

COMUNE DI PORTO TORRES

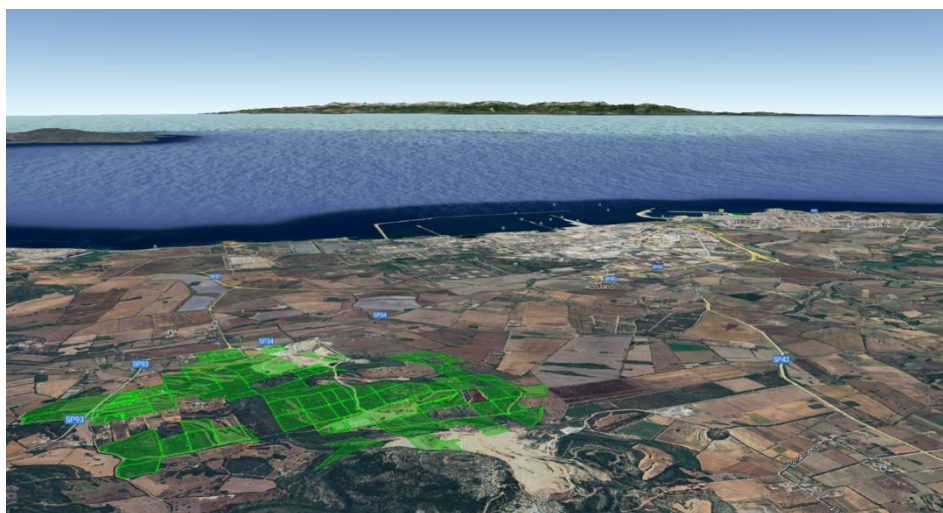
Provincia di Sassari



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: **D**

RELAZIONE DI SINTESI

Sommaro

1	PREMESSA.....	3
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
2	GLI USI CIVICI	10
2.1	LE TERRE CIVICHE ALL'ATTUALITÀ	10
2.1.1	<i>Atti successivi all'accertamento approvati da ARGEA: terreni espunti su istanza.....</i>	<i>13</i>
2.1.1	<i>Atti successivi all'accertamento con det.278/2005 non sottoposti ad autorizzazione regionale.....</i>	<i>13</i>
2.2	REGOLAMENTO DI GESTIONE	15
3	DESCRIZIONE DELLO STATO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI.....	16
3.1	TERRE CIVICHE CHE HANNO CONSERVATO UN USO TRADIZIONALE	16
3.2	TERRE CIVICHE CHE HANNO PERSO LA DESTINAZIONE FUNZIONALE AGRICOLA.....	16
3.3	TERRE CIVICHE UTILIZZATE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE	17
4	STRATEGIE DI AZIONE DEL PIANO	20
4.1	OBBIETTIVI	20
4.2	USI TRADIZIONALI FUTURI	20
4.2.1	<i>Uso futuro: seminativi</i>	<i>21</i>
4.2.2	<i>Azioni per i terreni seminativi</i>	<i>22</i>
4.2.3	<i>Uso futuro: pascoli</i>	<i>24</i>
4.2.4	<i>Azioni su uso futuro: pascoli</i>	<i>24</i>
4.2.5	<i>Uso futuro: bosco.....</i>	<i>24</i>
4.2.6	<i>Azioni sulle aree boschive</i>	<i>25</i>
4.3	RISERVE D'ESERCIZIO	25
4.4	USI NON TRADIZIONALI FUTURI	26
4.4.1	<i>Usi non tradizionali futuri: Gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti</i>	<i>27</i>
4.4.2	<i>Azioni per la gestione di posti di ristoro e strutture ricettive – zone attrezzate per la sosta di escursionisti.....</i>	<i>27</i>
4.4.3	<i>Gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre</i>	<i>27</i>
4.4.1	<i>Azioni per la gestione di galoppatoi e di punti di sosta per il turismo equestre.....</i>	<i>28</i>

4.4.2	<i>Gestione di strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering.....</i>	28
4.4.1	<i>Azioni per le strutture sportive rurali senza scopo di lucro - Gestione di campi avventura e di orienteering.....</i>	28
4.4.2	<i>Usi non tradizionali futuri: Area per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali.....</i>	29
4.4.3	<i>Azioni per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali</i>	29
4.4.4	<i>Usi non tradizionali futuri: coltivazione di cave esistenti.....</i>	30
4.4.5	<i>Usi non tradizionali futuri: edifici pubblici</i>	31
4.4.6	<i>Usi non tradizionali futuri: Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali.....</i>	32
4.4.7	<i>Azioni per Gestione delle aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche.....</i>	32
5	COMPARAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PROGRAMMAZIONE.....	33
5.1	PIANO REGOLATORE GENERALE	33
5.2	AREE SOGGETTE A TUTELA	41
5.2.1	<i>Piano di Assetto Idrogeologico.....</i>	41
5.2.2	<i>PPR e Codice dei beni culturali e del paesaggio</i>	43
6	AZIONI PER IL RECUPERO DELLE TERRE CIVICHE OCCUPATE	46
6.1	TERRE CIVICHE OCCUPATE IN AGRO	47
6.2	TERRE CIVICHE OCCUPATE IN AMBITO URBANO	50
6.3	TRASFERIMENTI E PERMUTE	51
7	TABELLA DI RIEPILOGO DELLA AZIONI DI RECUPERO E DEGLI USI FUTURI	53

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 GLI USI CIVICI

2.1 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 1 - 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 3 -Mappa catastale attuale

