutte le voci
n° Aziende irrigate *	3	1	7	13	6	<b>28</b>
superfici irrigate (Ha)	1,02	2	37,44	16,19	103,71	<b>160,36</b>

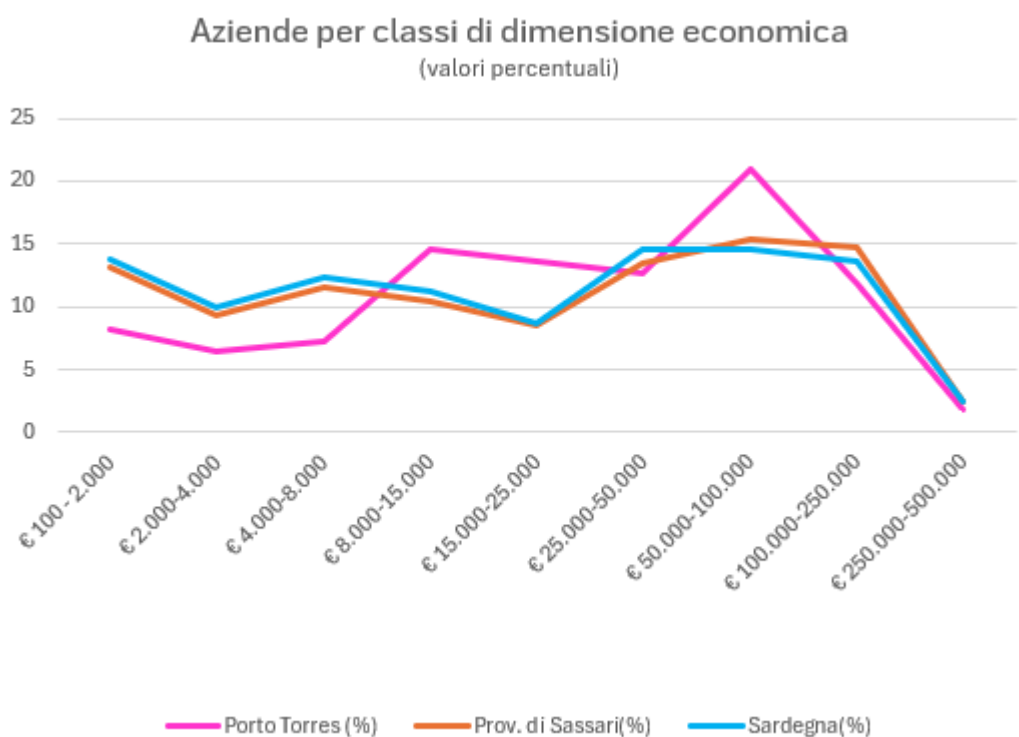
\* le aziende possono utilizzare più sistemi d'irrigazione

**Figura 9 - n° di aziende e superfici irrigate per sistema d'irrigazione (ISTAT Censimento dell'Agricoltura 2020)**

Aziende e superfici irrigate per tipo di coltivazione		
Tipo di coltivazione irrigata	Porto Torres n° aziende	Superficie (Ha)
<b>Tutte le voci</b>	<b>28</b>	<b>160,36</b>
Mais	2	51,00
Riso	-	-
Cereali da granella (esclusi mais e riso)	4	26,40
Legumi secchi	1	0,50
Patata in complesso	2	4,08
Barbabietola da zucchero	-	-
Piante tessili	-	-
Colza e ravizzone	-	-
Girasole	-	-
Mais verde	-	-
Altre foraggere avvicendate	3	52,00
Altri seminativi	12	8,06
Ortive in piena aria	7	8,94
Coltivazioni fruttifere (frutta, bacche, frutta a guscio)	5	2,44
Foraggere permanenti - prati permanenti e pascoli	-	-
Vite	6	5,67
Olivo per la produzione di olive da tavola e da olio	2	0,24
Agrumi	1	1,00
Vivai e altre coltivazioni legnose agrarie	-	-
Coltivazioni arboricole da legna e funghi	1	0,03

I dati ISTAT del censimento dell'agricoltura del 2020 forniscono anche la ripartizione percentuale della dimensione economica delle aziende agricole e zootecniche nel comune confrontandole con la percentuale regionale e quelle provinciali. Nel comune di Porto Torres si hanno percentuali più basse di aziende con dimensione economica tra € 100 e € 8.000, una maggior presenza nelle classi tra € 8.000 e 25.000 e una percentuale molto più elevata rispetto alla provincia di Sassari e al dato regionale nella classe tra i 50.000 e i 100.000 euro (20,9% rispetto al 15,4 e 14,6). Non risultano aziende con dimensione economica maggiore di € 500.000 nel comune di Porto Torres.

Ripartizione delle aziende per classi di dimensione economica (%)			
	percentuale sul totale		
Dimensione economica (€)	Porto Torres (%)	Prov. di Sassari(%)	Sardegna(%)
€ 100 - 2.000	8,2	13,2	13,7
€ 2.000-4.000	6,4	9,3	10
€ 4.000-8.000	7,3	11,5	12,3
€ 8.000-15.000	14,5	10,4	11,2
€ 15.000-25.000	13,6	8,5	8,6
€ 25.000-50.000	12,7	13,4	14,6
€ 50.000-100.000	20,9	15,4	14,6
€ 100.000-250.000	11,8	14,7	13,6
€ 250.000-500.000	1,8	2,5	2,4



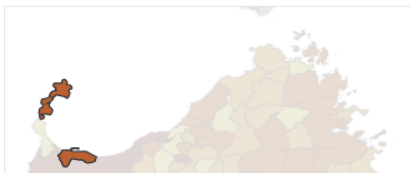
Di seguito i dati completi ISTAT della distribuzione percentuale per classi di dimensione economica

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

0,1 - 2

Porto Torres 8,2



SARDEGNA 13,7

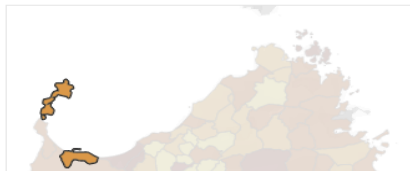
Cagliari	14,6	
Nuoro	8,4	
Oristano	15,4	
Sassari	13,2	
Sud Sardegna	16,8	

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

2 - 4

Porto Torres 6,4



SARDEGNA 10,0

Cagliari	9,4	
Nuoro	7,6	
Oristano	11,0	
Sassari	9,3	
Sud Sardegna	11,6	

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

4 - 8

Porto Torres 7,3



SARDEGNA 12,3

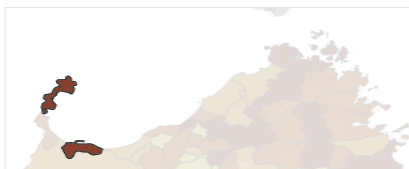
Cagliari	12,8	
Nuoro	11,1	
Oristano	12,4	
Sassari	11,5	
Sud Sardegna	13,8	

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

8 - 15

Porto Torres 14,5



SARDEGNA 11,2

Cagliari	12,5	
Nuoro	10,7	
Oristano	11,7	
Sassari	10,4	
Sud Sardegna	11,9	

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

15 - 25

Porto Torres 13,6



SARDEGNA 8,6

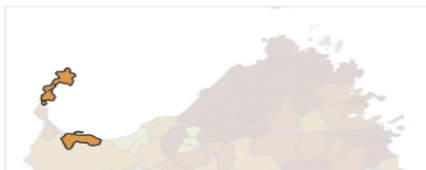
Cagliari	11,6	
Nuoro	8,4	
Oristano	8,1	
Sassari	8,5	
Sud Sardegna	8,6	

Aziende per dimensione economica (valori percentuali)

Classi in migliaia di euro

25 - 50

Porto Torres 12,7



SARDEGNA 12,1

Cagliari	13,7	
Nuoro	12,7	
Oristano	11,3	
Sassari	13,4	
Sud Sardegna	10,7	

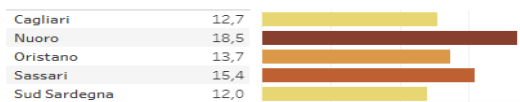
Aziende per dimensione economica (valori percentuali)  
Classi in migliaia di euro

50 - 100

Porto Torres 20,9



SARDEGNA 14,6



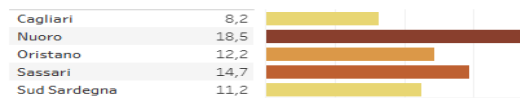
Aziende per dimensione economica (valori percentuali)  
Classi in migliaia di euro

100-250

Porto Torres 11,8



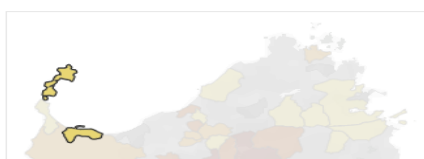
SARDEGNA 13,6



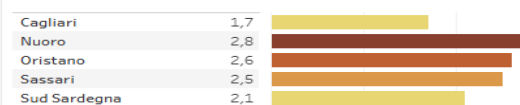
Aziende per dimensione economica (valori percentuali)  
Classi in migliaia di euro

250 - 500

Porto Torres 1,8



SARDEGNA 2,4



## 2.3 CARATTERISTICHE AGRONOMICHE

Le terre civiche comunali presentano attualmente una superficie catastale di circa 205 ettari e si estendono in gran parte nell'area di Monte Rosè su morfologie collinari e in minore estensione su superfici subpianeggianti. Sulla base della fotointerpretazione delle ortofoto e dei sopralluoghi in campo si è proceduto alla classificazione dell'uso dei suoli secondo la nomenclatura Corine Land Cover e alla redazione dello specifico elaborato grafico mediante software GIS. Si è potuto constatare che l'uso del suolo prevalente è costituito dalle formazioni di macchia mediterranea che rappresentano il 57,4% delle superfici. Le utilizzazioni agricole e pascolative occupano il 30,0% delle terre civiche. Le restanti superfici, pari al 12,6% del totale, hanno ormai perso in modo irreversibile la destinazione funzionale agricola in quanto si tratta di terreni edificati o totalmente privi di suoli poiché destinati ad aree estrattive.

Uso del suolo	superficie %	tipologia di uso
AREE A PASCOLO NATURALE	4,7%	TRADIZIONALE
AREE AGROFORESTALI	3,1%	TRADIZIONALE
AREE ESTRATTIVE	10,8%	NON TRADIZIONALE
INSEDIAMENTI DI GRANDI IMPIANTI DI SERVIZI	0,9%	NON TRADIZIONALE
MACCHIA MEDITERRANEA	57,4%	TRADIZIONALE
PRATI ARTIFICIALI	17,9%	TRADIZIONALE
SISTEMI COLTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI	4,3%	TRADIZIONALE
TESSUTO RESIDENZIALE COMPATTO E DENSO	0,9%	NON TRADIZIONALE
<b>Totale complessivo</b>	<b>100,0%</b>	

Figura 10 - Ripartizione percentuale degli usi attuali delle terre civiche

La valutazione dei suoli è stata effettuata con il sistema LCC (Land Capability Classification); si tratta di un modello di valutazione globale che suddivide il territorio in aree omogenee in base all'uso agricolo.

Il modello è suddiviso in otto classi in cui la capacità d'uso del suolo della classe di livello più alto risulta essere il più versatile, con minori limitazioni e dunque offre una più ampia scelta di usi e colture.

Con il diminuire della capacità d'uso aumentano le limitazioni che riducono le possibilità di scelta delle colture e gli usi del suolo. La classe I è quella di maggior pregio ed è priva di limitazioni all'uso agricolo. Nelle terre civiche solo la p.lla 27 del foglio 22 di soli 348 metri quadrati posta sulle rive del Rio d'Ottava potrebbe rientrare nella classe I-IIIs di capacità d'uso ma si tratta di una superficie minima e residuale. Rientrano, invece, nella classe IVs parte dei terreni pianeggianti alle

<b>Classi di capacità d'uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Sup. %</b>
I - IIIs	0.03.59	0,0%
IVs	11.62.52	5,6%
VIIIs	65.95.16	32,0%
VIIIs,e	32.68.56	15,9%
Vs - VIs	69.66.24	33,8%
Assenza di suoli	26.04.20	12,6%
<b>Totale complessivo</b>	<b>206.00.27</b>	<b>100,0%</b>

pendici del Monte Rosè lungo la SP 34, i terreni lungo la SP 93 e quelli pianeggianti o sub pianeggianti a Nord Ovest e a Sud Est di Monte Rosè. Nell'area d'interesse si evidenzia una marcata presenza di suoli con capacità d'uso comprese tra VI e VIII con sottoclasse s dovuta alla scarsa profondità del suolo esplorabile, alla rocciosità e pietrosità affioranti o alle pendenze elevate limitazioni che dovranno essere gestite con attenzione per evitare un depauperamento della risorsa suolo. I suoli fino alla classe VII possono essere una risorsa pabulare per le greggi evitando il sovra pascolamento per scongiurare l'innesco di processi di degradazione della vegetazione erbacea e di erosione del suolo. Questi suoli, spesso poco adatti ad usi zootecnici, possono essere utilizzati dove il suolo presenta profondità sufficiente per interventi selvicolturali, di rinaturalizzazione o a fini ricreativi.

## 3 GLI USI CIVICI

### 3.1 Origine degli usi civici locali

La Regione Sardegna affidò alla Società Lariter Srl, tramite convenzione, la ricerca di tutti i documenti necessari per poter definire l'accertamento e in particolare l'individuazione delle terre civiche in relazione alla provenienza dei beni:

- **di antico possesso o originaria pertinenza comunale** e cioè quei terreni di natura non feudale o ex ademprivo che costituivano una forma di proprietà collettiva a favore dei cittadini. Si tratta di quei terreni ricompresi nel principio giuridico in base al quale *“... anche gli immobili comunali rientranti tra quelli di antico possesso o originaria pertinenza devono essere ritenuti gravati da uso civico ...”* come prescritto dalla circolare del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste n. 15998/B12 del 7 maggio 1934;
- **di natura feudale o ademprile** che costituiscono i compensi assegnati ai comuni, per effetto della legge n° 2252 del 1865 che aboliva i diritti di ademprivo (diritto collettivo e comunitario d'uso delle terre comuni) e di cussorgia (diritto individuale di pascolo sui terreni comunitari) in Sardegna. Si tratta dei terreni derivati dagli atti di scorporo da parte dell'Intendenza di Finanza, ad eccezione delle terre sulle quali il Commissario regionale per gli usi civici riconobbe ai Comuni il diritto a ritenere i terreni alle condizioni previste dall'art. 4 del R.D. n. 844/1907 e degli artt. 12 e 13 del relativo regolamento di cui al R.D. n. 548/1908;

#### 3.1.1 Terre di originaria pertinenza comunale

Per quanto riguarda le terre di originaria pertinenza i documenti consultati dalla Lariter Srl, datati tra il 1925 e il 1940, evidenziano che il comune risulta in possesso di oltre 181 HA di terreni di originaria pertinenza che vengono affittati al migliore offerente mediante asta pubblica. Si riscontra, inoltre, che il comune possiede degli appezzamenti di terreni in località Monte Rosè, che fanno parte del patrimonio privato del comunale in quanto trattasi di terreni espropriati a privati per debito di imposte ed acquisiti dal comune e dati in affitto al miglior offerente. Risulta che dei terreni in regione Monte Rosè fossero aperti all'uso civico del legnatice anche per la produzione in loco di carbone.

Lo studio della Lariter conclude che nella partita 1213 del Cessato Catasto, risultano in carico al Comune di Porto Torres terreni per una superficie complessiva di Ha 201.92.49; specifica, inoltre, che la suddetta partita è riferita all'anno 1915 e che esiste la successiva partita n° 1318 non reperita nell'Archivio di Stato di Sassari nella quale sicuramente esistono altri carichi e scarichi che vengono



confortati da alcune note di trascrizione contro e a favore del Comune, datate dal 1915 al 1920 nelle quali si fa riferimento in alcuni casi a mappali del cessato catasto ed in altri solo alla superficie del terreno. Quindi ipotizza che la superficie suddetta, alla data della soppressione del cessato catasto, in realtà sia diversa.

Relativamente all'impianto della partita 111 nel NCT evidenzia che il Comune possiede terreni per una superficie complessiva di Ha 206.53.49 ma, a questa superficie, devono essere sottratti Ha 27.58.15 relativi ai mappali 22, 65, 90 e 92 del foglio 16 caricati nella partita del Comune per errore imputabile agli uffici. Tuttavia, queste particelle compaiono comunque nella determinazione di accertamento delle terre ad uso civico n°278 del 24/02/2005.