Figura 2 - Delimitazione cartografica delle terre civiche

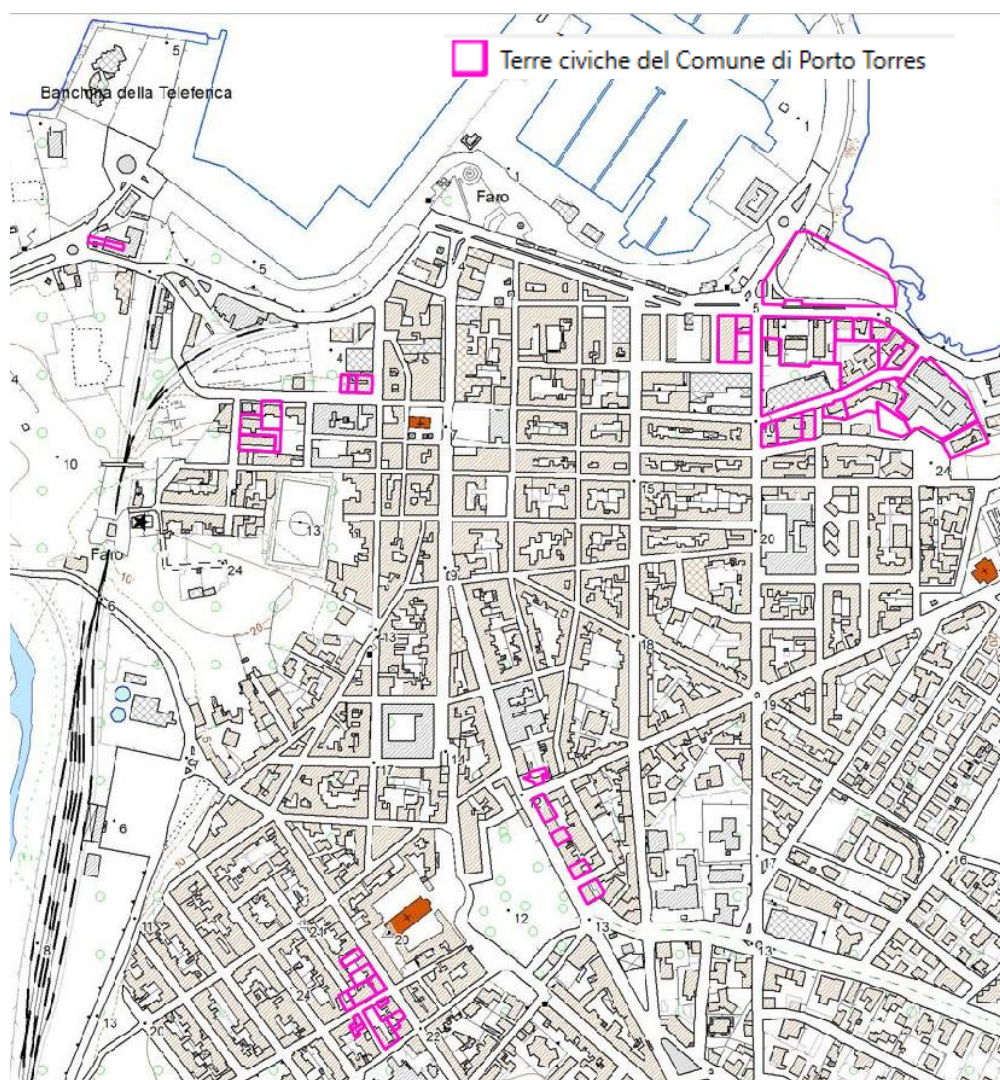


Figura 4- Quadro d'insieme delle terre civiche nel centro abitato

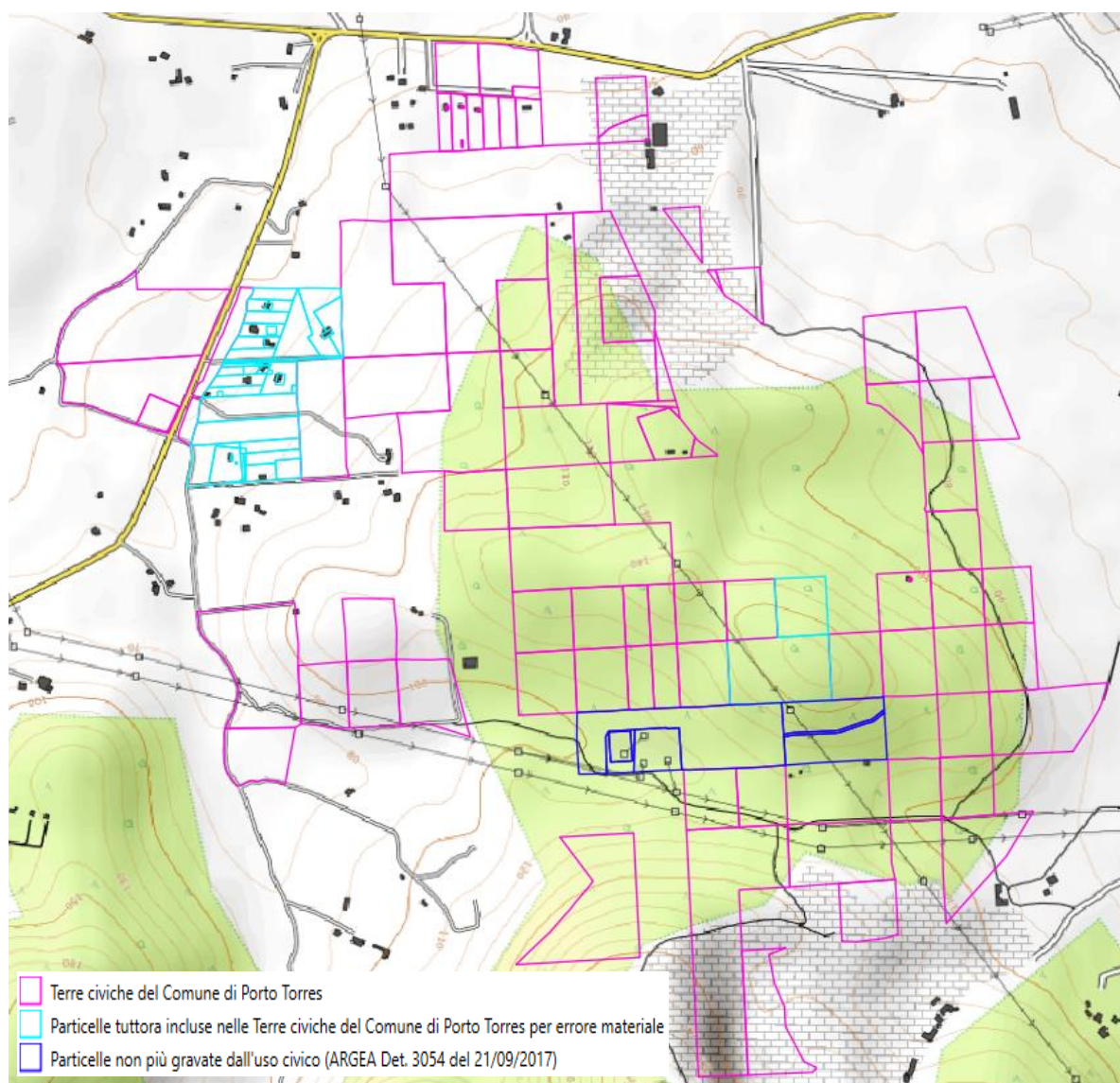


Figura 6 - Terre civiche in agro del Comune di Porto Torres: sono situate in località Monte Rosè e Monte Alvaro. L'unica eccezione è rappresentata dalla particella 27 del foglio 22)

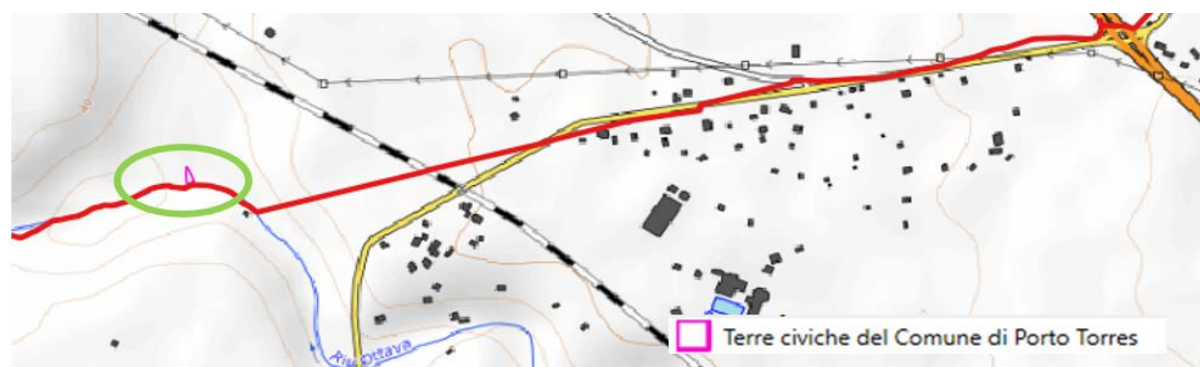


Figura 5 - Particella 27 del foglio 22 di modesta estensione (mq 348) posta sulle rive del Rio d'Ottava nei pressi della località Li Lioni. Costituiva probabilmente un punto di accesso civico all'acqua per l'abbeveraggio di greggi e mandrie.

2.1.1 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.

2.1.1 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 7 - 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.

2.2 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.

3 DESCRIZIONE DELLO STATO DELLE TERRE CIVICHE COMUNALI

I terreni civici sono stati oggetto di studio e sopralluoghi al fine di verificarne le condizioni d'uso, le potenzialità e le criticità e pianificarne gli usi futuri sulla base delle esigenze di sviluppo e gestione manifestate dall'amministrazione comunale.

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.

3.1 Terre civiche che hanno conservato un uso tradizionale

Sulla base dei file georeferenziati si è provveduto ad effettuare degli aggiornamenti per integrare la base cartografica con le particelle attuali derivate per frazionamenti dalle particelle originarie. Si sono, inoltre, aggiunte le particelle che non erano state individuate nell'inventario delle terre civiche del 2012.

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.

3.2 Terre civiche che hanno perso la destinazione funzionale agricola

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.

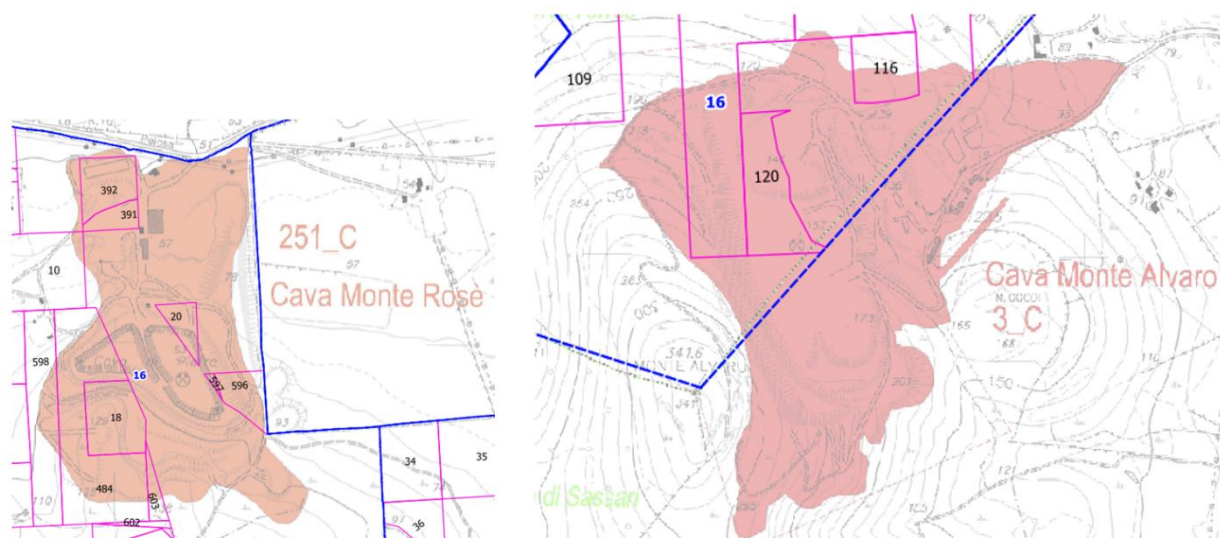


Figura 8 - Stralcio della mappa del Catasto regionale Cave e titoli minerari (in color salmone l'area estrattiva aggiornata al 2006). In colore magenta i confini delle particelle gravate da usi civici, in nero i numeri delle particelle, in blu confini e numero dei fogli catastali.

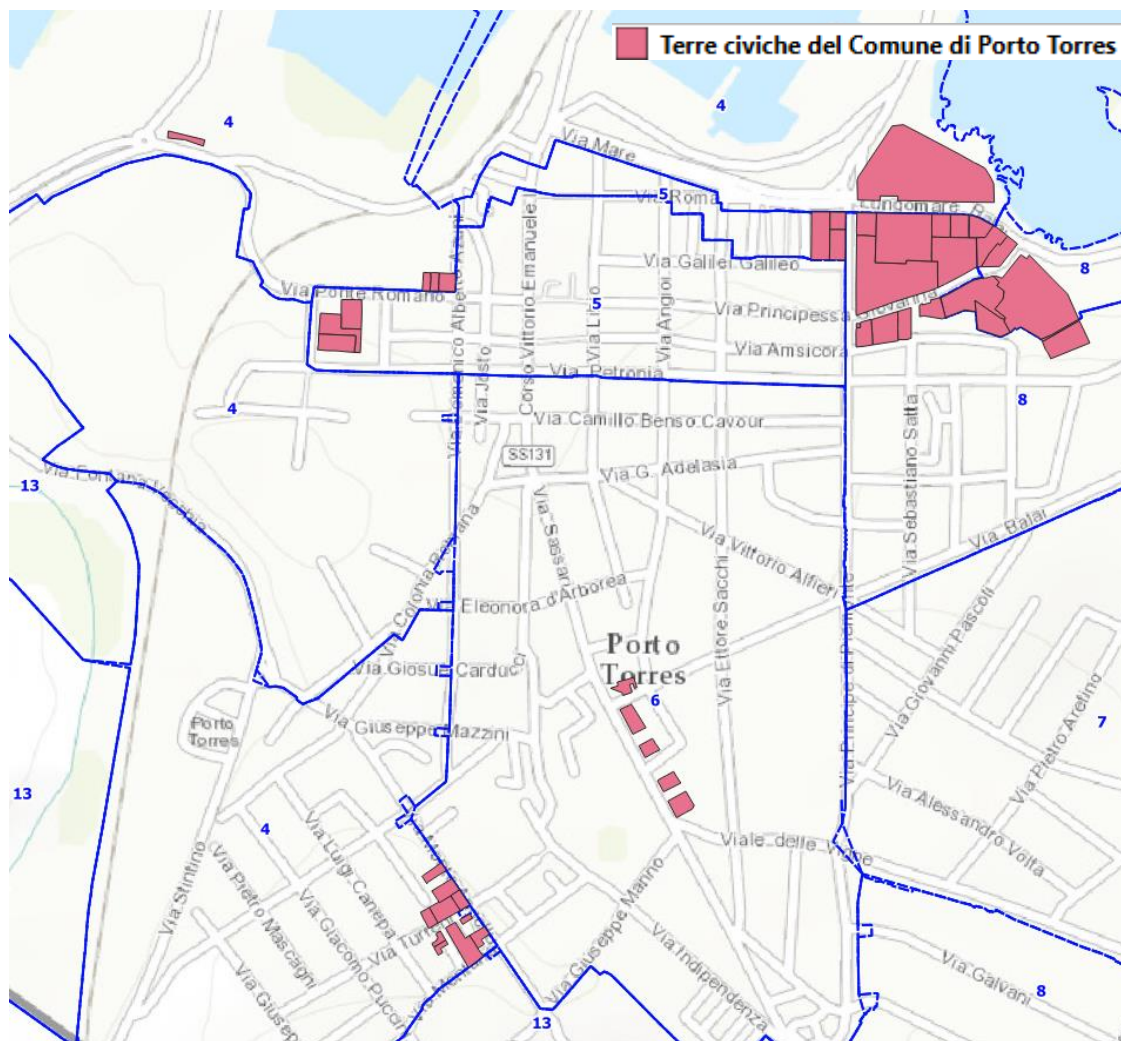


Figura 10- Tutte le terre civiche localizzate nel centro abitato hanno perso in maniera irreversibile la loro destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi.

3.3 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.

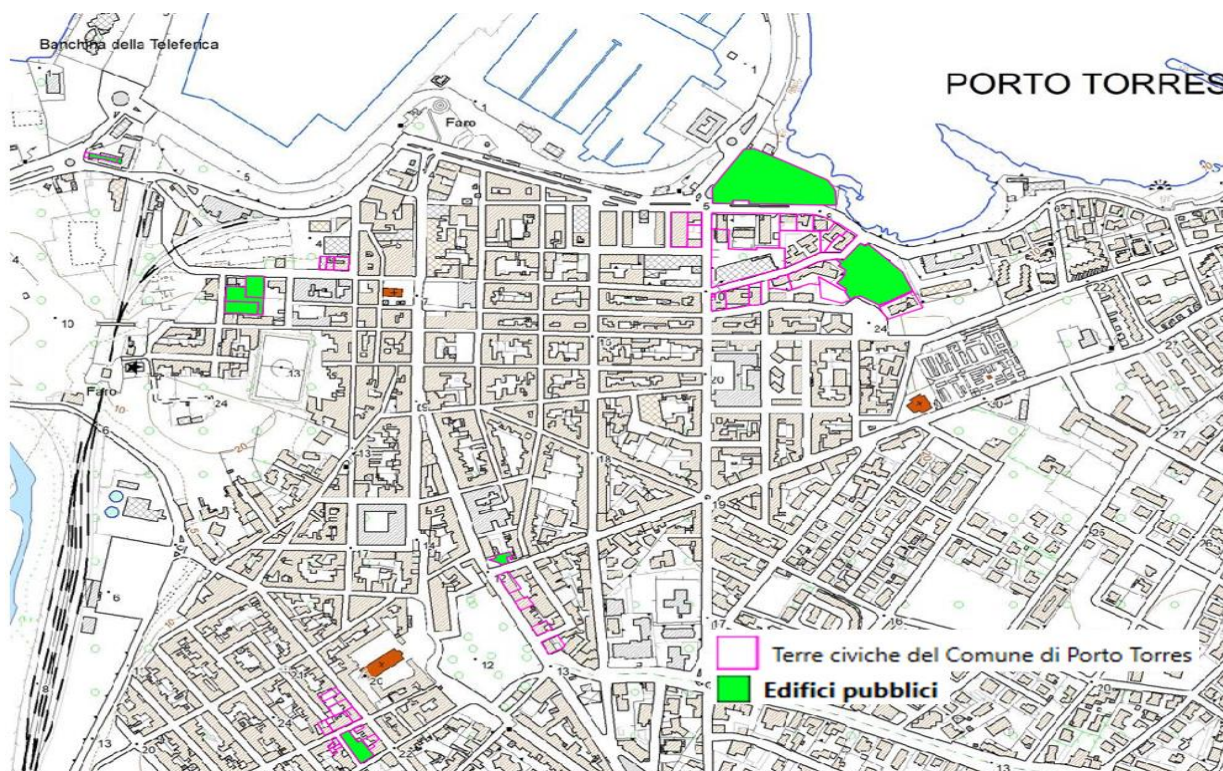


Figura 11 - Terre civiche nel centro abitato utilizzate per la realizzazione di edifici pubblici prima del 05/07/2006

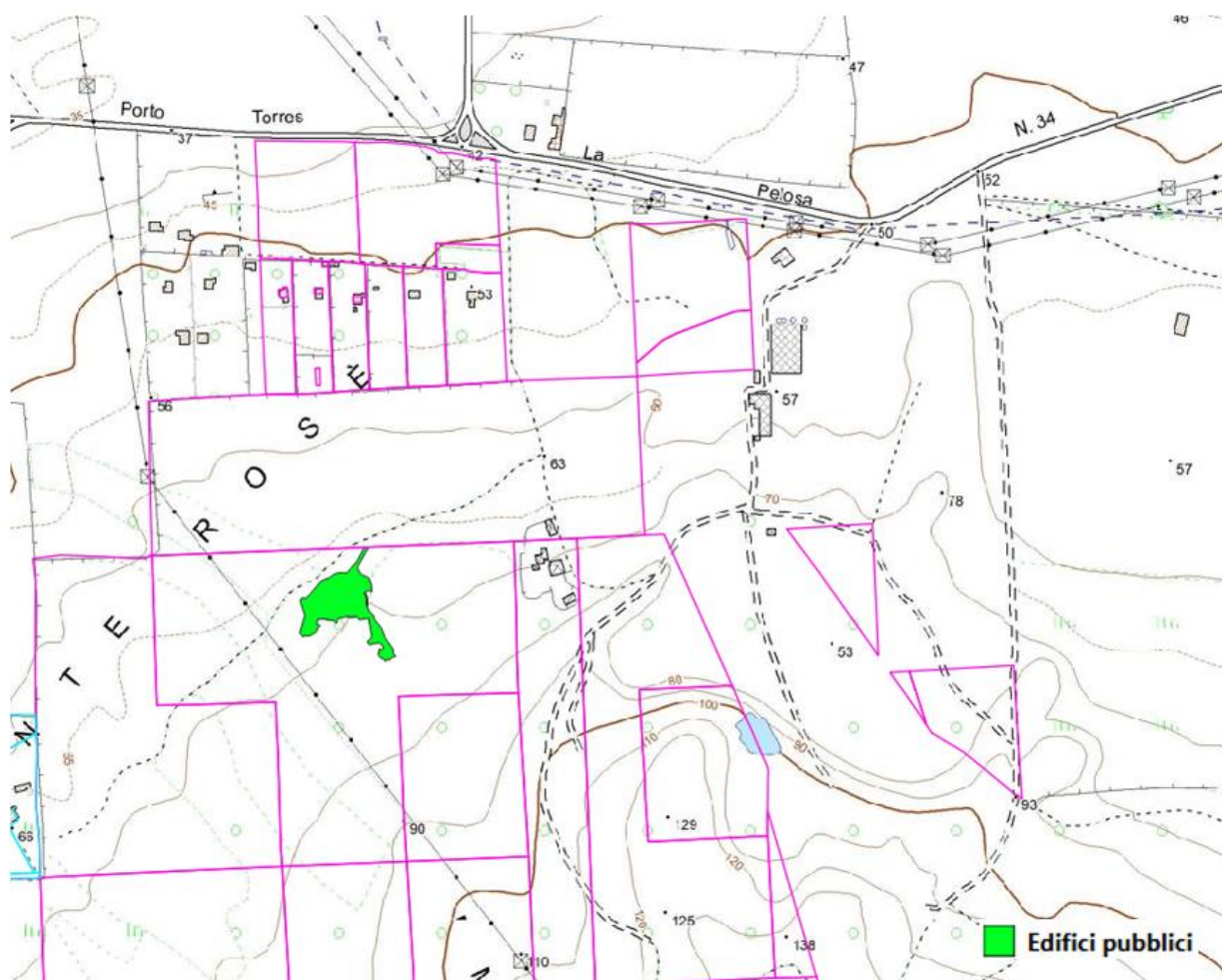


Figura 12 - Terre civiche nell'agro utilizzate prima del 05/07/2006 per la realizzazione di edifici pubblici (Canile Comunale Monte Rosé)

4 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.