Lo studio Lariter specifica ancora che deve essere sommata la superficie di Ha 3.79.10 riferita al mappale 1 del foglio 8 caricato nella partita del Comune nel 1927 con la seguente motivazione "Voltura già eseguita nel cessato catasto".

### 3.1.1 Terre di origine ademprile

Nel 1877 per effetto della legge degli ademprivi vengono scaricati dal Demanio dello Stato e caricati al comune di Porto Torres 1.781.48.45 ettari situati nell'isola dell'Asinara. Tuttavia, detti terreni pochi anni dopo, nel 1886, con Decreto Prefettizio e Intendenziale sono interamente scaricati dalle proprietà del Comune di Porto Torres e caricati al Demanio dello Stato per la realizzazione della colonia penale dell'isola dell'Asinara.

All'epoca dello studio della Lariter i dati catastali dell'isola dell'Asinara non erano consultabili e quindi la relazione d'accertamento non riporta ulteriori informazioni su questi terreni.

Pertanto, alla luce dello studio Lariter Srl, non sono ascrivibili al Comune di Porto Torres terre civiche di origine ademprile.

## 3.2 Utilizzo delle terre civiche nel tempo

Dalla documentazione raccolta dalla Lariter si legge che in una nota del 10/01/1930 il Podestà di Porto Torres, in risposta alla nota del Commissario degli usi civici di Cagliari del 30/12/1929, informa che il Comune non possiede terreni lasciati in uso comune, ma possiede terreni che vengono affittati al miglior offerente mediante asta pubblica e dietro stipulazione di contratto. Una successiva nota del 06/10/1934, in risposta al Commissario degli usi civici, il Podestà di Porto Torres comunica che il Comune possiede degli appezzamenti di terreno in località "Monte Rosé", pervenuti a titolo particolare e che fanno parte del patrimonio privato Comunale, in quanto trattasi di terreni

espropriati a privati per debito di imposte ed acquistati dal Comune con atto rogato presso l'Intendenza di Finanza di Sassari il 23/09/1903. Questi terreni vengono dati in affitto al migliore offerente. Secondo informazioni raccolte dalla Lariter Srl pare, inoltre, che nella zona di “Monte Rosé” fosse consuetudine tagliare legna per la costruzione di cataste che, bruciate, producevano carbone e di conseguenza si è presupposto che alcuni siti della località “Monte Rosé” fossero aperti all’uso civico di legnatico.

Alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso, i terreni comunali siti nella località M. Rosè venivano affittati con trattativa privata, o a seguito di asta principalmente per attività di pascolo. Le ditte affittuarie hanno esercitato la conduzione delle terre civiche fino al 15.08.2005 versando annualmente nelle casse comunali i relativi canoni di locazione.

Nei primi anni 2000 all’interno della particella 16 del foglio 16 il Comune di Porto Torres ha realizzato il Canile Municipale.

## 4 ACCERTAMENTO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI

### 4.1 Determinazione n°278/2005 e inventario delle terre civiche comunali

A seguito delle ricerche e degli studi effettuati dalla Lariter Srl, la Regione Autonoma della Sardegna Assessorato Agricoltura e riforma agro-pastorale - Direzione generale dell'agricoltura e riforma agro-pastorale - Servizio miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale ha emesso la determinazione n°278 del 24/02/2005 di accertamento delle terre civiche del comune di Porto Torres ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14.03.1994 n. 12. All'art.1 si determina che sono state accertate ed elencate le Terre Civiche comunali e che le stesse sono aperte all'uso da parte dei cittadini residenti nel comune di Porto Torres. Di seguito lo stralcio dell'elenco pubblicato con le particelle catastali dei circa 214 ettari di terreni gravati da uso civico nel Comune di Porto Torres.

Località	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità	Note
	14	48	59.825		libero
	14	168	4.410		libero
	14	49	36.445		libero
	14	170	4.390		libero
	8	strade	3.254		occupato
	16	6	19.109		occupato
	16	10	78.507		occupato
	16	15	59.606		occupato
	16	16	78.908		occupato
	16	17	105.491		occupato
	16	18	19.333		occupato
	16	20	6.007		occupato
	16	21	8.757		occupato
	16	23	33.287		occupato
	16	24	37.898		occupato
	16	26	55.492		occupato
	16	27	18669		occupato
	16	30	30365		occupato
	16	34	20962		occupato
	16	35	25437		occupato
	16	36	11122		occupato
	16	38	13223		occupato
	16	40	18965		occupato
	16	41	37321		occupato
	16	48	18692		occupato
	16	51	55764		occupato
	16	55	17995		occupato

Località	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità	Note
	16	57	66197		occupato
	16	59	18885		occupato
	16	62	18428		occupato
	16	129	18320		occupato
	16	130	18460		occupato
	16	131	18639		occupato
	16	64	17819		occupato
	16	67	18412		occupato
	16	68	18156		occupato
	16	69	17795		occupato
	16	70	18220		occupato
	16	71	20232		occupato
	16	72	21178		occupato
	16	74	18717		occupato
	16	75	18829		occupato
	16	76	18396		occupato
	16	77	19037		occupato
	16	78	19149		occupato
	16	80	18244		occupato
	16	82	19951		occupato
	16	89	18132		occupato
	16	91	18307		occupato
	16	94	18565		occupato

Località	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità	Note
	16	95	37882		occupato
	16	98	18677		occupato
	16	99	18565		occupato
	16	109	53744		occupato
	16	111	89863		occupato
	16	112	36831		occupato
	16	114	30604		occupato
	16	116	16528		occupato
	16	120	28605		occupato
	4	60	200		edificato
	4	127	180		edificato
	4	325	1156		edificato
	4	509	204		edificato
	5	102b	500		edificato
	6	160	58		edificato
	6	325	199		soppresso
	4	23	228		Ceduto senza autorizzazione
	4	128	304		Ceduto senza autorizzazione
	4	73	0		Ceduto senza autorizzazione
	4	153	0		Ceduto senza autorizzazione
	4	154	204		Ceduto senza autorizzazione
	4	155	504		Ceduto senza autorizzazione
	4	156	184		Ceduto senza autorizzazione

Località	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità	Note
	4	157	160		Ceduto senza autorizzazione
	4	158	148		Ceduto senza autorizzazione
	4	159	320		Ceduto senza autorizzazione
	4	160	124		Ceduto senza autorizzazione
	4	161	540		Ceduto senza autorizzazione
	5	102c	304		Ceduto senza autorizzazione
	6	363	0		Ceduto senza autorizzazione
	6	493	0		Ceduto senza autorizzazione
	6	494	0		Ceduto senza autorizzazione
	6	495	0		Ceduto senza autorizzazione
	5	243	201		Ceduto senza autorizzazione
	5	244	210		Ceduto senza autorizzazione
	5	245	576		Ceduto senza autorizzazione
	5	246	370		Ceduto senza autorizzazione
	8	1	9270		Ceduto senza autorizzazione
	8	132	23925		Ceduto senza autorizzazione
	14	167	3960		Ceduto senza autorizzazione
	14	190	5781		Ceduto senza autorizzazione
	14	169	4200		Ceduto senza autorizzazione
	16	4	61931		Ceduto senza autorizzazione
	16	22	110860		Ceduto senza autorizzazione
	16	63a	18260		Ceduto senza autorizzazione
	16	65	92216		Ceduto senza autorizzazione
	16	90	79917		Ceduto senza autorizzazione
	16	92	36791		Ceduto senza autorizzazione
	22	27	348		Ceduto senza autorizzazione



Il “Servizio Territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture” della Direzione Generale dell’Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale della Regione Sardegna, effettua periodicamente l’inventario per tenere aggiornato l’elenco completo delle terre civiche dei comuni riportando anche le occupazioni e i possessi illegittimi.

L’inventario viene aggiornato regolarmente e contiene tutte le informazioni necessarie per identificare le terre civiche. Per creare e aggiornare l’inventario, il Servizio può far ricorso a esperti di usi civici, agricoltura, foreste e urbanistica.

Qualsiasi modifica catastale o dello stato di occupazione sulle terre civiche, deve essere motivata e preventivamente trasmessa da parte del Comune al Servizio territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture, che rappresenta l’organo competente all’aggiornamento dell’inventario generale delle terre civiche. Le terre civiche del comune di Porto Torres sono state oggetto di inventario nel 2012.

## 4.2 Le terre civiche all’attualità

Molte delle particelle catastali originarie citate nell’accertamento del 2005, all’attualità, risultano soppresse a seguito di frazionamenti o accorpamenti e alcune non sono state individuate nella ricognizione effettuata nell’inventario RAS del 2012. Pertanto, al fine di poter definire cartograficamente i confini delle terre civiche all’attualità si sono utilizzate le scansioni digitali dei canapini catastali d’impianto. Le scansioni sono state georeferenziate su programma GIS e sono state sovrapposte alle mappe catastali digitali attuali dell’Agenzia delle Entrate. Tramite accesso al



*Figura 13 - a sinistra una vecchia mappa catastale d’impianto, al centro la mappa catastale attuale, a destra la delimitazione cartografica delle terre civiche.*

portale Sister dell’Agenzia delle Entrate si sono individuate le particelle derivate da quelle originarie definendo i confini catastali attuali delle terre civiche da un punto di vista cartografico.

Come previsto dall’incarico, e dalle direttive operative per lo svolgimento dei procedimenti amministrativi in materia di usi civici, si è proceduto all’aggiornamento all’attualità dell’elenco delle

particelle catastali esplicitando sul foglio di calcolo in formato “.xls” l’evoluzione delle particelle derivate rispetto alle particelle originarie, aggiornandone anche le intestazioni ove variate. Nella citata tabella si sono allineati i dati catastali dell’accertamento, quelli dell’inventario e quelli attuali.

Si è proceduto, inoltre, alla consultazione dello studio della Lariter Srl propedeutico all’accertamento degli usi civici, e si è fatto accesso agli atti di aggiornamento presso l’Ufficio di Nuoro - Servizio territorio rurale, agro-ambiente e infrastrutture della Direzione Generale dell’Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale.

A seguito dello studio catastale effettuato si è ottenuto l’elenco aggiornato delle particelle catastali e la relativa individuazione cartografia aggiornata delle terre civiche comunali di seguito illustrata.

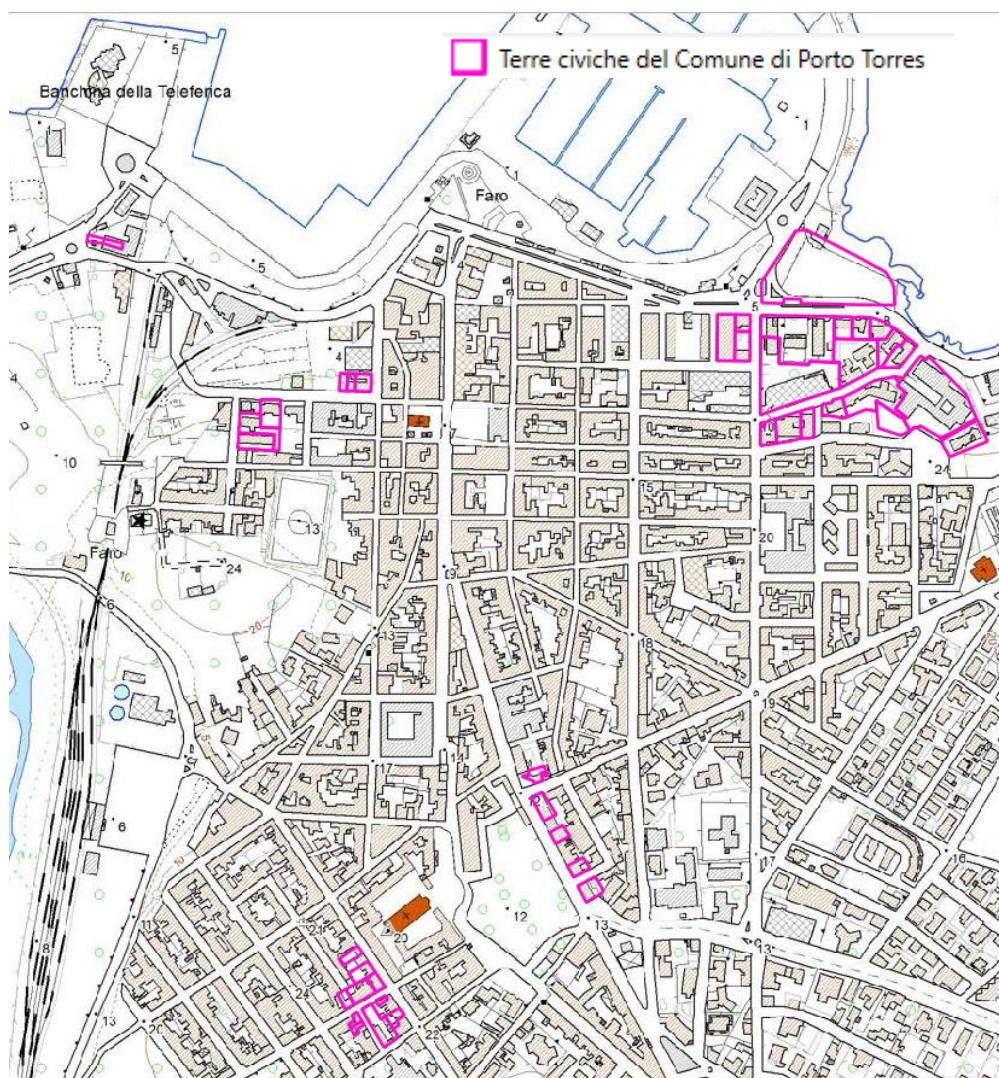


Figura 16- Quadro d'insieme delle terre civiche nel centro abitato



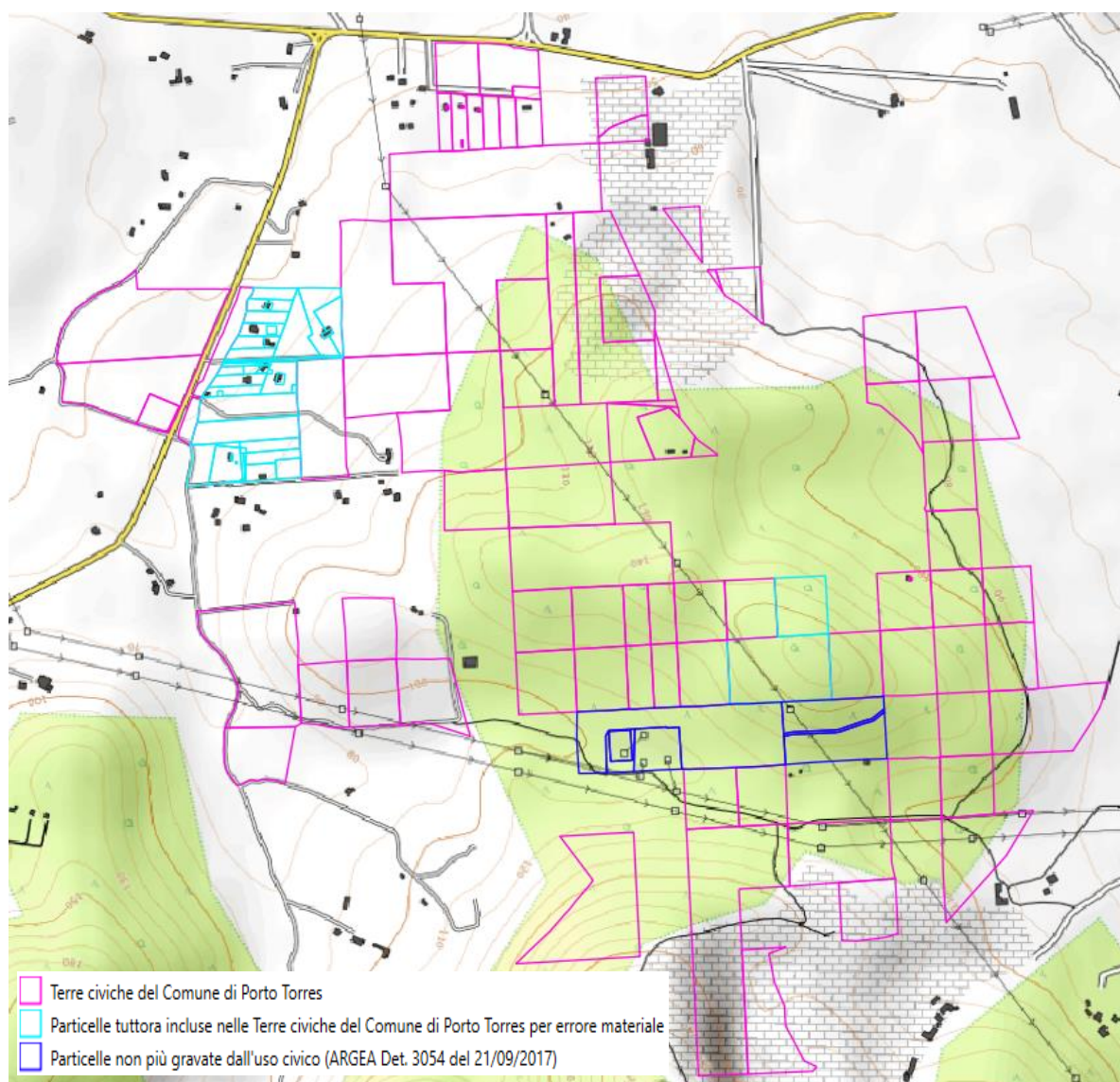
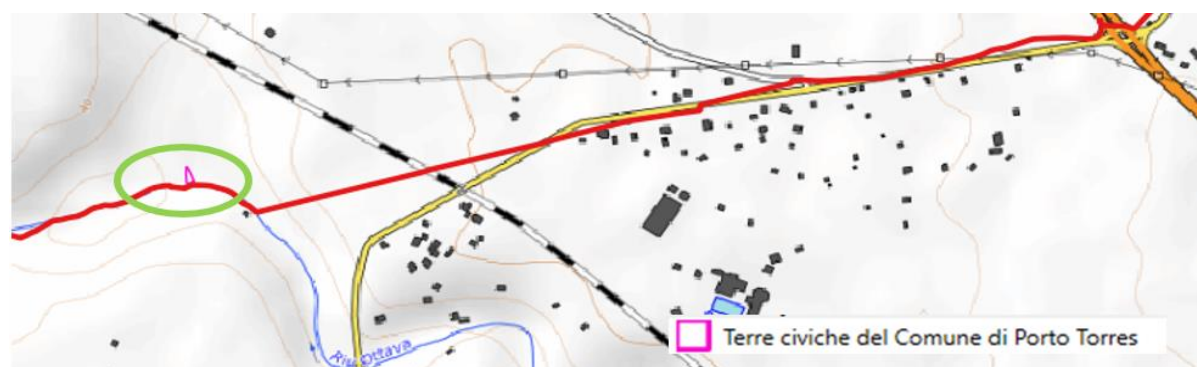


Figura 18 - Terre civiche in agro del Comune di Porto Torres: sono situate in località Monte Rosè e Monte Alvaro. L'unica eccezione è rappresentata dalla particella 27 del foglio 22)



#### 4.2.1 Atti successivi all'accertamento approvati da ARGEA: terreni espunti su istanza

A seguito di un'istanza presentata alla RAS della società proprietaria delle particelle 90 e 92 del foglio 16, ARGEA ha escluso queste particelle dall'elenco delle particelle accertate.

L'atto di esclusione è la determinazione n°3054 del 21/09/2017 che ha espunto dette particelle dall'accertamento delle terre civiche e ha ratificato che pertanto "...i terreni in questione risultano non gravati da uso civico...".

Le verifiche effettuate dagli uffici regionali hanno appurato che l'accertamento di cui alla Det.278/2005 ha erroneamente incluso queste particelle tra le terre civiche. La Relazione di Accertamento della Lariter Srl riporta chiaramente che le stesse particelle erano state erroneamente caricate dagli uffici catastali nella partita 111 del Comune di Porto Torres.

Le particelle 90 e 92 del foglio 16 (e le loro derivate) sono rappresentate, con colore distinto, nella Tav.1° del Piano che riporta le terre civiche elencate nella det. 278/2005. Non sono rappresentate, in quanto non più gravate dall'uso civico, nella Tav. 1b che illustra la planimetria generale delle Terre Civiche all'attualità.

Alla luce della rettifica dell'accertamento effettuata da Argea si deve segnalare che facevano parte della stessa suddetta errata trascrizione nella partita 111 anche le particelle 22 e 65 del foglio 16. Le particelle, derivate nel tempo da queste ultime, sono tuttora gravate dall'uso civico in quanto originate da particelle accertate con la determinazione 278 del 24/02/2005. Queste particelle sono riportate con colore distinto nella Tav.1a del presente Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche che riporta le particelle elencate nella Det. 278/2005 e nella Tav. 1b che riporta, invece, la situazione catastale all'attualità.

#### 4.2.1 Atti successivi all'accertamento con det.278/2005 non sottoposti ad autorizzazione regionale

In epoca precedente e successiva alla determinazione di accertamento si sono registrati numerosi atti traslativi che hanno interessato delle terre civiche catastalmente non intestate al Comune di Porto Torres. Questi atti sono dettagliatamente indicati nel file d'inventario effettuato nel 2012 dagli uffici regionali. Tutti i dati catastali delle terre civiche sono stati aggiornati all'attualità (maggio 2025) nel foglio di calcolo con estensione ".xls". Questi atti non sono stati sottoposti ad autorizzazione regionale e pertanto le particelle coinvolte permangono, a tutti gli effetti, nell'elenco delle terre civiche.

In data 24/01/2006 il Comune di Porto Torres ha effettuato una permuta con atto pubblico (Trascrizione n. 2045.1/2006 in atti dal 20/02/2006, Repertorio n° 2138). Con la permuta il Comune ha ceduto le seguenti proprietà:

Foglio	Particella	Superficie (mq)	atto traslativo
16	391	5.486	Permuta - del 24/01/2006 Trascrizione n. 2045.1/2006 in atti dal 20/02/2006 Repertorio n. : 2138
16	392	13.623	
16	484	55.118	
16	598	30.096	
16	18	19.333	
16	20	6.007	
16	597	499	
16	603	2.568	

*Figura 19 - Terre civiche cedute dal comune di Porto Torres con atto pubblico di permuta*

La permuta non è stata sottoposta all'autorizzazione regionale prevista dalla legge L.R. 14/03/1994, n. 12.

### 4.3 Regolamento di gestione

I comuni titolari di usi civici accertati devono dotarsi di un regolamento di gestione dei terreni ad uso civico. Il Regolamento comunale per la gestione dei terreni ad uso civico, come indicato dagli articoli 12, 13 e 14 della Legge Regionale n. 12/1994 deve basarsi su principi di trasparenza, non discriminazione, rotazione e parità di trattamento, assicurando a tutti i cittadini pari accesso all'utilizzo, indipendentemente dall'uso (tradizionale o non tradizionale).

Il Comune di Porto Torres si è dotato di un primo regolamento di gestione delle terre civiche approvato dal Consiglio Comunale in data 07/11/2000. Con deliberazione n°55 del 29/10/2024 il consiglio comunale ha approvato il nuovo regolamento che sostituisce integralmente il precedente. Il regolamento è stato sottoposto al Servizio Territorio Rurale dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro Pastorale, agro-ambiente e infrastrutture della Direzione Generale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale della Regione Autonoma della Sardegna per l'approvazione di competenza. Detto servizio regionale ha approvato il nuovo regolamento che è, quindi, a tutti gli effetti operativo. Il regolamento approvato disciplina tra i vari aspetti:

- Le disposizioni generali e i diritti di uso civico dei residenti.
- La concessione dei terreni a enti e cittadini, con particolare attenzione alla tutela ambientale e agli interessi collettivi.
- Le categorie di terreni per gli usi civici tradizionali (seminativi irrigui, seminati asciutti, pascoli, boschi).
- Le norme per le recinzioni, per le buone pratiche di protezione antincendio e le altre pratiche agricole.
- le attività di gestione per usi non tradizionali tra le quali quelle funzionali al turismo attivo, ai servizi per la valorizzazione del patrimonio archeologico e ambientale, punti di sosta per l'escursionismo equestre e pedestre, la gestione di aree per il ricovero di animali.
- Le concessioni per pascoli e attività agricole, con dettagli sui requisiti per l'assegnazione e le procedure per la determinazione dei canoni di concessione.
- I riferimenti di legge per le sanzioni amministrative dovute per violazioni del regolamento.

Il regolamento include anche disposizioni finali e procedure per la vigilanza sull'integrità dei beni.

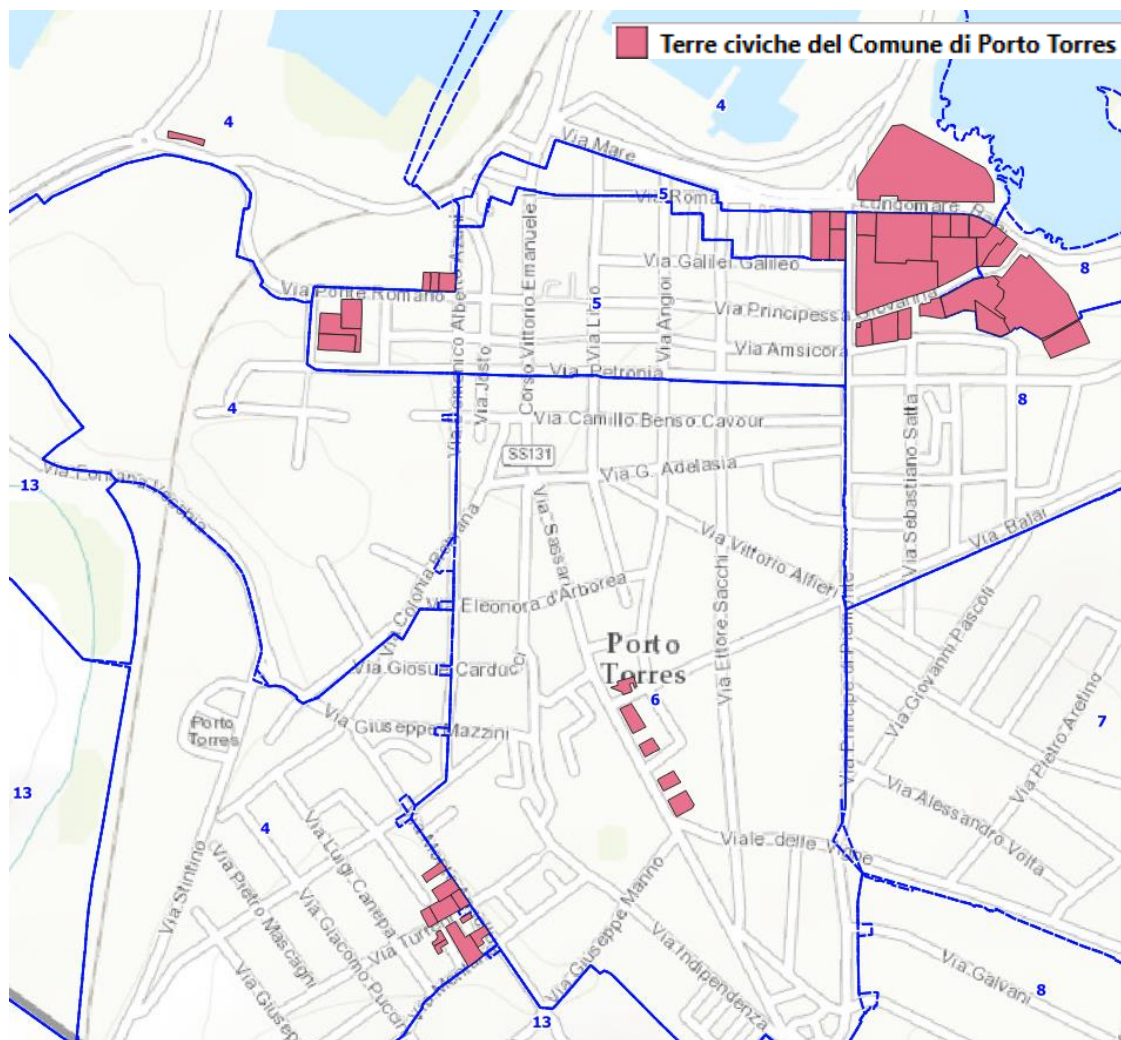
Si è dapprima fatto accesso alla documentazione presente negli uffici comunali relativa alla ripartizione in lotti delle terre civiche assegnate in concessione e successivamente si sono effettuati dei sopralluoghi per visionare le terre civiche nel loro complesso. Ogni singola particella è stata individuata e geolocalizzata sul GIS creando i file in formato ESRI (.shp) utilizzati per la corretta individuazione dei limiti materializzati in campo ed individuarne l'uso attuale.

In prima istanza si è proceduto a classificare gli usi dei suoli per fotointerpretazione. Successivamente si è proceduto alla verifica in campo dell'uso effettivo all'attualità.

Come precedentemente descritto, lo studio ha permesso di identificare un uso non tradizionale nella parte delle terre civiche (pari al 12,6%) che hanno perso in modo irreversibile la destinazione funzionale agricola, in quanto edificati e/o destinati all'estrazione di inerti.







### 5.3 Terre civiche utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche

Si tratta di nove aree che sono state utilizzate per la realizzazione di edifici di pubblica utilità. Le aree nel centro abitato di Porto Torres sono state totalmente edificate. Le aree hanno perso la destinazione funzionale agricola, boschiva o pascolativa in modo irreversibile ma svolgono, comunque, una funzione di uso civico “non tradizionale” al servizio della cittadinanza.

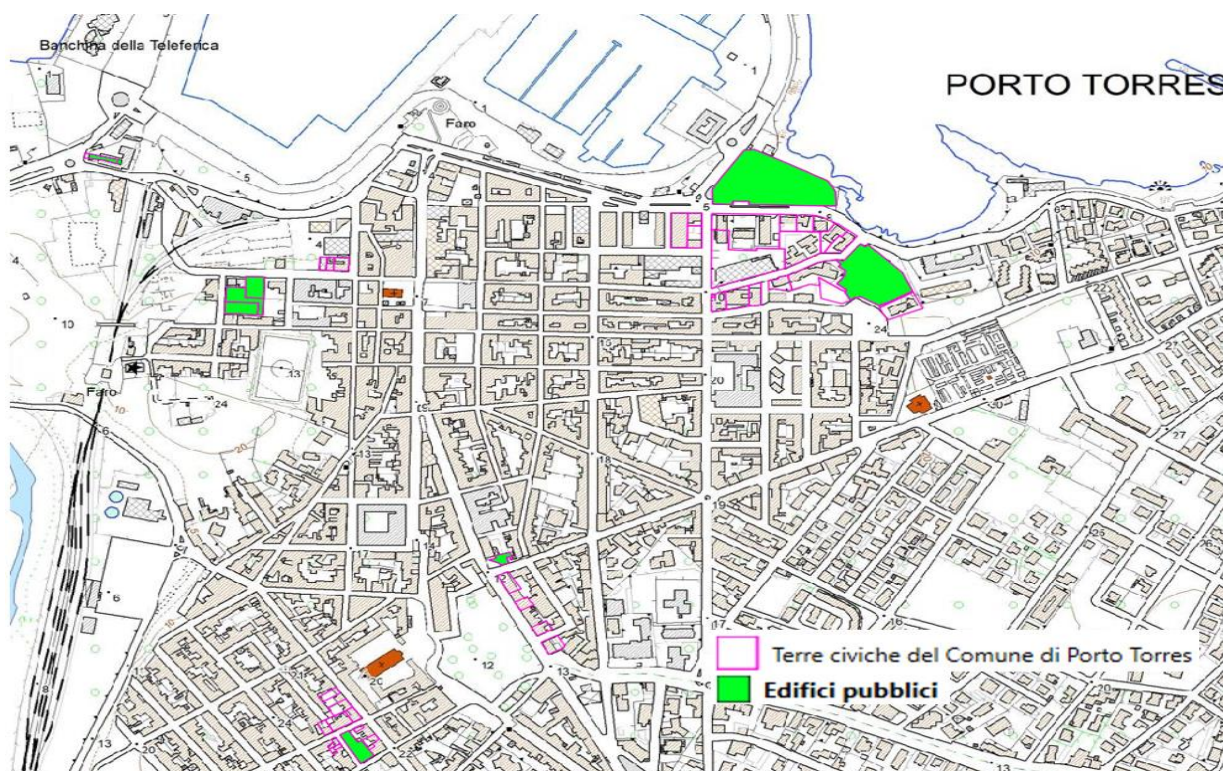
Queste aree, tuttavia, dato che sono state utilizzate a fini di pubblica utilità prima del 05/07/2006 (data di entrata in vigore dell'art. 36, comma 1, della L.R. n. 9/2006), possono essere escluse dall'accertamento delle terre civiche in quanto utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, di PEEP e/o di PIP. L'amministrazione comunale può richiedere al Servizio territorio rurale, agro-

ambiente e infrastrutture della Direzione Generale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale la revisione dell'accertamento visto che si tratta di opere a carattere permanente realizzate o acquisite con fondi pubblici e finalizzate ad un uso della collettività che ne trae, o ne ha tratto, beneficio. A tal fine l'amministrazione comunale deve allegare apposita attestazione resa dal Responsabile dell'ufficio comunale competente, corredata da copia degli atti comprovanti il già menzionato utilizzo a fini di pubblica utilità.