4.1 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.

4.2 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 13 - 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.

4.2.1 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.

4.2.2 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.

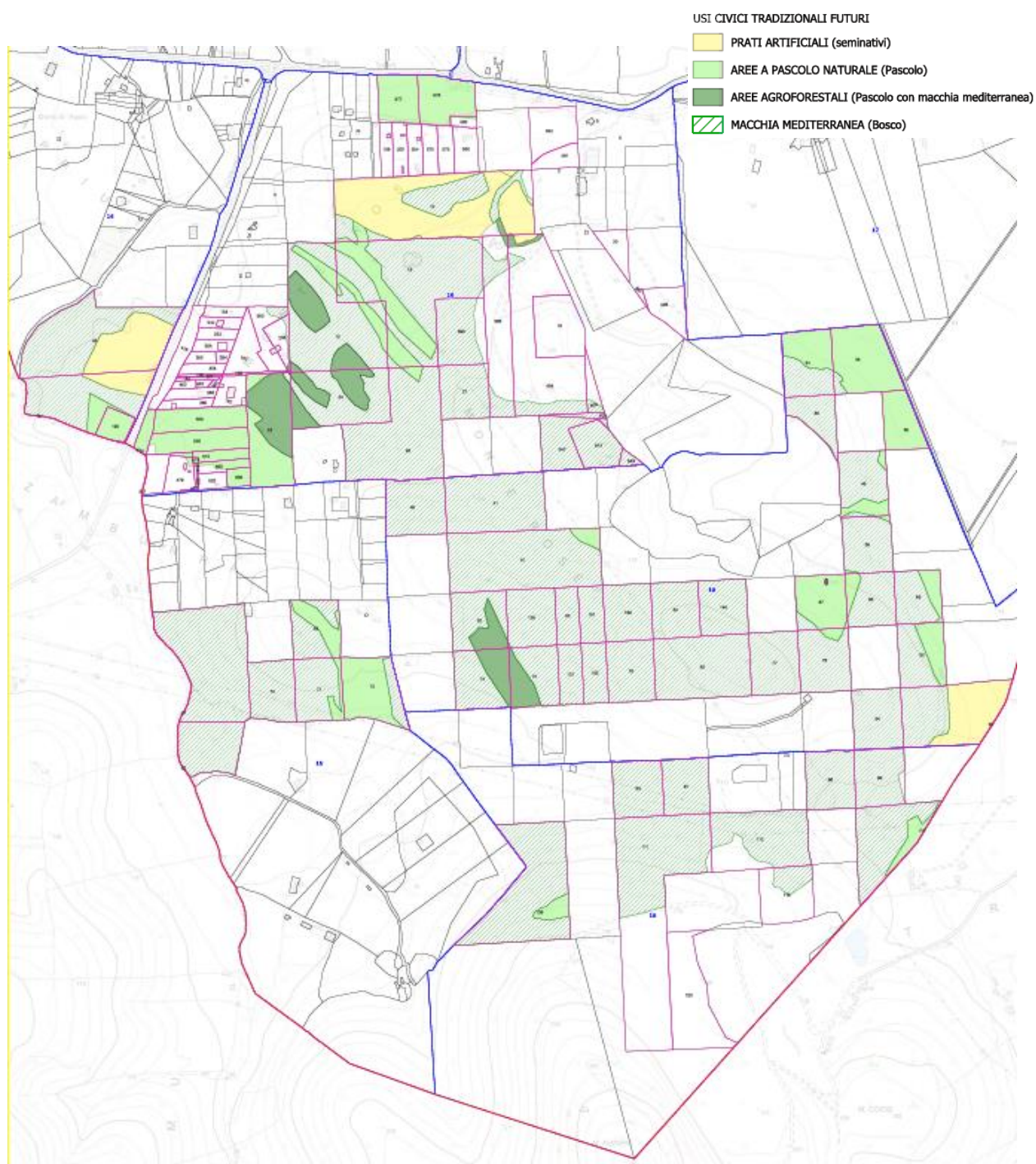


Figura 14 - Carta degli usi civici tradizionali futuri (in giallo i terreni che potrebbero essere oggetto di spietramento superficiale per renderli maggiormente idonei alle coltivazioni seminative)

4.2.3 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.



Figura 15 - esempi delle tipologie di pascolo: i pascoli a strisce ricavati nella macchia mediterranea (a sx); i pascoli veri e propri che di rado sono stati oggetto d'interventi seminativi e ora sono interessati da formazione di cisteti (a dx).

4.2.4 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.

4.2.5 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.

4.2.6 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;

4.3 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.

4.4 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.

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.4.1 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.

4.4.2 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).

4.4.1 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

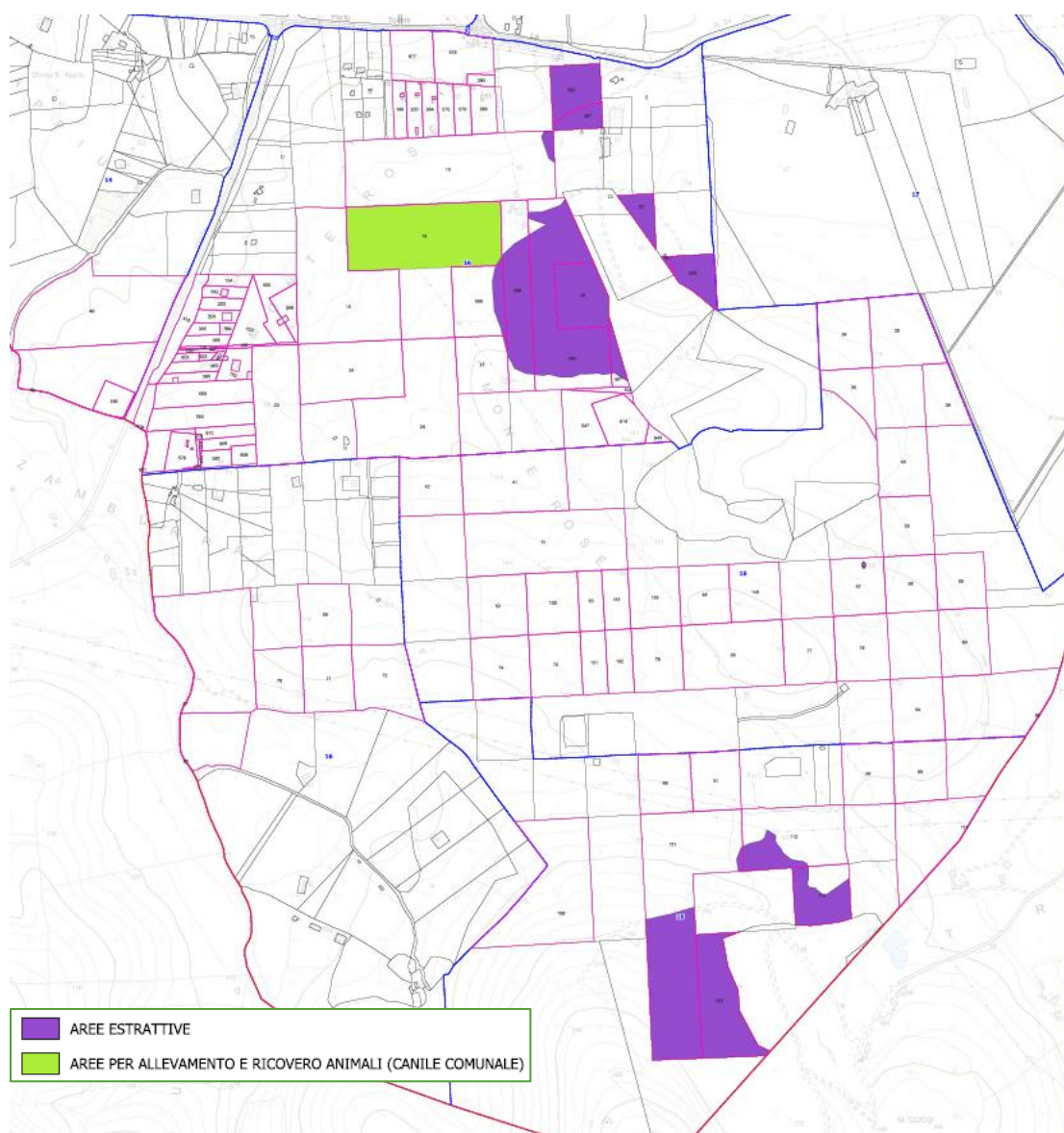


Figura 16 - Usi non tradizionali futuri delle terre civiche in agro

4.4.4 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.