Nella tabella seguente l'elenco dettagliato delle opere pubbliche realizzate nelle terre civiche.

Comune	Foglio	p.lla	Superficie (mq)	intestati	Funzione	Zona PRG
PORTO TORRES (SS)	4	ex 23 - ora inglobata nella p.lla 1620*	228	Demanio dello Stato	Sede della Guardia di Finanza	B1
PORTO TORRES (SS)	5	161	774	COMUNE DI PORTO TORRES	Edificio ex acquedotto comunale	B1
PORTO TORRES (SS)	5	398	764	COMUNE DI PORTO TORRES	Ambulatorio Comunale - consultorio, CSM	B1
PORTO TORRES (SS)	5	717	679	assegnatari che hanno effettuato il riscatto	Edificio di edilizia popolare comunale	B1
PORTO TORRES (SS)	5	716	668	Ente Parco Nazionale dell'Asinara	Sede del Parco dell'Asinara	B1
PORTO TORRES (SS)	6	160	144	COMUNE DI PORTO TORRES	Centro per l'impiego (ASPAL)	A
PORTO TORRES (SS)	4	1621	7580	COMUNE DI PORTO TORRES	Piazza Eroi dell'Onda	B1
PORTO TORRES (SS)	8	3582	4708	COMUNE DI PORTO TORRES	Istituto d'istruzione Superiore "Paglietti"	B1
PORTO TORRES (SS)	16	16	78908	COMUNE DI PORTO TORRES	Canile Comunale	E

\* la particella 1620 non è gravata da uso civico per la porzione eccedente la particella ex 23.





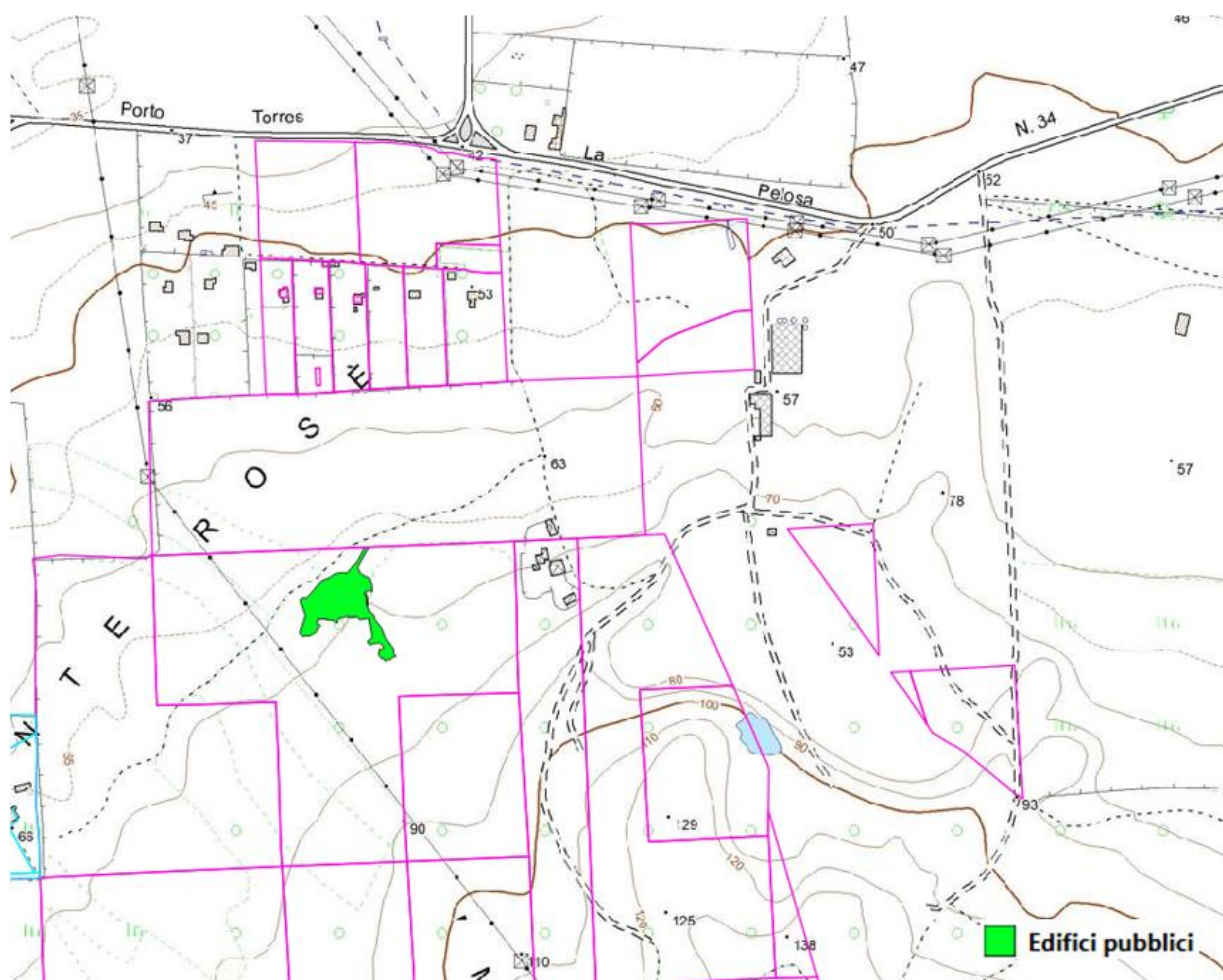


Figura 24 - Terre civiche nell'agro utilizzate prima del 05/07/2006 per la realizzazione di edifici pubblici (Canile Comunale Monte Rosé)



## 6 STRATEGIE DI AZIONE DEL PIANO

---

Il censimento delle terre civiche, l'analisi agronomica e dello stato d'uso dei soprassuoli, le dinamiche di trasformazione evidenziate dall'analisi diacronica delle ortofoto dal 1954 al 2023 e la ricognizione sulla presenza di aree soggette a tutela dal geoportale regionale hanno consentito di individuare e definire le azioni di valorizzazione e trasformazione sostenibile delle aree oggetto del piano.

### 6.1 Obiettivi

L'obiettivo principale è quello di preservare la risorsa e di creare un sistema di equilibrio sostenibile che consenta una produttività commisurata alla capacità d'uso e che mantenga indefinitamente nel tempo il valore ambientale e produttivo della terra civica. Ove possibile si potrà ipotizzare una eventuale sovrapposizione agli usi tradizionali di pascolo, seminativo e bosco di altri usi non tradizionali sostenibili che non riducano le superfici ad uso tradizionale.

### 6.2 Usi tradizionali futuri

Alla luce dell'analisi diacronica delle ortofoto dal 1954 al 2023 si può affermare che le superfici dedicate alle attività agrozootecniche hanno raggiunto, già alla fine degli settanta del secolo scorso, le massime potenzialità d'uso consentite dai suoli in località Monte Rosè. In linea di massima le superfici destinate agli usi tradizionali seminativo, pascolo e macchia/bosco non sono variate in modo

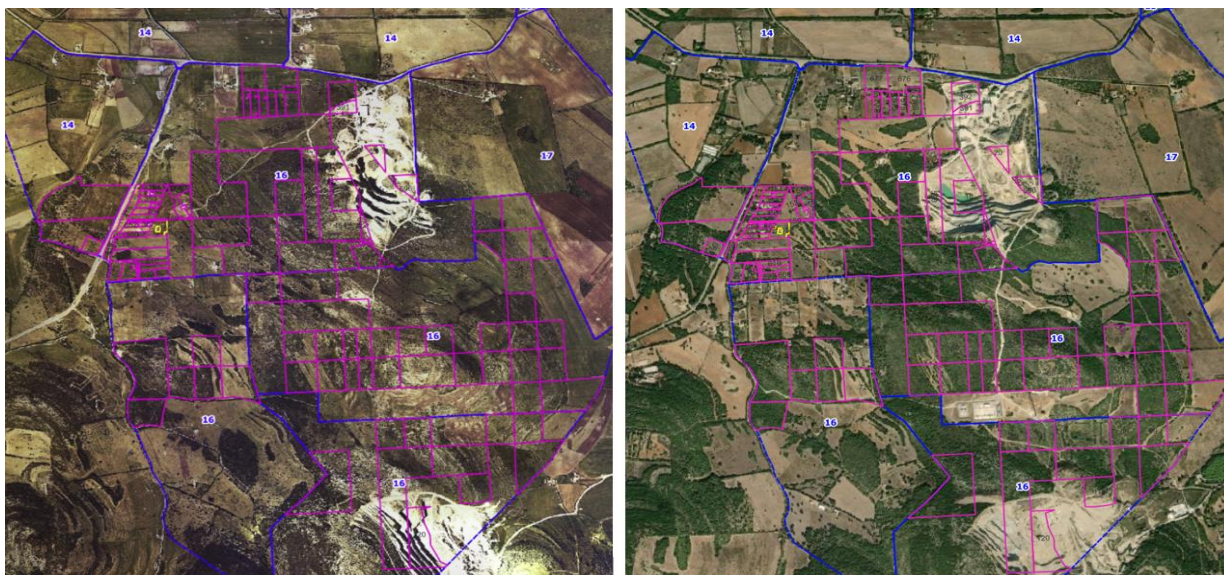


Figura 25 - raffronto tra l'ortofoto del volo CGR del 1977/78 (a sx) con l'ortofoto ESRI satellite 2023 (a dx)

significativo nonostante i miglioramenti tecnologici delle trattrici e delle attrezzature agricole. In sostanza gli usi rilevabili dalla fotointerpretazione delle ortofoto del volo del 1977/1978 si sovrappongono a quelli attuali. L'altro aspetto che si evidenzia è stato il notevole sviluppo della superficie boschiva con macchia mediterranea, quest'ultima avvantaggiata dalla diminuzione delle attività di pascolo.

Gli usi tradizionali futuri restano pertanto quelli attuali: pascoli, seminativi in aree pianeggianti o lievemente declivi e uso boschivo.

#### 6.2.1 Uso futuro: seminativi

Sulla base dello studio agronomico si ritiene che, su terreni come quelli oggetto dello studio, siano economicamente sostenibili solo elementari interventi di miglioramento fondiario a causa della presenza di seri fattori limitanti: ridotta profondità suoli, in genere inferiore ai cm. 50, pietrosità elevata e presenza a tratti di roccia affiorante. A questi fattori si aggiunge la carenza strutturale di risorse idriche naturali e il fatto che l'area non è ricompresa nel distretto irriguo del Consorzio di Bonifica della Nurra.

Pertanto, allo stato attuale non sono prevedibili usi colturali diversi dai seminativi asciutti da granella o per la produzione di fieno tradizionalmente praticati nel territorio.

Eventuali interventi in tal senso dovranno essere proposti dai concessionari sulla base di progetti che garantiscano la sostenibilità agronomica ed economica dell'intervento di miglioramento, la sua

totale reversibilità nel tempo e ottengano provvedimenti favorevoli, permessi e autorizzazioni dagli enti competenti.

#### **6.2.2 Azioni per i terreni seminativi**

Le azioni e gli interventi di miglioramento sono costituiti dallo spietramento, dalle sistemazioni superficiali per favorire, a seconda dei casi, lo sgrondo delle acque e/o la riduzione dei fenomeni erosivi. In alcune aree è necessario intervenire per la riduzione di cisteti che stanno ricoprendo le aree seminabili. La realizzazione di recinzioni zootecniche di confine che non intralcino la viabilità rurale deve essere valutata sulla base degli impatti visivi, delle necessità produttive e di confinamento degli animali eventualmente allevati. In caso di recinzioni aventi quale scopo precipuo l'eliminazione delle interferenze con la fauna selvatica, in particolare dei cinghiali, o se ha necessità di settorizzare i seminativi, si preferiranno le recinzioni mobili elettrificate con batterie e/o pannelli fotovoltaici.

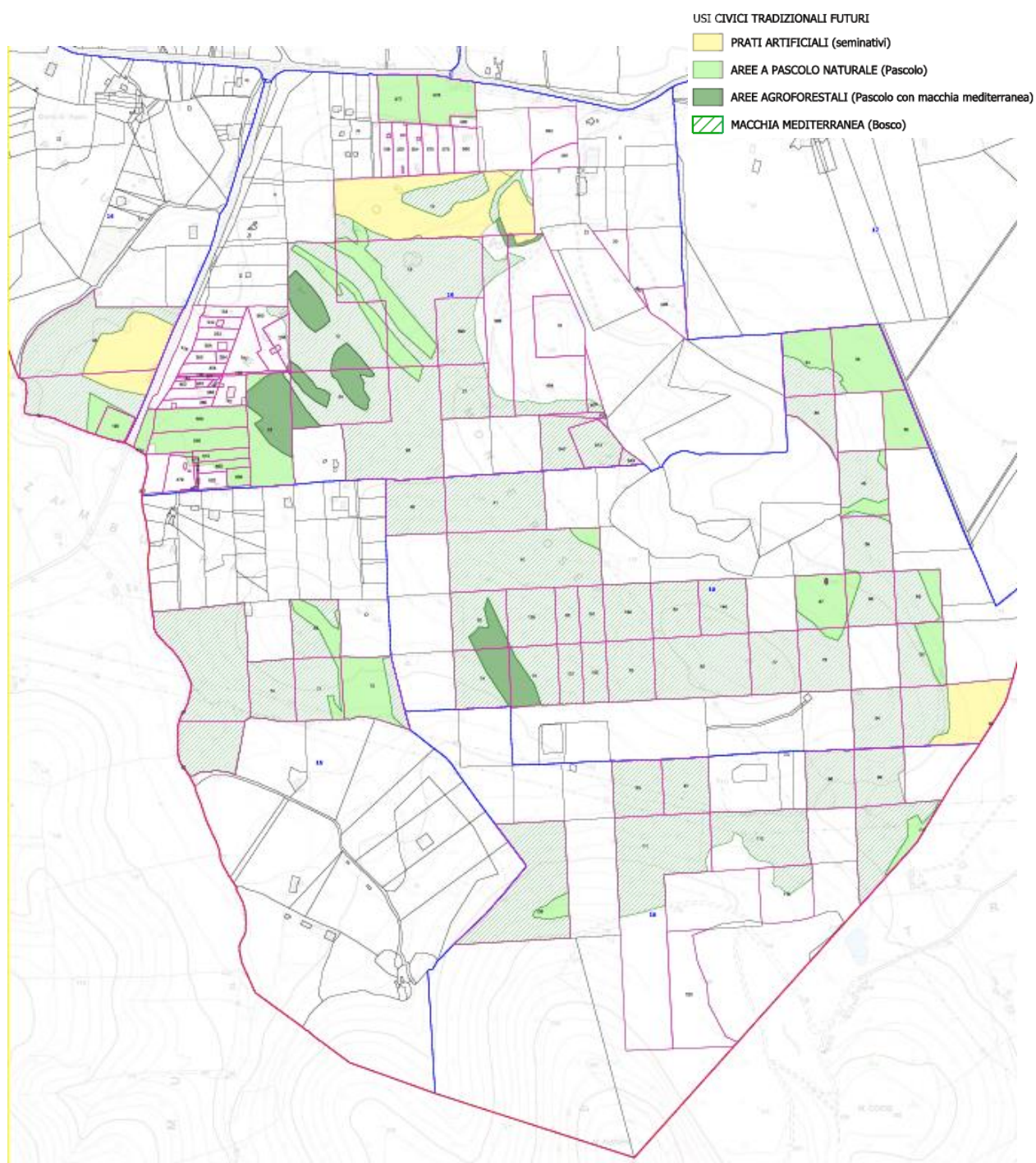


Figura 26 - Carta degli usi civici tradizionali futuri (in giallo i terreni che potrebbero essere oggetto di spietramento superficiale per renderli maggiormente idonei alle coltivazioni seminative)



### 6.2.3 Uso futuro: pascoli

Le aree ad uso pascolativo sono di due tipologie: i pascoli veri e propri e le strisce di pascolative ricavate all'interno di aree di macchia mediterranea costituita prevalentemente da lentischi, alaterni, mirti, lecci ed olivastri.