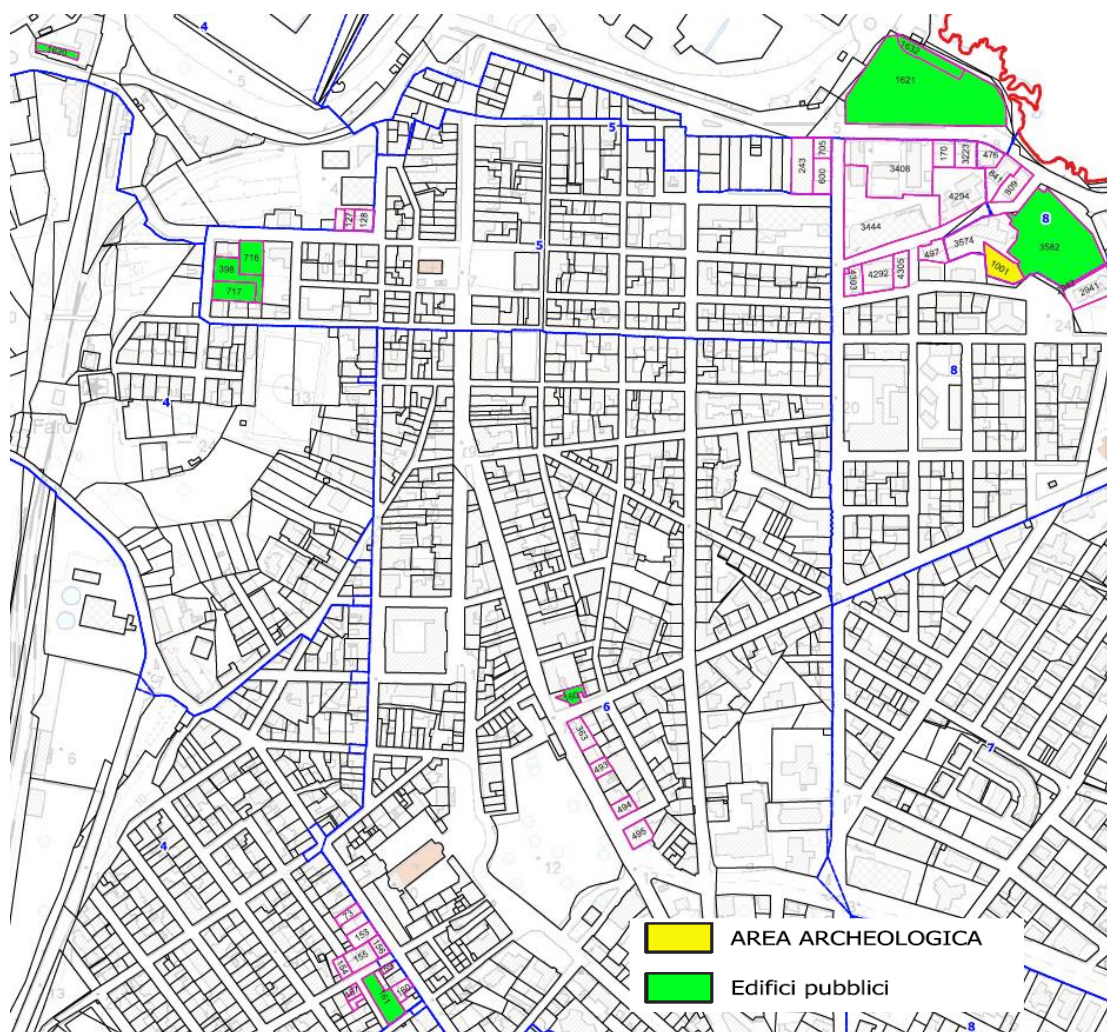


Figura 17 - Usi civici non tradizionali nel centro abitato: edifici pubblici e area archeologica

4.4.5 Usi non tradizionali futuri: edifici pubblici

Nell'area urbana sono presenti degli edifici pubblici realizzati su terre civiche.

Queste superfici possono essere escluse dall'accertamento delle terre civiche in quanto utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, di PEEP e/o di PIP prima del 05/07/2006 (data di entrata in vigore dell'art. 36, comma 1, della L.R. n. 9/2006). In attesa dell'avvio della procedura da parte

dell'amministrazione comunale, questi edifici sono stati inseriti tra gli usi non tradizionali futuri in quanto erogano un servizio utile alla cittadinanza.

4.4.6 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.

4.4.7 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.

5 COMPARAZIONE CON GLI ALTRI ATTI DI PROGRAMMAZIONE

5.1 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.lla	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

5.2 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.

5.2.1 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.

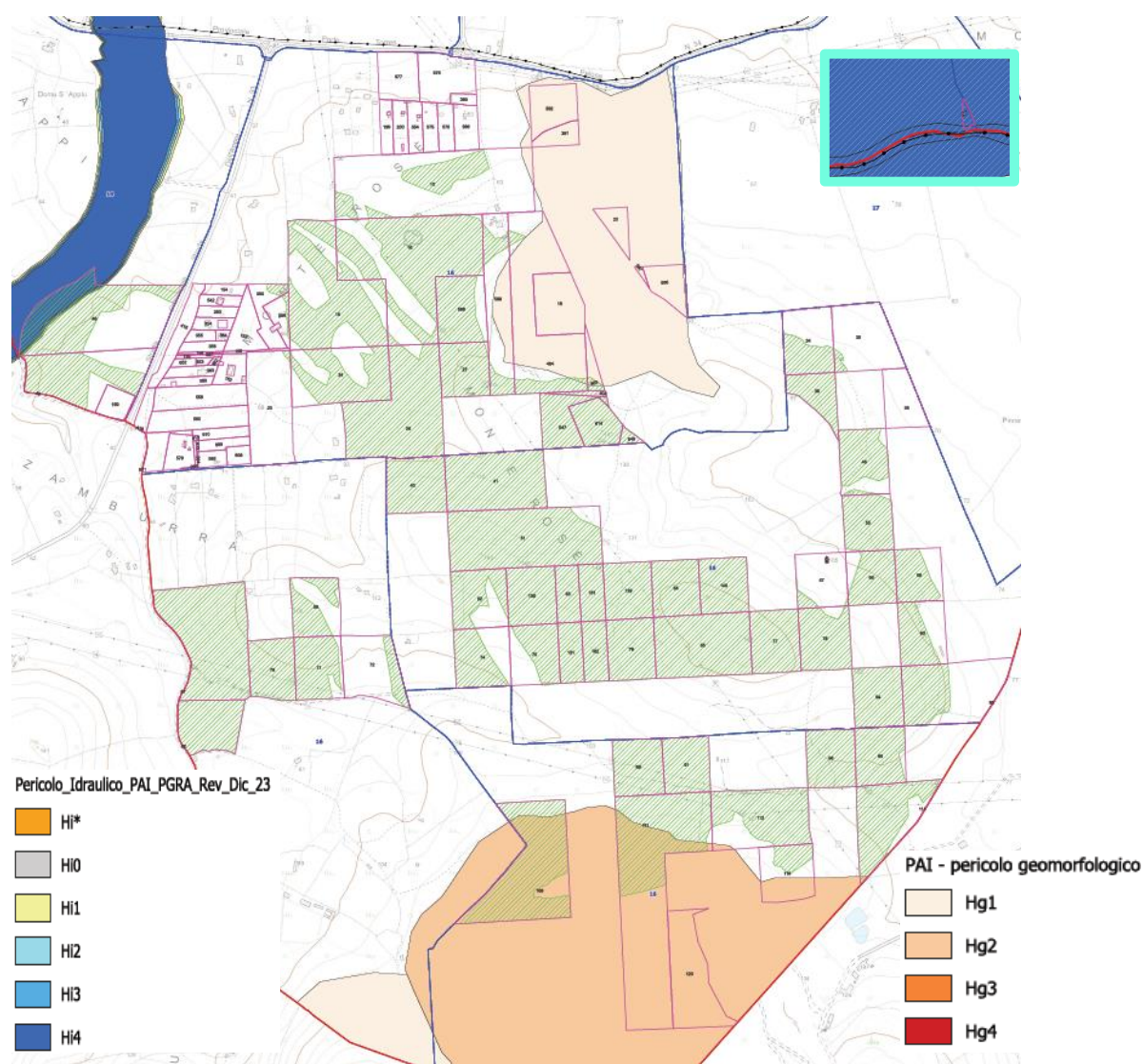
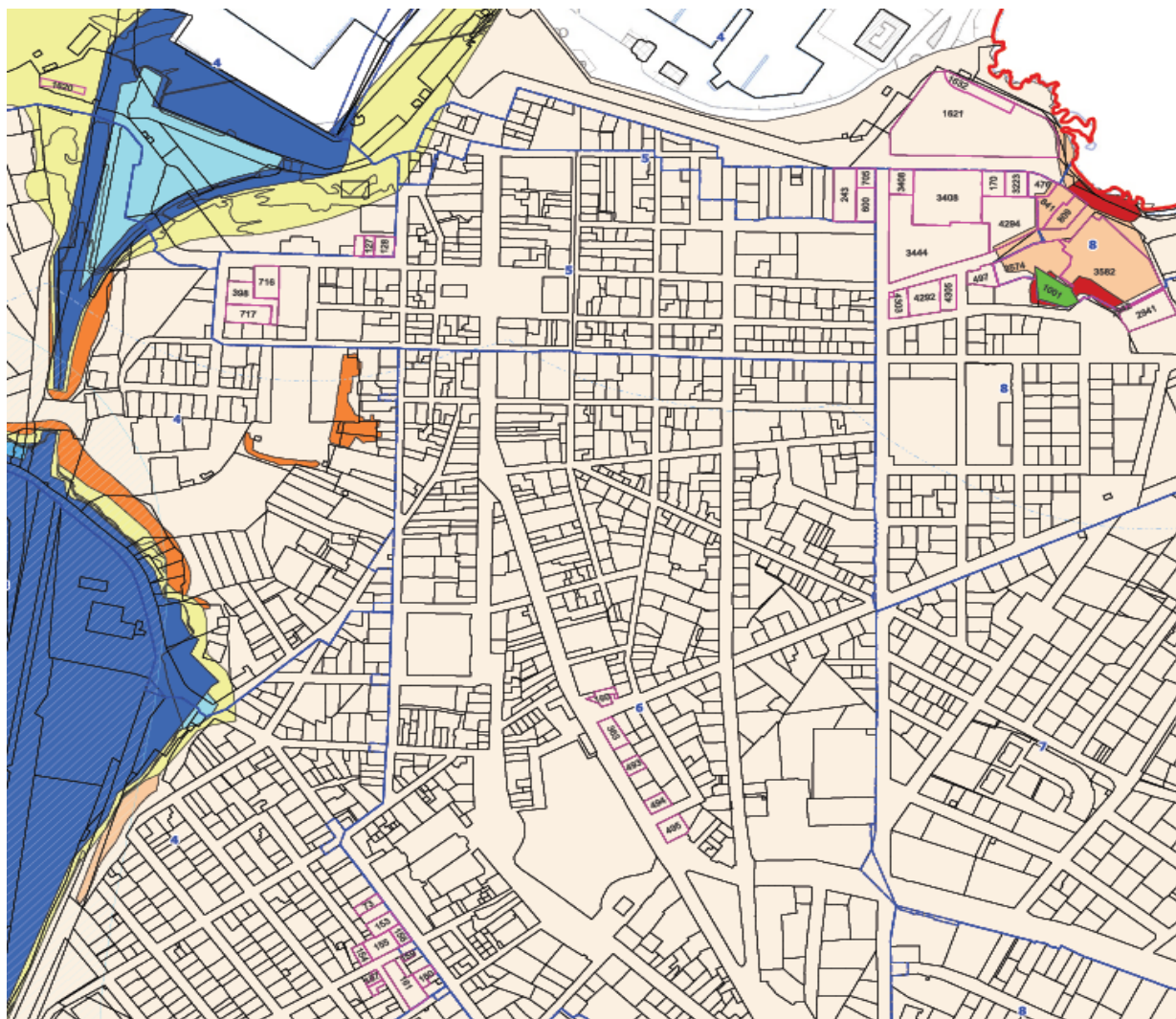