### 6.2.4 Azioni su uso futuro: pascoli

Gli interventi previsti nel rispetto della risorsa sono:

- decespugliamento meccanico dei cisteti, miglioramento dei pascoli con specie pabulari auto riseminanti con migliori produttività e qualità nutrizionali e che migliorino le fertilità agronomica del suolo;
- ripristino e manutenzione della viabilità interna;
- realizzazione di recinzioni zootecniche per il confinamento del bestiame, e di recinzioni leggere elettrificate per la settorizzazione dei pascoli e dei seminativi e per la funzione anticicinghiale.
- contenimento del carico di bestiame ad ettaro per evitare il sovrapascolamento che causa un impoverimento delle specie pabulari pregiate e il compattamento dei suoli.

### 6.2.5 Uso futuro: bosco

Come evidenziato dall'osservazione della serie diacronica delle ortofoto aeree e satellitari la superficie boschiva è aumentata e si è evoluta da macchia bassa a macchia alta con incremento delle sclerofille ad alto fusto come il leccio. Questo incremento quantitativo e di qualità del bosco si presta a una valorizzazione della risorsa individuando nei prossimi lustri delle aree in cui poter ipotizzare modesti prelievi di legnatico. Questi interventi potrebbero essere effettuati per la prevenzione dagli incendi lungo le strade sterrate che attraversano le aree boscate in località Monte Rosè. Verrebbero create in questo modo delle fasce tagliafuoco verdi in cui non si interrompe la continuità delle chiome degli alberi ad alto fusto ma si riduce il quantitativo di biomassa a terra per una larghezza di 8-15 metri per ogni lato della strada.

#### 6.2.6 Azioni sulle aree boschive

Gli interventi previsti nella valorizzazione della risorsa e per la prevenzione degli incendi sono:

- Interventi di manutenzione della viabilità stradale e realizzazione della segnaletica verticale;
- Interventi di recupero dei sentieri esistenti e tracciatura di nuovi percorsi con relativa segnaletica secondo gli indirizzi operativi della RES (Rete Escursionistica della Sardegna);
- Realizzazione di fasce tagliafuoco verdi e connessi diritti di legnatico;

### 6.3 Riserve d'esercizio

L'istituto giuridico della riserva di esercizio consente di riservare l'esercizio del diritto dell'uso civico per un limitato periodo di tempo, a talune categorie di soggetti titolari del diritto stesso.

I soggetti beneficiari della riserva di esercizio devono essere individuati tra le categorie titolari degli usi civici tradizionali (anche se non materialmente esercitati) ma, in ogni caso, la riserva di esercizio non può prevedere utilizzazioni dei terreni diverse rispetto all'uso civico tradizionale praticato o praticabile.

La durata della concessione in riserva di esercizio può arrivare fino a dieci anni (10) ed è reiterabile nel tempo.

È intenzione del Comune di Porto Torres di adottare questo istituto giuridico per limitare l'impegno degli uffici rispetto alla reiterazione di concessioni annuali. Questa scelta risulta vantaggiosa anche per il concessionario che ha la possibilità di poter pianificare l'attività imprenditoriale agricola, zootecnica o selvicolturale per un orizzonte temporale di almeno 5 anni ampliando la possibilità di accesso ad alcune misure pluriennali della PAC e ai relativi premi comunitari.

Il venir meno dei presupposti che hanno determinato il rilascio della concessione comporta la decadenza della riserva di esercizio. Tale, ad esempio, il trasferimento della residenza del concessionario in altro comune.

La riserva d'esercizio deve risultare da atto scritto ed è accordabile a titolo oneroso, cioè dietro pagamento di una indennità, determinata dall'amministrazione comunale a prezzi e condizioni

congrue con il mercato. L'indennità deve essere corrisposta annualmente dal concessionario alla collettività titolare del diritto d'uso civico.

Il Comune deve, invece, impegnarsi ad imputare ogni entrata ad uno specifico capitolo di bilancio dedicato alle terre civiche e di destinare dette indennità ad opere permanenti di interesse generale della popolazione, anche non comportanti necessariamente la realizzazione di opere fisiche.

## 6.4 Usi non tradizionali futuri

Si tratta di tutti gli usi diversi da quelli tradizionali (seminativi, pascoli e boschi).

Le forme di utilizzazione non tradizionale previste dal Piano sono le seguenti:

- a) Gestione di posti di ristoro e strutture ricettive;
- b) Gestione di zone attrezzate per la sosta di escursionisti;
- c) Gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre;
- d) Concessione di aree per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali;
- e) Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali;
- f) Gestione di strutture sportive rurali senza scopo di lucro;
- g) Gestione di campi avventura e di orienteering;
- h) Coltivazione di cave esistenti (Cave di Monte Rosè e Monte Alvaro);
- i) Opere pubbliche quali quelle di infrastrutturazione generale;

Si precisa che le opere pubbliche o di interesse pubblico di infrastrutturazione generale sono sempre consentite su tutto il territorio gravato da usi civici. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, ci si riferisce agli interventi per la realizzazione di viabilità, di elettrodotti, di acquedotti, di riserve idriche, di cabine elettriche, fasce tagliafuoco, punti di avvistamento incendi e relative installazioni di supporto antenne, sensori, impianti idrici, antincendio, ecc.

Le attività non tradizionali connesse ai servizi per attività turistiche e agrituristiche, stagionali o permanenti, possono consentire la continuità dell'uso tradizionale del seminativo, del pascolo e del bosco. Analogamente anche i servizi delle strutture sportive rurali dovranno essere totalmente compatibili con gli usi tradizionali in quanto l'uso sportivo si dovrà sovrapporre all'uso tradizionale che deve essere sempre mantenuto sulla superficie agricola utile o sul bosco. Per questo motivo questi usi non tradizionali non sono localizzati nella tavola degli usi non tradizionali futuri. In tutti i casi le eventuali installazioni per l'erogazione dei servizi dovranno essere di tipo leggero rimovibili



e perfettamente reversibili senza danno per la risorsa ambientale al termine dell'attività e conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Il piano di valorizzazione prevede, nell'area di Monte Rosè, due principali usi di tipo non tradizionale localizzati da un punto di vista cartografico: l'area per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali e la coltivazione di cave esistenti.

#### **6.4.1 Usi non tradizionali futuri: Gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti**

Questi utilizzi dovranno preferibilmente utilizzare strutture mobili su ruote e strutture per la ricettività interamente smontabili in modo da garantire la reversibilità dell'uso, non intaccando le superfici coltivabili, pascolative e i boschi. La tipologia potrebbe essere quella delle unità abitative singole in legno o tende e di un centro servizi oppure quella assimilabile agli agricampeggi. Mentre per i punti di ristoro potrebbero essere dei mezzi su ruote assimilabili a quelli utilizzati per lo street food itinerante.

#### **6.4.2 Azioni per la gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti**

Gli interventi per le infrastrutturazioni e i servizi idrici e smaltimento dei reflui devono essere orientati alla stagionalità o, comunque, alla reversibilità totale dello stato dei luoghi al termine delle attività.

Le azioni specifiche sono orientate alla pulizia e manutenzione dei sentieri con la creazione di percorsi ad anello e percorsi per raggiungere i punti panoramici.

#### **6.4.3 Gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre**

Queste attività dovrebbero, preferibilmente, essere abbinate ad un uso tradizionale per poter fornire meglio i servizi per il foraggiamento e la cura di equini. Per gli aspetti della ricettività si fa riferimento a quanto indicato ai due punti precedenti con l'aggiunta della necessità di una struttura coperta con poste separate da battifianchi per l'ospitalità degli equini.

#### **6.4.1 Azioni per la gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre**

Gli interventi per le infrastrutture e i servizi idrici e smaltimento dei reflui devono essere orientati alla stagionalità o comunque alla reversibilità totale dello stato dei luoghi al termine delle attività.

Le azioni specifiche sono orientate alla pulizia e manutenzione dei sentieri che abbiano una larghezza e un'altezza sufficiente a consentire il passaggio del cavaliere in groppa al cavallo.

#### **6.4.2 Gestione di strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering**

Gli impianti sportivi rurali consentono di fare all'aria aperta nei campi, nei pascoli e nei boschi l'attività motoria che si pratica in palestra, utilizzando tappetini in polistirene per gli esercizi a terra e piccole attrezzature personali (pesetti, elastici, ecc.) per i vari esercizi. Necessitano di poche strutture amovibili o gazebo per le attività di socializzazione e per gli spogliatoi.

I campi d'avventura sono aperti prevalentemente nei periodi estivi e svolgono attività ludico educative e sportive rivolte alle età dell'infanzia e dell'adolescenza in ambienti naturali, come boschi, montagne o aziende agricole, dove i partecipanti possono svolgere attività quali escursioni, giochi e sport all'aria aperta e laboratori naturalistici.

L'orienteering è un'attività sportiva nella quale si acquisisce la capacità di sapersi spostare su terreni sconosciuti, boscosi o impervi, servendosi solo della bussola e della carta topografica, nel minor tempo possibile e marcando tutti i punti di controllo (lanterne).

#### **6.4.1 Azioni per le strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering**

Per le strutture di appoggio e per i servizi si fa riferimento a quanto indicato nei punti precedenti.

Le azioni specifiche sono orientate alla creazione e alla manutenzione di percorsi naturalisti e di sentieri per le attività sportive e ludico educative, alla tracciatura e manutenzione di percorsi di orienteering.

#### 6.4.2 Usi non tradizionali futuri: Area per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali

In ragione della presenza in località Monte Rosé dell'omonimo canile comunale, l'amministrazione ha manifestato l'esigenza di avere ulteriori spazi per interventi di ampliamento e miglioramento delle strutture edilizie e degli spazi all'aperto fruibili dagli animali in ricovero. Il canile è una delle poche strutture in Sardegna che possiede le funzioni sia di canile rifugio e sia di canile sanitario. In questa sede vengono effettuati gli accertamenti anagrafici e i trattamenti medici e chirurgici. Attualmente ospita oltre 100 cani. Nella stessa struttura è presente anche un'area dedicata ai gatti randagi che vengono ospitati per il tempo necessario alle cure veterinarie e al momento sono presenti 10 gatti. Il presente Piano prevede, pertanto, un ampliamento dell'area destinata al ricovero e alla cura degli animali in modo da mettere a disposizione degli spazi sufficienti all'aperto per garantire ampie possibilità di movimento e riabilitazione degli animali ospitati oltre un'ampia fascia di rispetto dalle attività agricole e di cava circostanti. L'area, destinata a questo uso non tradizionali, è stata evidenziata in verde nella tavola 14 – Carta degli usi civici non tradizionali futuri.

#### 6.4.3 Azioni per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali

Sono previsti l'ampliamento delle superfici edificate di ricovero e cura degli animali e dei servizi di approvvigionamento idrico e di depurazione degli scarichi, l'ampliamento delle aree di recupero e riabilitazione all'aperto anche al di sotto delle aree boschive, avendo cura di salvaguardare al massimo la continuità delle coperture arboree esistenti. Nella realizzazione degli interventi si sfrutteranno, per quanto possibile, le viabilità e i camminamenti esistenti e, in caso della realizzazione di siepi e di ulteriori zone ombreggiate nei pressi degli edifici, si favorirà l'utilizzo specie vegetali tipiche della zona.

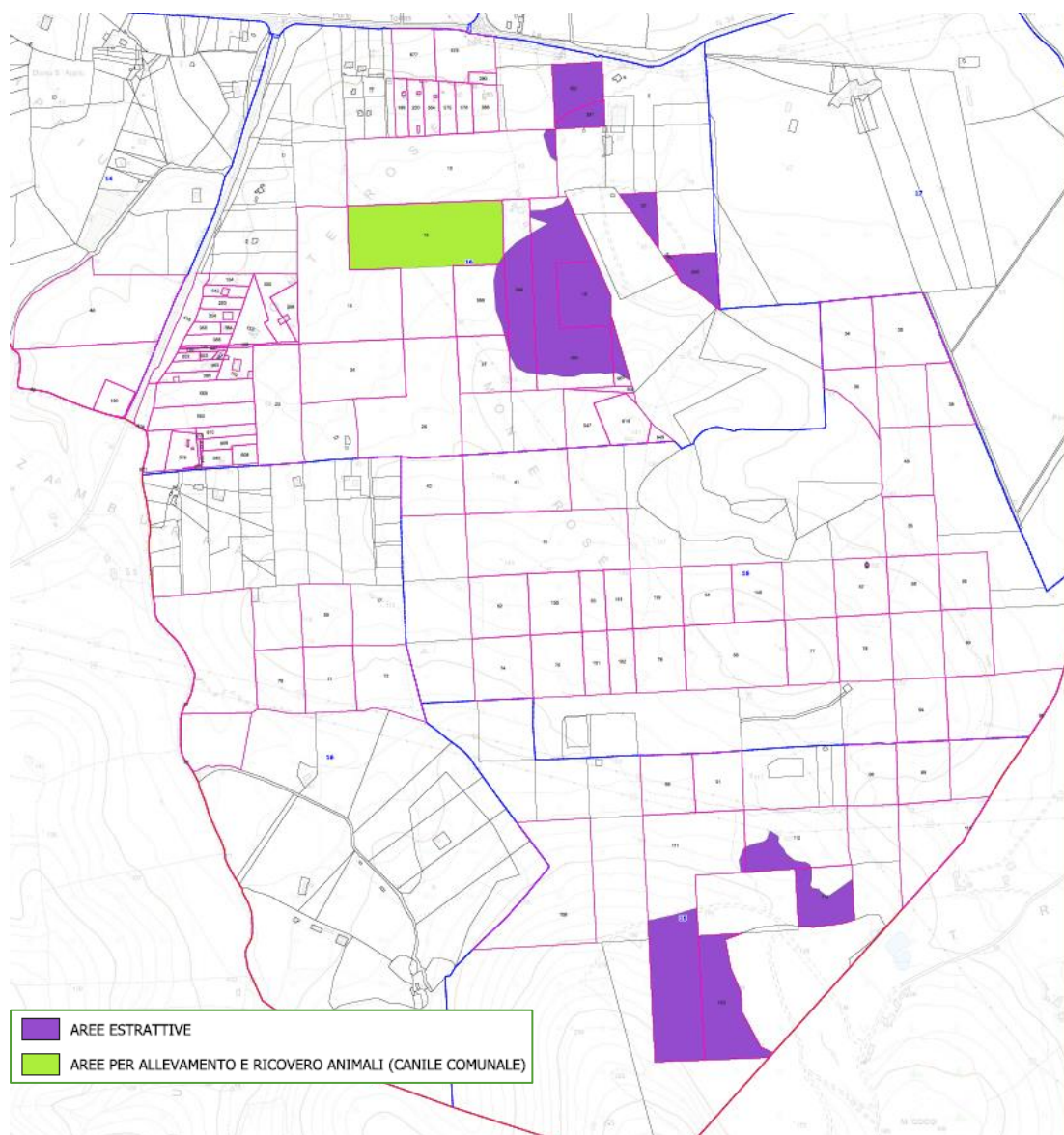


Figura 28 - Usi non tradizionali futuri delle terre civiche in agro

#### 6.4.4 Usi non tradizionali futuri: coltivazione di cave esistenti

Nell'area di Monte Rosé sono presenti due cave per l'estrazione di inerti: la cava di Monte Rosé e la cava di Monte Alvaro. L'attività di queste cave è rilevabile dalle ortofoto realizzate per la RAS dalla "Compagnia Generale Riprese aeree" negli anni 1977-1978. Si tratta di cave ancora in attività che hanno comportato la perdita irreversibile della conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione prima della data di entrata in vigore della L. n. 431/1985. Qualora non si dia luogo alla richiesta di trasferimento per le condizioni di cui all'art. 63 bis della legge n°108/2021 che ha integrato l'art. 3 della L. n. 168/2017,



l'amministrazione comunale potrà stabilire un'indennità che dovrà essere corrisposta dalle società di gestione per l'utilizzo delle superfici di cava gravate dall'uso civico.

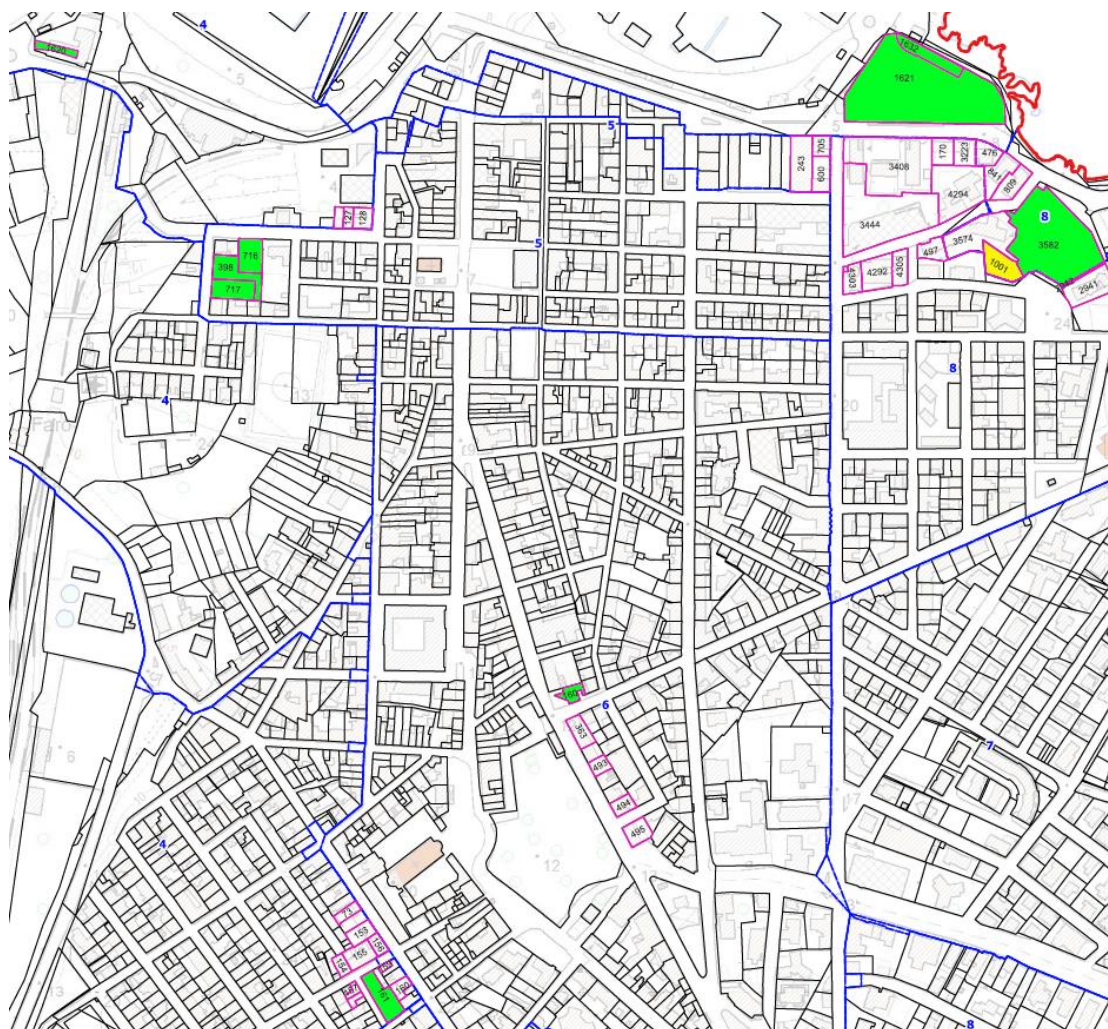


Figura 29 - Usi civici non tradizionali nel centro abitato: in giallo l'area archeologica

#### 6.4.5 Usi non tradizionali futuri: Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali

La particella 1001 del foglio 8 è intestata al "Demanio Pubblico Dello Stato Ramo Storico Artistico Archeologico" in quanto custodisce dei beni archeologici risalenti alla città romana di Turris Libisonis. Non potendo avere un uso tradizionale, per la presenza dei reperti della antica città romana, la particella è stata inserita tra le superfici ad uso non tradizionale che potrebbero riguardare laboratori di storia e di archeologia che non richiedano la realizzazione di strutture di servizio.

#### **6.4.6 Azioni per Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche**

Trattandosi di area archeologica le proposte di gestione dovranno essere sottoposte alla preventiva approvazione della Soprintendenza competente.

## 7 COMPARAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PROGRAMMAZIONE

### 7.1 PIANO REGOLATORE GENERALE

Lo strumento urbanistico comunale vigente del comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale Comunale. Gli usi previsti dal Piano di Valorizzazione sono coerenti con le destinazioni urbanistiche del PRGC come è evidenziato nell'ultima colonna della seguente tabella comprendente tutte le particelle catastali accertate come terre civiche del Comune di Porto Torres.

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
4	ex p.lla 23 inglobata nella p.lla 1620	228	Demanio dello Stato	Sede Guardia di Finanza	B1
4	60	162	Privati	Civile abitazione	B1
4	73	245	Privati	Civile abitazione	A
4	127	174	Privati	Civile abitazione	B1
4	128	334	Privati	Civile abitazione	B1
4	153	378	Privati	Civile abitazione	A
4	154	204	Privati	Civile abitazione	B1
4	155	504	Privati	Civile abitazione	A/B1
4	156	217	Privati	Civile abitazione	A
4	157	105	Privati	Civile abitazione	B1
4	158	100	Privati	Civile abitazione	B1
4	159	71	Privati	Civile abitazione	A
4	160	234	Privati	Civile abitazione	A
4	161	774	COMUNE DI PORTOTORRES	Vecchio acquedotto	B1
5	398	764	COMUNE DI PORTOTORRES	Ambulatorio comunale	B1
5	717	679	privati (riscatto case popolari)	Case popolari	B1
5	716	668	ENTE PARCO NAZIONALE DELL'ASINARA	Sede Parco Nazionale dell'Asinara	B1
5	243	992	Privati	Civile abitazione	A
5	705	306	Privati	Civile abitazione	A
5	600	504	Privati	Civile abitazione	A
6	160	144	COMUNE DI PORTOTORRES	Centro per l'impiego	A
6	soppresso	199	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	A
6	363	433	Privati	Civile abitazione	B1
6	493	241	Privati	Civile abitazione	B1
6	494	288	Privati	Civile abitazione	B1
6	495	439	Privati	Civile abitazione	B1
8	strade	3254	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	B1
4	1621	7580	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B1
4	1632	660	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B2
8	ex 246 inglobato nella p.lla 3408	3315	Privati	Civile abitazione	B1



Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
4	60	162	Privati	Civile abitazione	B1
4	73	245	Privati	Civile abitazione	A
4	127	174	Privati	Civile abitazione	B1
4	128	334	Privati	Civile abitazione	B1
4	153	378	Privati	Civile abitazione	A
4	154	204	Privati	Civile abitazione	B1
4	155	504	Privati	Civile abitazione	A/B1
4	156	217	Privati	Civile abitazione	A
4	157	105	Privati	Civile abitazione	B1
4	158	100	Privati	Civile abitazione	B1
4	159	71	Privati	Civile abitazione	A
4	160	234	Privati	Civile abitazione	A
4	161	774	COMUNE DI PORTOTORRES	Vecchio acquedotto	B1
5	398	764	COMUNE DI PORTOTORRES	Ambulatorio comunale	B1
5	717	679	privati (riscatto case popolari)	Case popolari	B1
5	716	668	ENTE PARCO NAZIONALE DELL'ASINARA	Sede Parco Nazionale dell'Asinara	B1
5	243	992	Privati	Civile abitazione	A
5	705	306	Privati	Civile abitazione	A
5	600	504	Privati	Civile abitazione	A
6	160	144	COMUNE DI PORTOTORRES	Centro per l'impiego	A
6	soppresso	199	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	A
6	363	433	Privati	Civile abitazione	B1
6	493	241	Privati	Civile abitazione	B1
6	494	288	Privati	Civile abitazione	B1
6	495	439	Privati	Civile abitazione	B1
8	strade	3254	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	B1
4	1621	7580	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B1
4	1632	660	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B2
8	ex 246 inglobato nella p.lla 3408	3315	Privati	Civile abitazione	B1

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
8	3574	2197	Privati	Civile abitazione	B1
8	170	487	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1
8	172	18	Privati	Civile abitazione e cabina elettrica	B1
8	476	450	Privati	Civile abitazione	B1
8	497	427	Privati	Civile abitazione	B1
8	809	585	Privati	Civile abitazione	B1
8	841	660	Privati	Civile abitazione	B1
8	1001	883	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STORICO ARTISTICO ARCHEOLOGICO	area archeologica	B1
8	2941	1013	Privati	Civile abitazione	B1
8	2942	78	Privati	Civile abitazione	B1
8	3223	50	Privati	Civile abitazione	B1
8	3444	4395	Privati	Civile abitazione	B1
8	3582	4708	COMUNE DI PORTOTORRES	Istituto d'Istruzione Superiore "Paglietti"	B1
8	4292	827	Privati	Civile abitazione	B1
8	4294	1944	Privati	Civile abitazione	B1
8	4303	425	Privati	Civile abitazione	B1
8	4305	448	Privati	Civile abitazione	B1
14	48	59825	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	49	36455	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E
16	416	8602	COMUNE DI PORTOTORRES	Parzialmente edificato	E
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E
16	419	3342	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	190	5781	Privati	Terreno agricolo	E
16	199	4589	Privati	Parzialmente edificato	E
16	200	5000	Privati	Parzialmente edificato	E
16	386	7413	Privati	Parzialmente edificato	E
16	390	1566	Privati	Parzialmente edificato	E
16	554	4940	Privati	Parzialmente edificato	E
16	575	5009	Privati	Parzialmente edificato	E
16	576	5009	Privati	Parzialmente edificato	E

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
8	3444	4395	Privati	Civile abitazione	B1
8	3582	4708	COMUNE DI PORTOTORRES	Istituto d'Istruzione Superiore "Paglietti"	B1
8	4292	827	Privati	Civile abitazione	B1
8	4294	1944	Privati	Civile abitazione	B1
8	4303	425	Privati	Civile abitazione	B1
8	4305	448	Privati	Civile abitazione	B1
14	48	59825	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	49	36455	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E
16	416	8602	COMUNE DI PORTOTORRES	Parzialmente edificato	E
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E
16	419	3342	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
14	190	5781	Privati	Terreno agricolo	E
16	199	4589	Privati	Parzialmente edificato	E
16	200	5000	Privati	Parzialmente edificato	E
16	386	7413	Privati	Parzialmente edificato	E
16	390	1566	Privati	Parzialmente edificato	E
16	554	4940	Privati	Parzialmente edificato	E
16	575	5009	Privati	Parzialmente edificato	E
16	576	5009	Privati	Parzialmente edificato	E
16	676	15862	Privati	Terreno agricolo	E
16	677	11701	Privati	Terreno agricolo	E
16	372	61	Privati	Parzialmente edificato	E
16	410	50	Privati	Parzialmente edificato	E
16	628	28	Privati	Parzialmente edificato	E
16	629	75	Privati	Parzialmente edificato	E
16	555	60	Privati	Parzialmente edificato	E
16	391	5486	Privati	Cava	E
16	392	13623	Privati	Cava	E
16	10	78507	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	15	59606	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
16	16	78908	COMUNE DI PORTOTORRES	parzialmente edificato (Canile comunale)	E
16	484	55118	Privati	Cava	E
16	598	30096	Privati	Cava	E
16	599	20277	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	18	19333	Privati	parzialmente edificato - Cava	E
16	20	6007	Privati	Cava	E
16	596	8258	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava	E
16	597	499	Privati	Cava	E
16	152	4453	Privati	parzialmente edificato	E
16	153	9265	Privati	terreno agricolo	E
16	154	3018	Privati	parzialmente edificato	E
16	155	573	Privati	parzialmente edificato	E
16	156	573	Privati	strada	E
16	157	156	Privati	parzialmente edificato	E
16	158	414	Privati	parzialmente edificato	E
16	159	696	Privati	strada	E
16	160	270	Privati	parzialmente edificato	E
16	206	4085	Privati	parzialmente edificato	E
16	353	3018	Privati	parzialmente edificato	E
16	354	2548	Privati	parzialmente edificato	E
16	355	2023	Privati	terreno agricolo	E
16	356	2044	Privati	terreno agricolo	E
16	357	120	Privati	parzialmente edificato	E
16	360	2917	Privati	parzialmente edificato	E
16	361	470	Privati	parzialmente edificato	E
16	362	652	Privati	parzialmente edificato	E
16	363	3017	Privati	parzialmente edificato	E
16	364	995	Privati	parzialmente edificato	E

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.la	Superf. (mq)	Intestati catastali		
16	369	100	Privati	parzialmente edificato	E
16	374	94	Privati	parzialmente edificato	E
16	375	539	Privati	parzialmente edificato	E
16	376	232	Privati	parzialmente edificato	E
16	542	2750	Privati	parzialmente edificato	E
16	543	268	Privati	parzialmente edificato	E
16	550	8142	Privati	parzialmente edificato	E
16	553	174	Privati	parzialmente edificato	E
16	559	13579	Privati	terreno agricolo	E
16	560	13579	Privati	terreno agricolo	E
16	571	6237	Privati	terreno agricolo	E
16	578	6327	Privati	parzialmente edificato	E
16	579	80	Privati	parzialmente edificato	E
16	592	2936	Privati	parzialmente edificato	E
16	593	133	Privati	terreno agricolo	E
16	594	64	Privati	parzialmente edificato	E
16	608	3136	Privati	terreno agricolo	E
16	609	3661	Privati	terreno agricolo	E
16	610	3830	Privati	terreno agricolo	E
16	611	405	Privati	parzialmente edificato	E
16	612	150	Privati	terreno agricolo	E
16	613	178	Privati	terreno agricolo	E
16	625	23	Privati	parzialmente edificato	E
16	634	174	Privati	edificato	E
16	652	1637	Privati	parzialmente edificato	E
16	653	728	Privati	parzialmente edificato	E
16	23	33287	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	24	37898	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	26	55492	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	27	18669	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	547	12529	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	549	1471	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	602	1736	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	603	2568	Privati	Terreno agricolo	E
16	614	12061	Privati	Parzialmente edificato	E
16	34	20962	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	35	25437	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	36	11122	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	38	13223	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	40	21284	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	41	36643	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
16	48	20289	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	51	57627	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	55	17747	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	57	66197	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	59	18885	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	62	20742	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	63	8658	Privati	Terreno agricolo	E
16	161	9085	Privati	Terreno agricolo	E
16	129	17428	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	130	18460	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	131	9232	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	162	9597	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	64	17097	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	65	38191	Privati	Terreno agricolo	E
16	146	17145	Privati	Terreno agricolo	E
16	67	17500	COMUNE DI PORTOTORRES	parzialmente edificato	E
16	436	54	COMUNE DI PORTOTORRES	edificato	E
16	68	18156	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	69	17795	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	70	17578	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	71	20232	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	72	21178	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali		
16	74	20889	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	75	18829	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	76	18618	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	77	19628	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	78	19149	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	80	18244	COMUNE DI PORTOTORRES	Parzialmente edificato	E
16	82	20196	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	89	18062	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	91	16624	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	94	18885	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	95	37882	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	98	18255	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	99	18565	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	109	52202	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	111	89863	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava	E
16	112	36116	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	114	30409	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E
16	116	16528	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava	E
16	120	29223	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava	E
22	27	348	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E



## 7.2 Aree soggette a tutela

Le terre civiche sono parzialmente incluse nelle perimetrazioni identificate nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e nei beni paesaggistici tipizzati e individuati nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e di quelli tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### 7.2.1 Piano di Assetto Idrogeologico

Le terre civiche sono parzialmente incluse in aree di pericolo idraulico e pericolo geomorfologico perimetrate dal PAI come evidenziato dalle seguenti figure.