Figura 18 - Terre civiche in agro - Aree con pericolo idraulico e pericolo geomorfologico perimetrate dal PAI (nel riquadro celeste la particella 27 del foglio 22)

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, perimetrare 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).



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.

5.2.2 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".

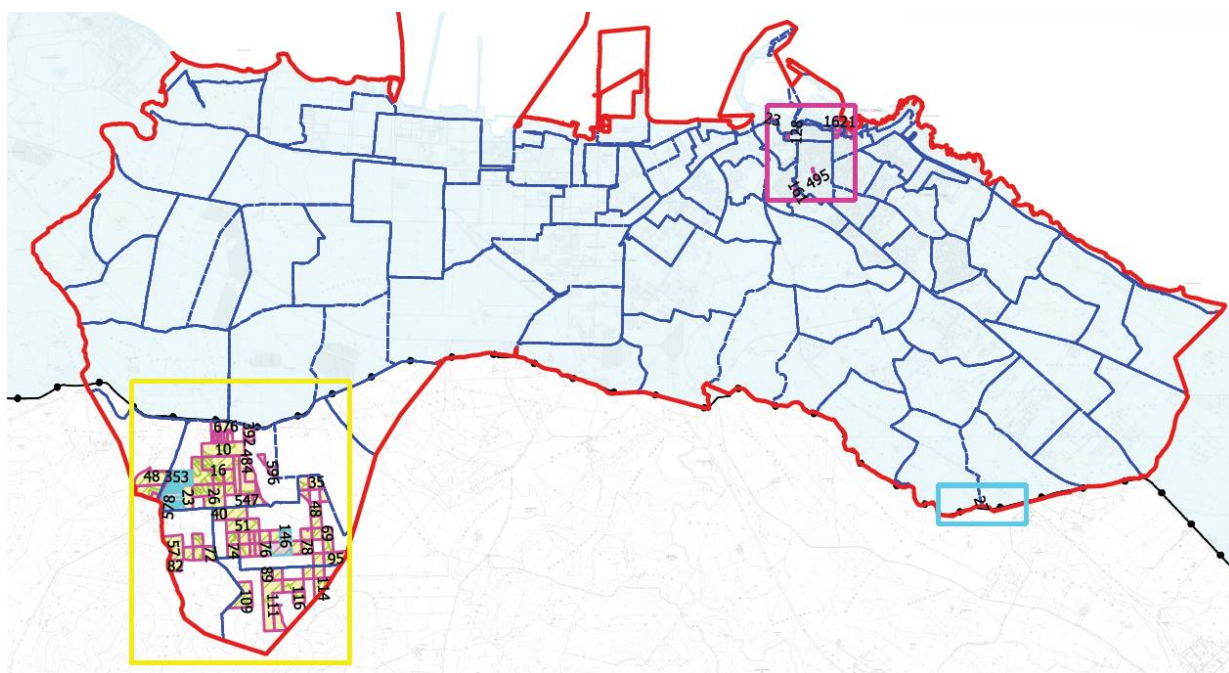


Figura 20 - Bene paesaggistico "Fascia costiera" - comprende la sola particella 27 del foglio 22 (vedi riquadro celeste in basso a destra)

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;

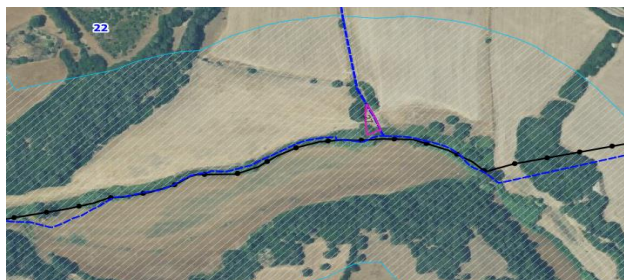


Figura 21 - Fascia di tutela paesaggistica del Rio d'Ottava - Interessa la sola particella 27 del foglio 22

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;

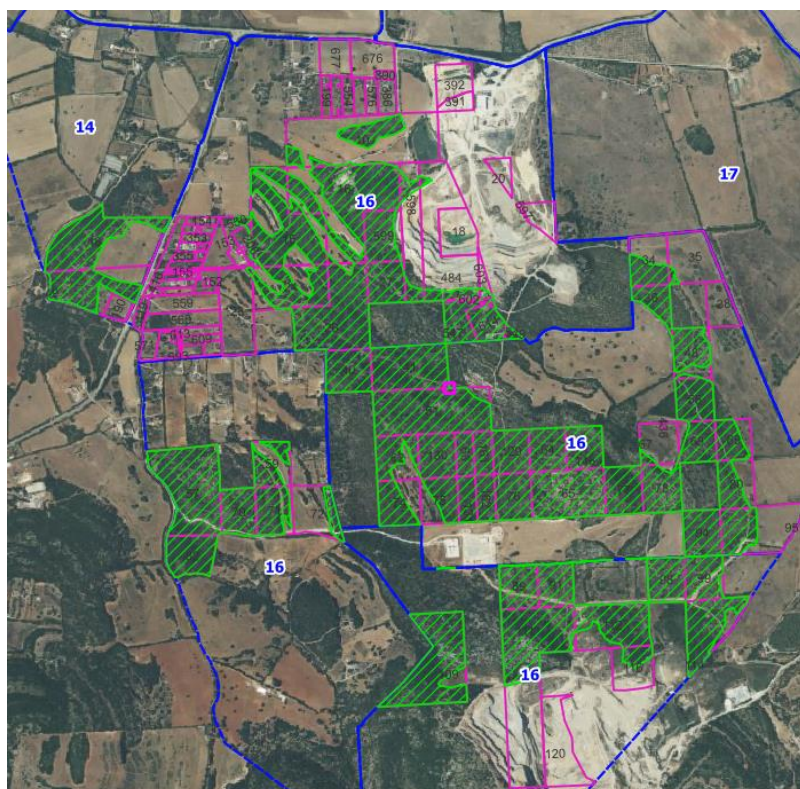


Figura 22 - Aree boschive ai sensi dell'art.142 lett.g) e ai sensi della definizione di bosco L.R. 8/2016

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".