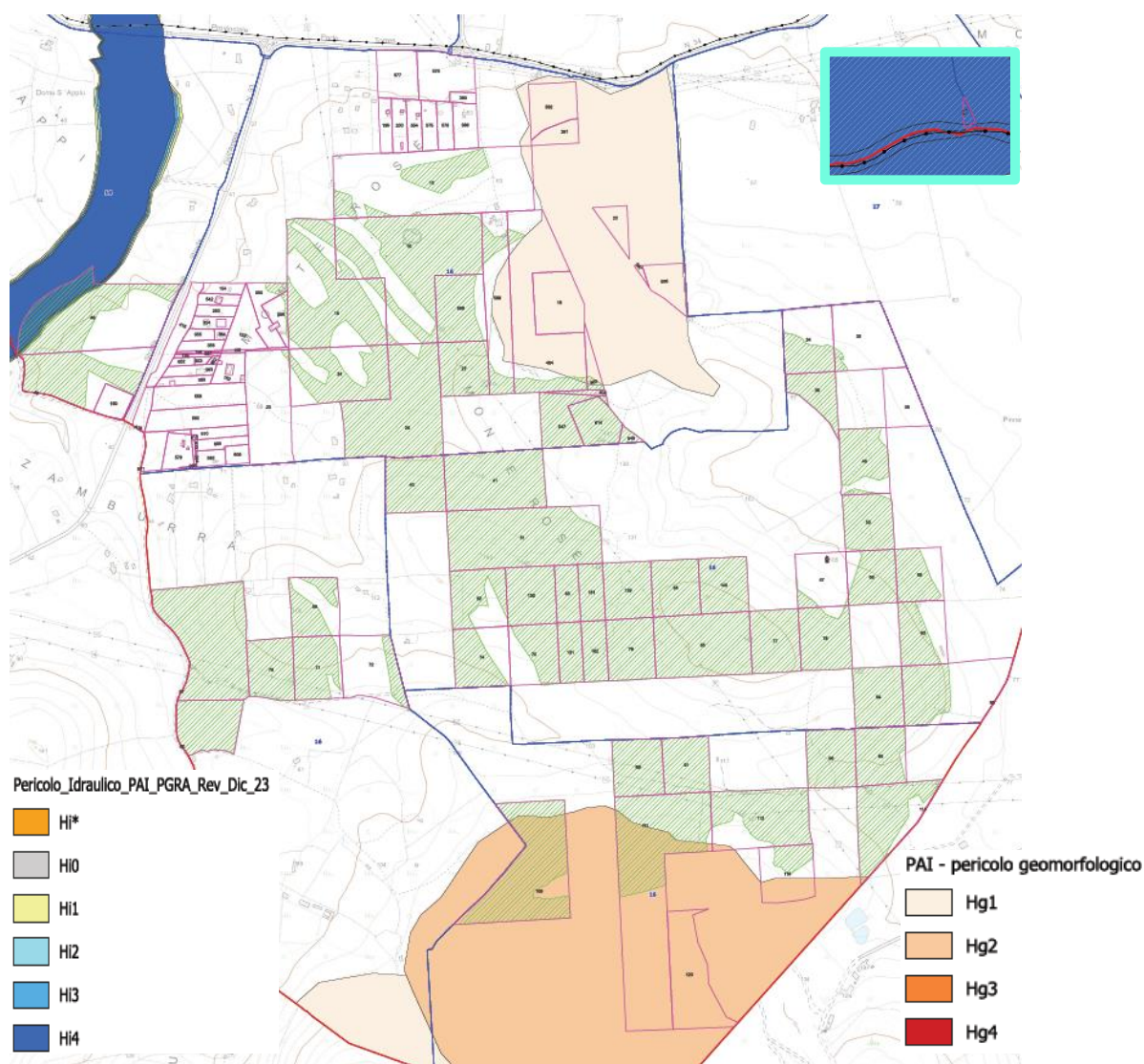


Figura 30 - Terre civiche in agro - Aree con pericolo idraulico e pericolo geomorfologico perimetrate dal PAI (nel riquadro celeste la particella 27 del foglio 22)

In agro, le aree interessate dal pericolo idraulico sono limitate alla particella 48 del foglio 16, per una fascia larga circa m 50 lungo il confine Ovest, e all'intera particella 27 del foglio 22. In entrambi i casi si tratta di aree Hi4 con pericolo idraulico molto elevato. Nel primo caso si tratta di superfici boschive con macchia alta mentre nel secondo caso si tratta di un terreno con buone caratteristiche ma avente superficie molto limitata.

Nel centro abitato solo la particella ex 23 del foglio 4, ora inglobata nella p.lla 1620 dell'edificio della Guardia di Finanza, è inclusa in aree con pericolo idraulico. L'area è classificata Hi1 (aree con pericolosità moderata).

Le aree con pericolo geomorfologico, perimetrate dal PAI in agro, riguardano la cava di Monte Rosé classificata come Hg1 (aree a pericolosità da frana moderata) e la cava di Monte Alvaro con le aree circostanti classificate Hg2 (aree a pericolosità da frana media).

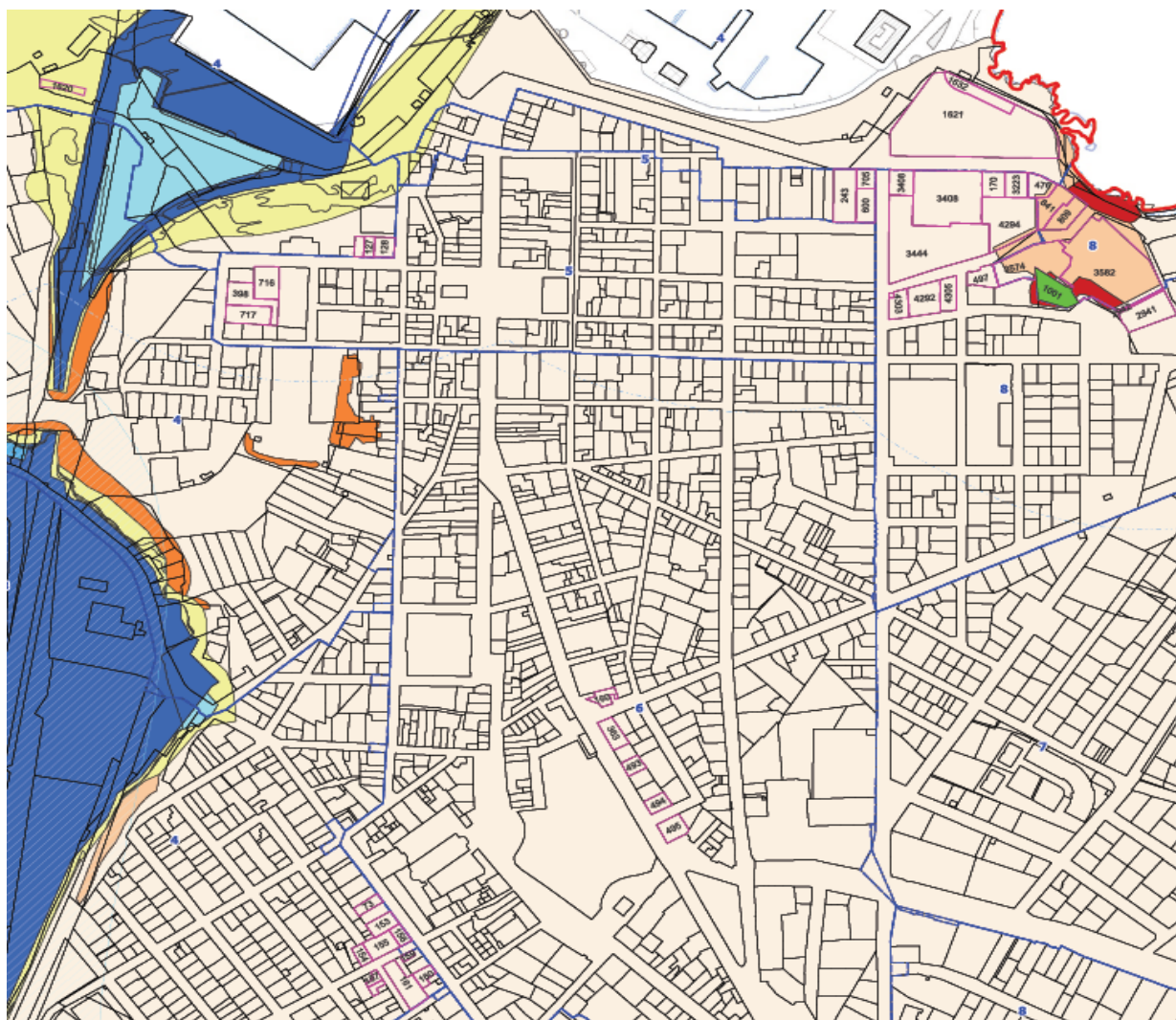


Figura 31- Aree con pericolosità idraulica e geomorfologica delle terre civiche del centro abitato

Le terre civiche del centro sono tutte classificate come Hg1 (aree a pericolosità idraulica moderata) ad eccezione delle aree del quartiere in cui sorge l'Istituto d'Istruzione Superiore "Paglietti" che sono classificate Hg2 (aree a pericolosità da frana media) e l'area retrostante l'istituto e la particella 1001 con i reperti archeologici che sono classificate Hg4 (aree a pericolosità da frana molto elevata) per la presenza di una parete rocciosa.

### 7.2.2 PPR e Codice dei beni culturali e del paesaggio

Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale i beni paesaggistici tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) individuazione dei diversi ambiti e dei relativi obiettivi di qualità, a termini dell'articolo 135, comma 3.

Nel dettaglio le NTA del PPR all'art 17 comma 3 alla lettera a) il bene paesaggistico "Fascia costiera".

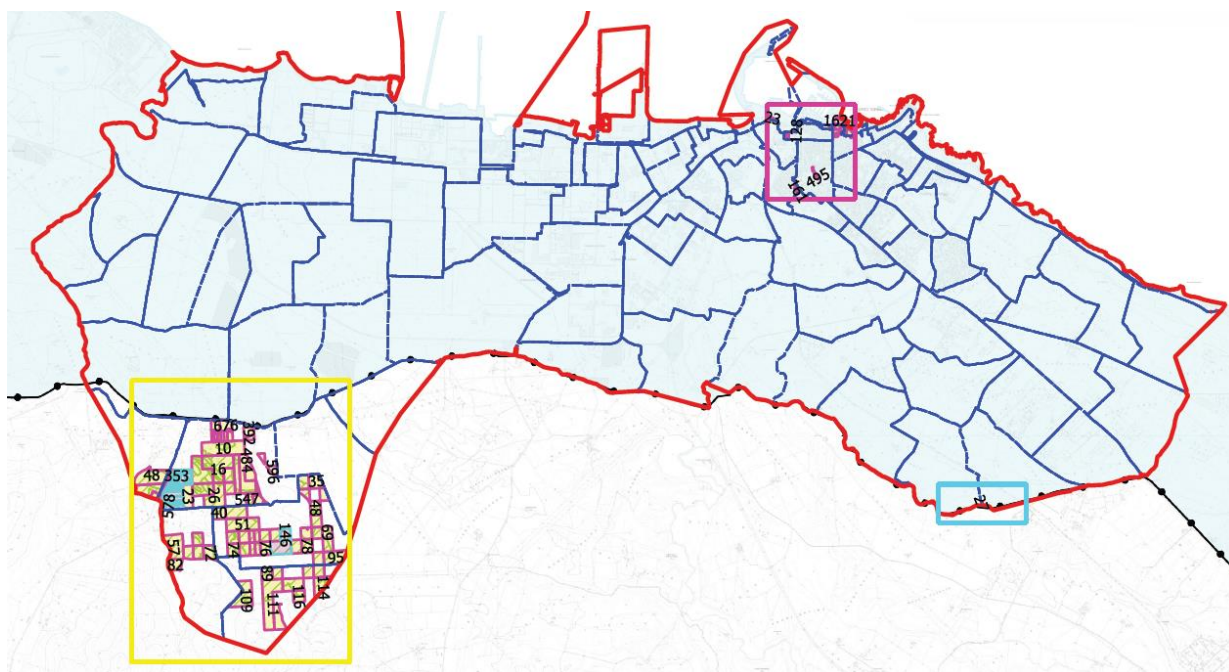


Figura 32 - Bene paesaggistico "Fascia costiera" - comprende la sola particella 27 del foglio 22 (vedi riquadro celeste in basso a destra)

Le terre civiche in località Monte Rosè e Monte Alvaro non sono incluse nella perimetrazione della fascia costiera che, in quell'area, è delimitata a Sud dalla strada Provinciale 34.



Il comma 3 dell'art. 19 delle NTA del PPR esclude dalla fascia costiera le aree individuate dagli strumenti urbanistici nelle zone omogenee A, B, C, D e G. Pertanto, l'unica area ad uso civico interessata dal vincolo è rappresentata dalla particella 27 del foglio 22.

Gli altri beni paesaggistici del PPR fanno riferimento all'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Tra i beni paesaggistici elencati dal suddetto art. 142 sono d'interesse per le terre civiche le seguenti lettere:

**c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;



**g) i territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

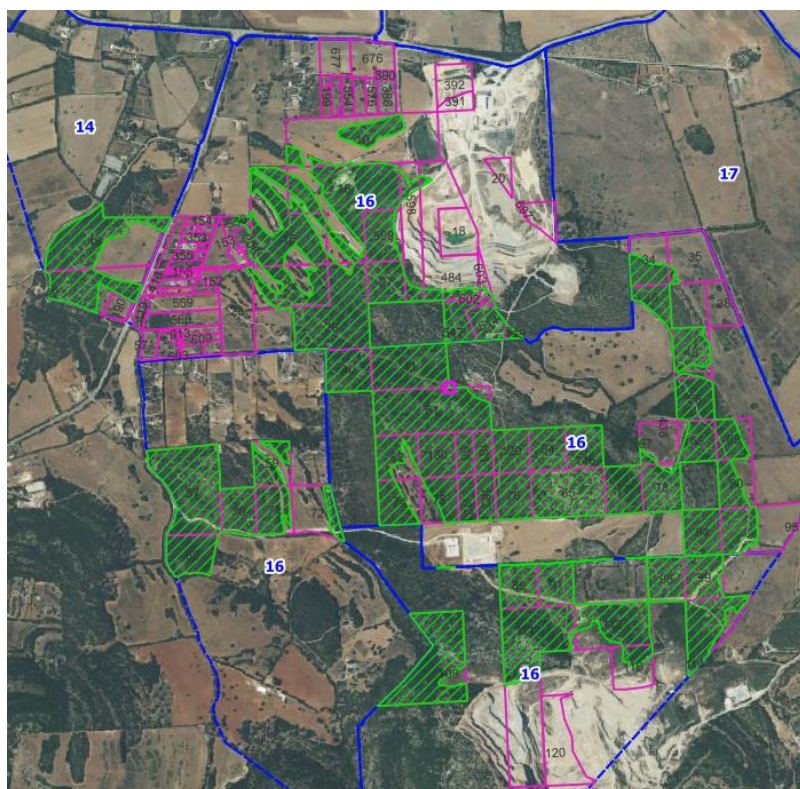


Figura 34 - Aree boschive ai sensi dell'art.142 lett.g) e ai sensi della definizione di bosco L.R. 8/2016

Si riporta la definizione di bosco di cui all'art. 4 della L.R. 8/2016 in quanto è sostanzialmente più ampia del concetto comune che limita il bosco alle formazioni vegetali arboree ad alto fusto.

1. Ai fini della presente legge i termini "bosco", "foresta" e "selva" sono sinonimi.
2. Costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale associata o meno a quella arbustiva spontanea o di origine artificiale, ivi compresa la macchia mediterranea, in qualsiasi stadio di sviluppo, tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20 per cento.
3. Sulla determinazione dell'estensione e della larghezza minime non influiscono i confini amministrativi, delle singole proprietà o catastali, e le classificazioni urbanistiche e catastali. La continuità della vegetazione forestale non è, altresì, considerata interrotta dalla presenza di:
  - a) infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino e che abbiano ampiezza inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza inferiore a 20 metri;
  - b) viabilità agro-silvo-pastorale;
  - c) corsi d'acqua minori.
4. Si considerano, altresì, bosco:
  - a) i castagneti e le sugherete;
  - b) i rimboschimenti e gli imboschimenti in qualsiasi stadio di sviluppo;
  - c) le aree già boscate che, a seguito di interventi selvicolturali o d'utilizzazione oppure di danni per calamità naturali, accidentali o per incendio, presentano una copertura arborea o arbustiva temporaneamente anche inferiore al 20 per cento.
5. Sono assimilabili a bosco:
  - a) i popolamenti ripari e rupestri e la vegetazione retrodunale;
  - b) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
  - c) le colonizzazioni spontanee di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati, quando il processo in atto ha determinato l'insediamento di un soprassuolo arboreo o arbustivo, la cui copertura, intesa come proiezione al suolo delle chiome, superi il 20 per cento dell'area o, nel caso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, quando siano trascorsi almeno dieci anni dall'ultima lavorazione documentata;
  - d) qualsiasi radura all'interno di un bosco, purché la superficie sia inferiore a 2.000 metri quadrati o che, sviluppandosi secondo una direzione prevalente e di qualsiasi superficie, abbia una larghezza inferiore a 20 metri.
6. Non sono considerati bosco:
  - a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai, le alberature stradali;
  - b) i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti per arboricoltura da legno o da frutto e le altre colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche, ivi comprese le formazioni arboree di origine artificiale realizzate su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse nell'ambito delle politiche di sviluppo rurale.
  - b bis) i cespugliati di cisto derivanti dalla colonizzazione di pascoli erbacei, che danno una copertura del suolo inferiore al 50 per cento (LR 1 /2019).