6 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 23- Carta delle terre civiche occupate in agro – nel riquadro blu la particella 27 del foglio 22

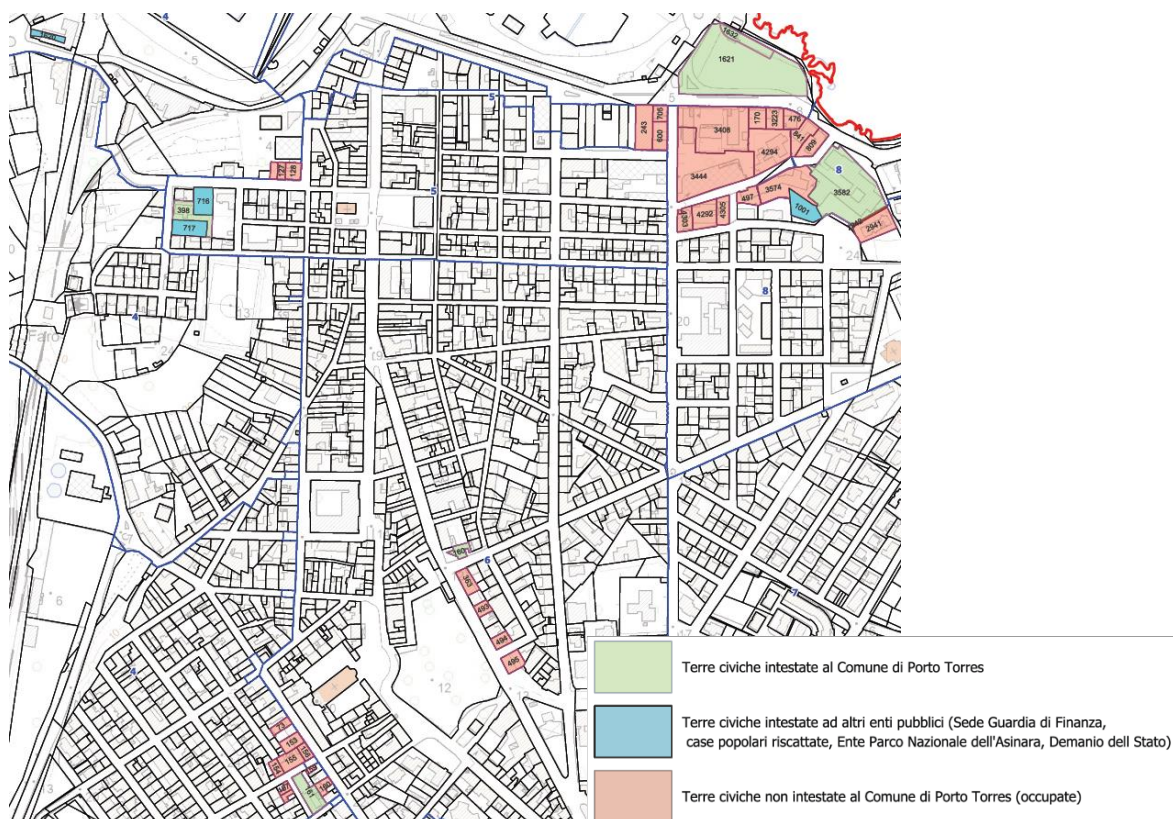


Figura 24 - Terre civiche occupate nel centro abitato

6.1 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.

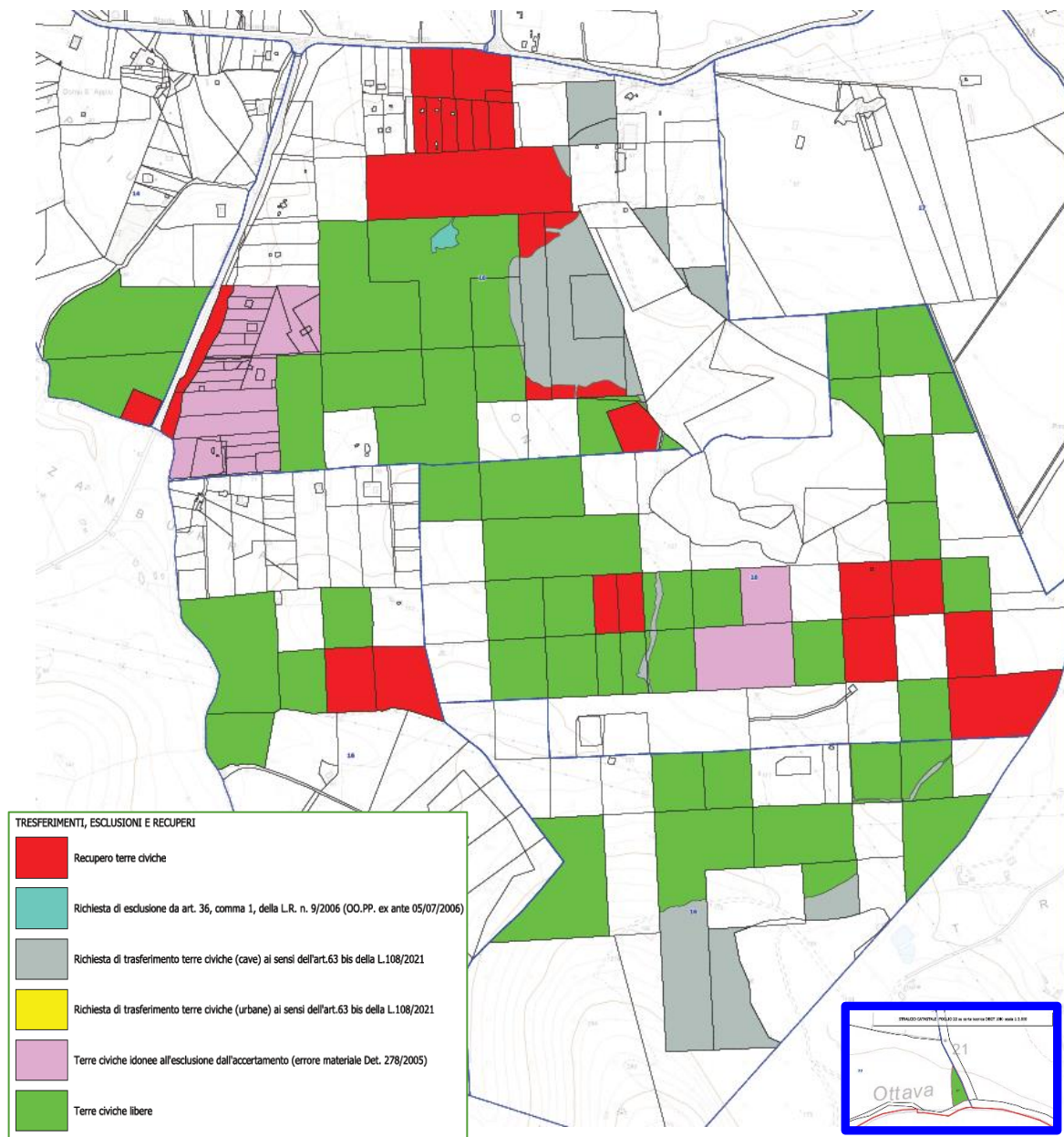


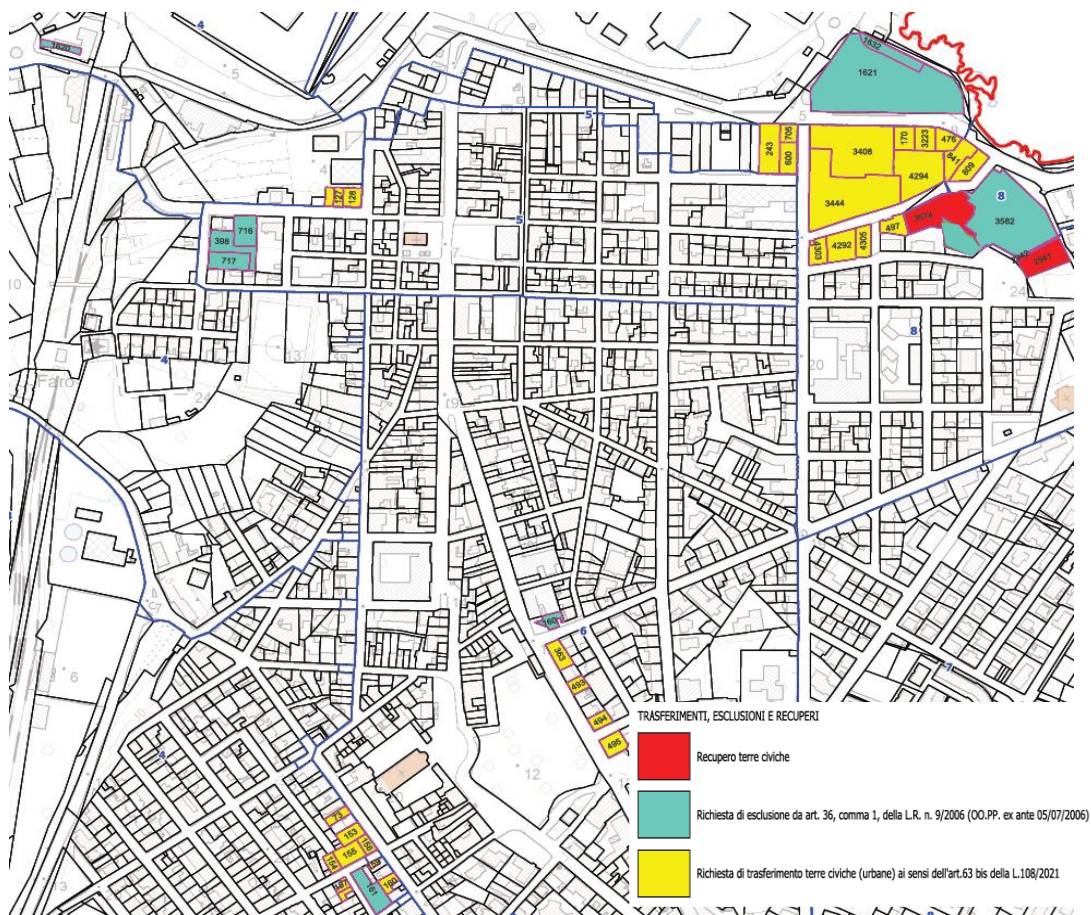
Figura 25 - Tavola delle Azioni con localizzazione delle attività di recupero, trasferimento ed esclusione delle terre civiche del Comune di Porto Torres in località Monte Rosé; nel riquadro blu in basso a destra la particella 27 del foglio 22.