#### **m) le zone di interesse archeologico.**

Questa classificazione di bene paesaggistico e culturale riguarda la particella 1001 del foglio 8 della superficie di mq 883 in cui è stata individuata presenza di reperti riconducibili alla antica città romana di Turris Libisonis. La superficie è contigua al confine sud ovest della particella 3582 nel foglio 8 sulla quale è stato edificato l'Istituto di Istruzione Superiore "Paglietti".

## 8 AZIONI PER IL RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE OCCUPATE

Il Comune di Porto Torres deve attivare le procedure di recupero, a seconda dei casi in via amministrativa o in via giudiziale, finalizzate al reintegro dei terreni al demanio civico.

Ai sensi di legge, e delle direttive operative, devono essere considerati come occupati i terreni civici intestati al comune di Porto Torres ma occupati da terzi non aventi un titolo valido (concessione, affitto, proprietà) e quelli che, pur essendo terre civiche, non sono intestati al Comune di Porto Torres e hanno, quindi, intestazioni catastali non legittime benché di lunga data. Questi terreni sono occupati dagli attuali intestatari catastali.



Figura 35- Carta delle terre civiche occupate in agro – nel riquadro blu la particella 27 del foglio 22





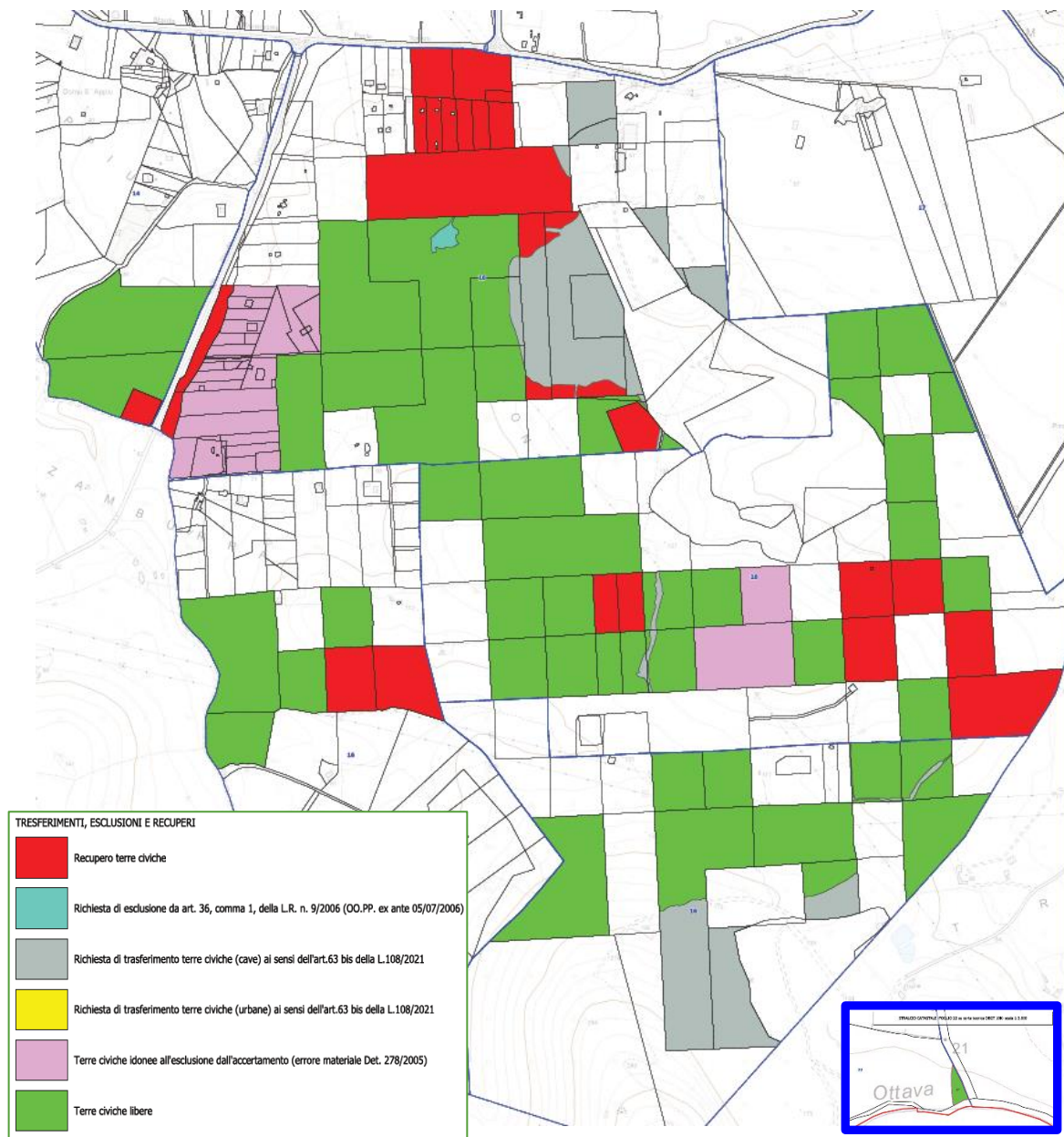
Figura 36 - Terre civiche occupate nel centro abitato

## 8.1 Terre civiche occupate in agro

Dalla documentazione reperita in archivio risulta che dal 15.08.1980 al 15.08.2005 il comune di Porto Torres ha percepito dei canoni da parte di due persone per l'utilizzo dei terreni in località Monte Rosè. In seguito ai sopralluoghi e all'indagine diacronica eseguita con l'osservazione delle ortofoto aeree e satellitari nel periodo tra il 1954 e il 2023 pare che per i terreni seminativi, i pascoli e i boschi intestati al comune di Porto Torres, ci sia stato successivamente al 2005 e fino all'attualità, un utilizzo "spontaneo" prevalentemente pascolativo e in minor parte seminativo di alcune terre civiche nella Località di Monte Rosé. Riguardo ai terreni nell'area di Monte Rosé non intestati al Comune di Porto Torres, invece, l'occupazione è di fatto sostanziale in quanto sono stati frequentemente oggetto di realizzazione di edifici residenziali e sono interamente recintati spesso con cinte murarie e, in alcuni casi, hanno occupato anche altre terre civiche confinanti. Per le numerose particelle derivate dalla particella 22 del foglio 16 e per quelle derivate dalla particella 65 del medesimo foglio (erroneamente accertate) esiste la possibilità della rettifica dell'accertamento.

Un'altra tipologia di occupazione è rappresentata dalle aree estrattive di Monte Rosè e Monte Alvaro. Si tratta di cave attive da diversi decenni, rilevabili anche dalle ortofoto del volo 1977/1978. I terreni civici della cava di Monte Rosè sono intestati alla società che ha in gestione la cava e

provengono da una cessione con permuta da parte del comune di Porto Torres del 2006. I terreni della cava di Monte Alvaro sono, invece, intestati al Comune di Porto Torres ma non è stato reperito un titolo di concessione d'uso da parte del Comune di Porto Torres alla società che gestisce l'attività estrattiva. Un'offerta di permuta e acquisto formulata dalla società titolare della concessione estrattiva era stata presa in considerazione dal Comune di Porto Torres ma non risulta essere mai stata formalizzata.



**Figura 37 - Tavola delle Azioni con localizzazione delle attività di recupero, trasferimento ed esclusione delle terre civiche del Comune di Porto Torres in località Monte Rosé; nel riquadro blu in basso a destra la particella 27 del foglio 22.**

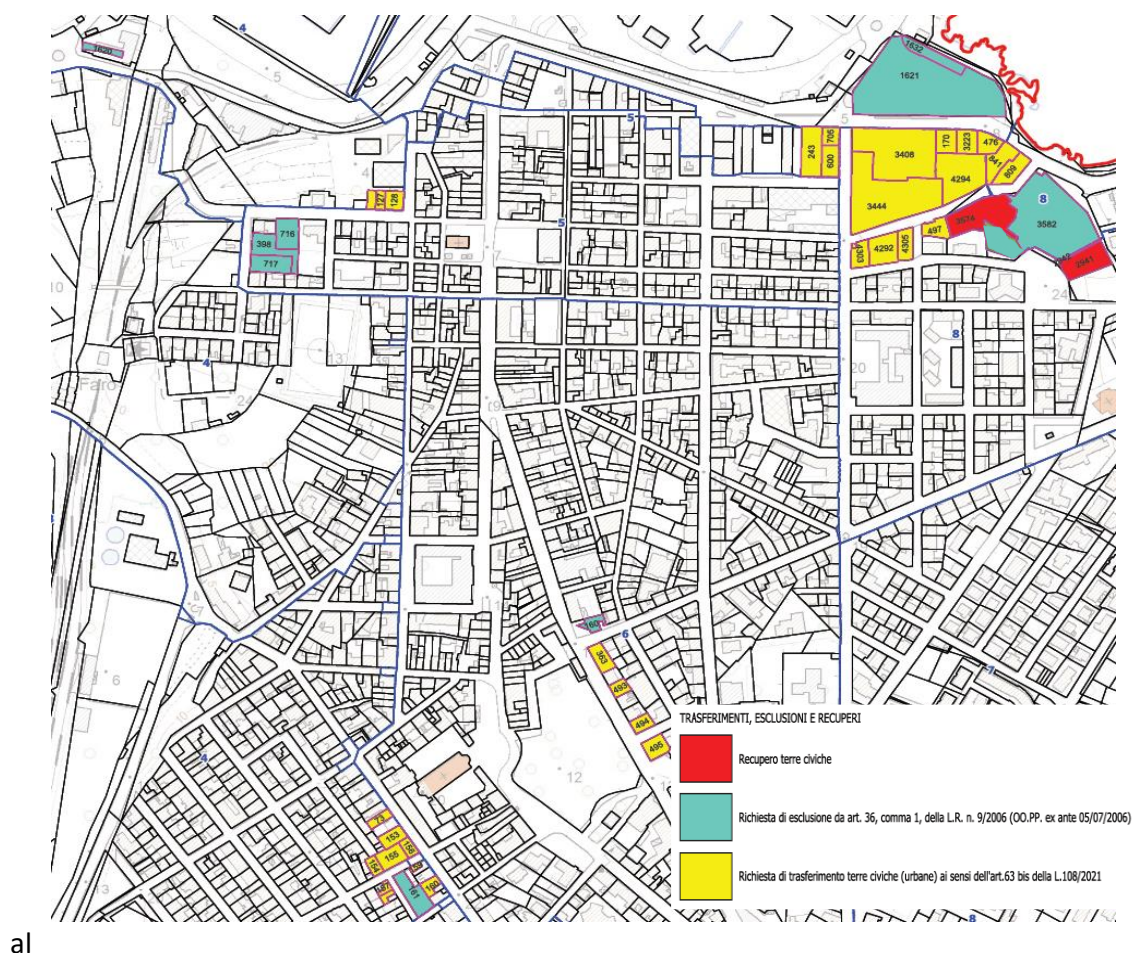
In entrambi i casi la quasi totalità dei terreni civici interessati dall'attività estrattiva sono stati privati della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea e, soprattutto, del suolo ed hanno subito un'accertata e irreversibile trasformazione perdendo la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi. Per questo motivo potrebbero ricorrere le condizioni di cui all'art. 63 bis della legge n°108/2021 che ha integrato l'art. 3 della L. n. 168/2017, per richiedere il trasferimento dei diritti di uso civico dai terreni intestati a terzi ad altri terreni comunali in proprietà perfetta e idonei per gli usi tradizionali. L'intervento deve prevedere il frazionamento preliminare delle superfici delle particelle ad uso civico che ancora possiedono destinazione funzionale all'uso agricolo, pascolativo e boschivo. Queste ultime superfici essendo idonee ad usi tradizionali non possono essere oggetto di trasferimento.

Per le altre condizioni di occupazione, cioè per le terre civiche non suscettibili di procedure di esclusione o trasferimento, e cioè terre civiche non intestate al comune di Porto Torres e per quelle intestate al comune di Porto Torres ma occupate e in assenza di innovazioni legislative, si procederà al recupero delle stesse. Le procedure recupero di legge saranno proporzionate, caso per caso, alla natura del soggetto, alla tipologia di occupazione e delle opere realizzate nelle terre civiche.



## 8.2 Terre civiche occupate in ambito urbano

Ad eccezione degli edifici pubblici che sono intestati al Comune di Porto Torres e ad altri enti pubblici o al demanio e che svolgono un servizio pubblico, tutte le restanti terre civiche non sono intestate



Comune di Porto Torres e, quindi, sono da considerarsi occupate.

Per quanto riguarda le terre civiche non intestate al comune si procederà, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 63 bis della Legge n° 108/2021 che ha integrato l'articolo 3 della L. n. 168/2017, al trasferimento dei diritti di uso civico dai terreni intestati a terzi ad altri terreni comunali in proprietà perfetta aventi caratteristiche idonee per gli usi civici tradizionali e di superficie non inferiore a quelle delle particelle originarie che verranno sgravate dall'uso civico.

Il comune si impegna a porre in atto tutte le azioni necessarie per la liberazione delle stesse attraverso le procedure di recupero finalizzate alla reintegra dei terreni al demanio civico.

Per le altre condizioni di occupazione, cioè per le terre civiche non suscettibili di procedure di esclusione o trasferimento, si procederà, in assenza di innovazioni legislative, al recupero delle stesse. Le procedure di recupero di legge saranno proporzionate, caso per caso, alla natura del soggetto, alla tipologia di occupazione e delle opere realizzate nelle terre civiche.

### 8.3 Trasferimenti e permute

Per definizione i diritti di uso civico sono inalienabili, indivisibili, inusucapibili e imprescrittibili (artt. 3, comma 3°, della L. n. 168/2017 e 2, 9, 12 della L. n. 1766/1927). Ogni atto di disposizione che comporti ablazione o che, comunque, incida su diritti di uso civico può essere adottato dalla pubblica amministrazione competente soltanto a particolari condizioni, previa autorizzazione regionale e verso corrispettivo di un indennizzo da corrispondere alla collettività.

Il comune di Porto Torres nella sua azione di recupero delle terre civiche attualmente intestate ad altre ditte, per cessioni o permute non autorizzate dall'autorità regionale, verificherà se sia possibile attivare le modalità previste dall'entrata in vigore, il 31 luglio 2021, della L. n. 108/2021, art. 63 bis, integrativo dell'articolo 3 della L. n. 168/2017 in materia di trasferimenti di diritti di uso civico e permute aventi ad oggetto terreni a uso civico. Con questo articolo è stato conferito il potere alle Regioni di autorizzare trasferimenti di diritti di uso civico e permute aventi a oggetto terreni a uso civico appartenenti al demanio civico.

Perché la Regione possa autorizzare il trasferimento o la permuta di terreni ad uso civico, questi devono avere subito un'accertata e irreversibile trasformazione perdendo la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione prima del 12 novembre 1985, data in cui è entrata in vigore la legge 8 agosto 1985 n° 431 (nota come legge Galasso).

Si devono verificare, inoltre, i seguenti requisiti:

- che le eventuali opere realizzate nelle terre civiche siano state autorizzate dall'amministrazione comunale;
- che i terreni siano stati utilizzati in conformità ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;
- che i terreni non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa;
- che il trasferimento o la permuta devono avvenire con terreni appartenenti al patrimonio disponibile dello stesso comune (proprietà perfetta);

Si deve tenere presente che:

- I trasferimenti dei diritti di uso civico e le permuthe comportano la demanializzazione dei terreni su cui è effettuato il trasferimento dei diritti di uso civico e ad essi si applica l'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- I terreni dai quali sono trasferiti i diritti di uso civico sono sdemanializzati e su di essi è, comunque, mantenuto il vincolo paesaggistico.