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.

6.2 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



al *Figura 26 - Tavola delle Azioni con localizzazione delle attività di recupero, trasferimento ed esclusione delle terre civiche del Comune di Porto Torres nel centro abitato;*

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.

6.3 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.

7 TABELLA DI RIEPILOGO DELLE AZIONI DI RECUPERO E DEGLI USI FUTURI

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
4	ex p.lla 23 inglobata nella p.lla 1620	228	Demanio dello Stato	Sede Guardia di Finanza	B1	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
4	60	162	Privati	Locali artigianali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
4	73	245	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
4	127	174	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
4	128	334	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
4	153	378	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
4	154	204	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2022		
4	155	504	Privati	Civile abitazione	A/B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2023		
4	156	217	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2024		
4	157	105	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2025		
4	158	100	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2026		
4	159	71	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2027		
4	160	234	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2028		
4	161	774	COMUNE DI PORTOTORRES	Vecchio acquedotto	B1	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
5	398	764	COMUNE DI PORTOTORRES	Ambulatorio comunale	B1	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
5	717	679	privati (riscatto case popolari)	Case popolari	B1	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
5	716	668	ENTE PARCO NAZIONALE DELL'ASINARA	Sede Parco Nazionale dell'Asinara	B1	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
5	243	992	Privati	Locali artigianali	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
5	705	306	Privati	Civile abitazione	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
5	600	504	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	A	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
6	160	144	COMUNE DI PORTOTORRES	Centro per l'impiego	A	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
6	soppresso	199	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	A	Libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		
6	363	433	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
6	493	241	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
6	494	288	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
6	495	439	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	strade	3254	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	B1	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2005		edifici pubblici
4	1621	7580	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B1	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2006		edifici pubblici
4	1632	660	COMUNE DI PORTOTORRES	Parco comunale	B2	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2007		edifici pubblici
8	ex 246 inglobato nella p.IIa 3408	3315	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	3574	2197	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	recupero		
8	170	487	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	172	18	Privati	Civile abitazione e cabina elettrica	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
8	476	450	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	497	427	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	809	585	Privati	Civile abitazione e locali commerciali	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	841	660	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	1001	883	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STORICO ARTISTICO ARCHEOLOGICO	area archeologica	B1	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2006		aree attrezzate per la fruizione delle zone archeologiche e monumenti naturali
8	2941	1013	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	recupero		
8	2942	78	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	recupero		
8	3223	50	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	3444	4395	Privati	Supermercato e civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	3582	4708	COMUNE DI PORTOTORRES	Istituto d'Istruzione Superiore "Paglietti"	B1	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2006		
8	4292	827	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	4294	1944	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2021		
8	4303	425	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2022		
8	4305	448	Privati	Civile abitazione	B1	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2023		
14	48	59825	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo (macchia-pascolo)	E	libero		macchia-seminativo	
14	49	36455	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo (macchia-pascolo)	E	libero		macchia-seminativo	
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2006		edifici pubblici
16	416	8602	COMUNE DI PORTOTORRES	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	macchia-pascolo	

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
14	strade	soppresso	COMUNE DI PORTOTORRES	strade	E	libero	esclusione art.36,c.1- LR 9/2006		edifici pubblici
16	419	3342	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia-pascolo	
14	190	5781	Privati	Terreno agricolo (macchia-pascolo)	E	occupato	recupero	macchia-pascolo	
16	199	4589	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	200	5000	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	386	7413	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	390	1566	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	554	4940	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	575	5009	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	576	5009	Privati	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	pascoli	
16	676	15862	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	pascoli	
16	677	11701	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	pascoli	
16	372	61	Privati	edificato	E	occupato	recupero		
16	410	50	Privati	edificato	E	occupato	recupero		
16	628	28	Privati	edificato	E	occupato	recupero		
16	629	75	Privati	edificato	E	occupato	recupero		
16	555	60	Privati	edificato	E	occupato	recupero		
16	391	5486	Privati	Cava	E	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2023		Coltivazione di cave esistenti
16	392	13623	Privati	Cava	E	occupato	trasferimento art.63 bis L.108/2023		Coltivazione di cave esistenti
16	10	78507	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo parzialmente edificato - parzialmente cava	E	occupato	recupero - porzione cava: trasferimento art.63 bis L.108/2023	in parte: seminativo e macchia	porzione cava: Coltivazione di cave esistenti
16	15	59606	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia e pascoli	
16	16	78908	COMUNE DI PORTOTORRES	parzialmente edificato (Canile comunale)	E	libero	porzione edificata canile: esclusione art.36,c.1- LR 9/2006	in parte: macchia e pascoli	in parte: aree per l'allevamento, il ricovero e la cura di animali

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	484	55118	Privati	Cava - seminativo - macchia	E	occupato	recupero - porzione cava: trasferimento art.63 bis L.108/2023	in parte: seminativo e macchia	porzione cava: Coltivazione di cave esistenti
16	598	30096	Privati	Cava -parz. Edificato - macchia	E	occupato	recupero - porzione cava: trasferimento art.63 bis L.108/2024	in parte: macchia	porzione cava: Coltivazione di cave esistenti
16	599	20277	COMUNE DI PORTOTORRES	terreno agricolo (macchia) - parzialmente cava	E	occupato	recupero - porzione cava: trasferimento art.63 bis L.108/2025	in parte: macchia	porzione cava: Coltivazione di cave esistenti
16	18	19333	Privati	Cava	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2026		Coltivazione di cave esistenti
16	20	6007	Privati	Cava	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2027		Coltivazione di cave esistenti
16	596	8258	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2028		Coltivazione di cave esistenti
16	597	499	Privati	Cava	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2029		Coltivazione di cave esistenti
16	152	4453	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	153	9265	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	154	3018	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	155	573	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	156	573	Privati	strada	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	157	156	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		

16	158	414	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	159	696	Privati	strada	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	160	270	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	206	4085	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	353	3018	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	354	2548	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	355	2023	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	356	2044	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	357	120	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	360	2917	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	361	470	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	362	652	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	363	3017	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	364	995	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	369	100	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	374	94	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	375	539	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	376	232	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	542	2750	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	543	268	Privati	edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	550	8142	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	553	174	Privati	edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	559	13579	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	560	13579	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	571	6237	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	578	6327	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	579	80	Privati	edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	592	2936	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	593	133	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	594	64	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato	Azione prevista	Uso futuro	
Foglio	p.lla	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	608	3136	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	609	3661	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	610	3830	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	611	405	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	612	150	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	613	178	Privati	terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	625	23	Privati	edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	634	174	Privati	edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	652	1637	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	653	728	Privati	parzialmente edificato	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)		
16	23	33287	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	
16	24	37898	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	
16	26	55492	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	
16	27	18669	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	547	12529	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	549	1471	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - viabilità cave	
16	602	1736	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - viabilità cave	
16	603	2568	Privati	Terreno agricolo - cave	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2027		Coltivazione di cave esistenti

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	614	12061	Privati	parzialmente edificato (Telecom Italia SpA)	E	occupato	recupero	macchia	
16	34	20962	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	35	25437	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	36	11122	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo	
16	38	13223	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	40	21284	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo (macchia)	E	libero		macchia	
16	41	36643	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	48	20289	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	51	57627	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	55	17747	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	57	66197	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	59	18885	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	62	20742	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	63	8658	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia	
16	161	9085	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia	
16	129	17428	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo - viabilità cave	E	libero		macchia	
16	130	18460	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	131	9232	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	162	9597	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	64	17097	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	65	38191	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)	macchia	
16	146	17145	Privati	Terreno agricolo	E	occupato	esclusione da accertamento (errore materiale Det. 278/2005)	macchia	
16	67	17500	COMUNE DI PORTOTORRES	parzialmente edificato - pascolo	E	occupato	recupero	pascolo - macchia	
16	436	54	COMUNE DI PORTOTORRES	edificato	E	occupato	recupero		
16	68	18156	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	pascolo - macchia	
16	69	17795	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	

Situazione catastale attuale 26/05/2025				Funzione attuale	Zona PRG	Stato Libero - occupato	Azione prevista escl.- trasf. - recupero	Uso futuro	
Foglio	p.IIa	Superf. (mq)	Intestati catastali					tradizionale	non tradizionale
16	70	17578	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	71	20232	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia - pascolo	
16	72	21178	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	pascolo - macchia	
16	74	20889	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	
16	75	18829	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo - macchia	
16	76	18618	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	77	19628	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	78	19149	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia - pascolo	
16	80	18244	COMUNE DI PORTOTORRES	Parzialmente edificato	E	occupato	recupero	macchia - pascolo	
16	82	20196	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	89	18062	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	91	16624	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	94	18885	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	95	37882	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	occupato	recupero	macchia - seminativo	
16	98	18255	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	99	18565	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	109	52202	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia - pascolo	
16	111	89863	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava - macchia	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2027	parte: macchia	Parte: Coltivazione di cave esistenti
16	112	36116	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	114	30409	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		macchia	
16	116	16528	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava - macchia	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2027	parte: macchia	Parte: Coltivazione di cave esistenti
16	120	29223	COMUNE DI PORTOTORRES	Cava - macchia	E	occupato	recupero - trasferimento art.63 bis L.108/2027		Coltivazione di cave esistenti
22	27	348	COMUNE DI PORTOTORRES	Terreno agricolo	E	libero		pascolo	