



COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE
(PROVINCIA DI SASSARI)

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE

ELABORATO:

NORME DI ATTUAZIONE

(aggiornato con le modifiche richieste dal Co. Re. Co nella seduta del 27/9/2000)

IL SINDACO

Sig. Sebastiano Monti

PROGETTISTI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Geom. Giovannino Spanu

Geom. Antonia Piras

Arch. Andrea Zinchiri

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N° 47 DEL 10-8-2000

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti al successivo paragrafo, dalle indicazioni riportate nella cartografia dello strumento urbanistico e dalle norme contenute nel Regolamento Edilizio.

In attesa della definizione delle direttive, dei vincoli regionali e degli schemi di assetto del territorio di cui all'art. 5 della L.R. n. 45/89, le presenti norme di attuazione sono state redatte secondo la normativa per le zone agricole, desunte dal decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228 (art. 8 L.R. 22.12.1989 n. 45) e del decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica del 20.12.1983 n. 2266/U.

Secondo l'art. 2 di tale decreto il Comune di Villanova Monteleone è di classe III e le zone territoriali omogenee individuate, ai sensi dell'art. 3, sono le zone A, le zone B, le zone C, le zone D, le zone E, le zone F, le zone G, le zone H e le zone per gli standard urbanistici S, suddivisi in S1-S2-S3 ed S4, rispettivamente indicanti le aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e le aree per parcheggi.

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) Indice di fabbricabilità territoriale:

è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo dei fabbricati edificabili nella zona e la superficie della zona medesima.

2) Indice di fabbricabilità fondiario:

è il rapporto (mc/mq) tra il volume degli edifici realizzabili in una zona e la superficie dei lotti edificabili al netto delle aree da destinare alla viabilità, alla sosta pubblica, al verde pubblico, ai servizi sociali e di ogni spazio di uso pubblico necessario.

3) Indice di copertura:

è il rapporto (mq/mq) tra la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione e la superficie del lotto edificabile; gli aggetti non saranno computati quando siano costituiti da pensiline o da balconi aperti.

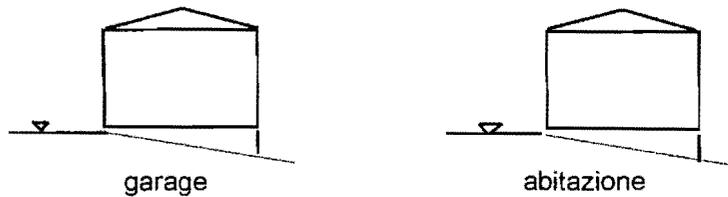
4) Calcolo dei volumi:

a) ai soli fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio (solaio di piano con una copertura a terrazzo, solaio di copertura con copertura a tetto) e il piano di

campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

b) nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio, al volume computato secondo le modalità di cui alla lettera a) va aggiunto il volume reale chiuso dalle falde o quello al di sopra dell'ultimo solaio a meno che non siano volumi tecnici.

c) i vani dei piani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locale caldaia, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione.



Per le nuove costruzioni in tutte le zone è consentita la costruzione del seminterrato la cui estensione planimetrica può eccedere, sia per dimensioni, sia per forma, quella del fabbricato fuori terra, per non più del 20% del sedime del piano terra..

d) Il volume si calcola come al punto a) quando il sottotetto non sia destinato ad abitazione o altra destinazione che richieda la presenza prolungata di persone e in ogni caso quando l'altezza dei locali sottotetto computata fra l'estradosso dell'ultimo solaio e l'intradosso della falda non superi m. 1.50 (altezza media).

Quando l'altezza anzidetta supera i m. 1.50, al volume calcolato come alla lettera a) va aggiunto il volume reale del sottotetto.

e) Il volume nelle zone E ed F è quello reale.

5) Altezza.

L'altezza di un edificio sarà misurata dal piano di sistemazione definitiva dell'area circostante fino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio. Per edifici su terreno acclive o prospicienti strade in pendenza, si assumerà come altezza la media fra l'altezza massima e la minima, misurata per lunghezza di fronti non maggiori di m 12.00.

Qualora le disposizioni di zona fissino altezze massime, queste devono essere verificate su tutti i prospetti stradali.

6) Superficie netta:

si intende la superficie del pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, ma compresi gli spazi per armadi a muro.

7) Numero dei piani

si intende il numero dei piani fuori terra, rispetto al fronte stradale, compresi gli eventuali piani in ritiro e i piani seminterrati, secondo le modalità illustrate negli schemi grafici di cui all'art. 28.

8) Distacco fra gli edifici:

è la distanza minima fra le proiezioni verticali degli edifici misurata fra i punti di massima sporgenza.

9) Distanza dai confini:

è la distanza misurata come al punto 8 fra la proiezione del fabbricato e la linea di confine.

10) Spazi interni agli edifici:

si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a) patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio di un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.

b) cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{4}$ di quella delle pareti circostanti.

c) chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.

11) indice di piantumazione:

indica il numero di piante di alto fusto (n/ha), prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze..

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A

Le zone omogenee A corrispondono a quelle già delimitate nel Programma di Fabbricazione e costituisce la parte più antica dell'abitato ed è indicata nella cartografia di piano alle tavole 1 e 3.

Per le zone A vanno applicate le norme di attuazione previste dal vigente Piano Particolareggiato che ne disciplina l'edificazione.

Interventi consentiti.

Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B

Sono le zone già edificate al contorno della zona A. Sono state conservate le stesse zone previste dallo strumento urbanistico precedente, alle quali sono state aggiunte due aree una in prossimità dell'asilo (in B2) ed una di fronte al giardino di Piazzina (in B3).

Sono distinte in quattro zone B1-B2-B3-B4.

Interventi consentiti

Sono consentiti, demolizioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, restauri e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazione, alberghi, uffici, negozi, attività di ristoro ed attività artigianali purché non moleste e nocive.

Parametri urbanistici

L'indice di fabbricabilità fondiario è di 3.00 mc/mq.

L'indice di copertura non può superare **0,7** mq/mq.

Nelle zone B la fascia di rispetto stradale di cui al D.L. 1° Aprile 1968 n. 1404 è di m. 6; nelle aree dove è presente la fascia di rispetto, quest'ultima risulta superficie utile ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiario.

L'altezza massima non può superare m. 7,2 rispetto al piano stradale.

Gli edifici possono sorgere in aderenza o distare dai confini non meno di m. 4.00.

E' prescritta la distanza minima di m. 8.00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nei tratti di strada esistenti è possibile derogare a tali norme per conservare gli allineamenti dei fabbricati.

Per costruzioni già esistenti, in caso di ampliamento o sopraelevazione, le distanze fra i fabbricati possono rimanere quelle esistenti, fatte salve le disposizioni del codice civile.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore ai m. 20, nel caso dell'impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile. E' ammesso il piano attico purché in arretrato su tutto il fronte stradale di m. 3.00 e con copertura pari a 1/2 del piano sottostante.

Per costruzioni già esistenti, con indice di copertura maggiore di **0,7** mq/mq, è ammessa la sopraelevazione nell'ambito della superficie coperta esistente, fino all'esaurimento dell'indice di fabbricabilità massimo ammesso.

Le aree per parcheggi privati devono essere previste nella misura di mq 1.00 per ogni 10.00 mc di costruzione.

Per costruzioni già esistenti, nel caso di concessioni per ampliamenti superiori a 150.00 mc deve essere previsto il posto macchina nella misura di mq 1.00 per ogni 10.00 mc di nuova costruzione.

Nella cartografia è indicato il limite di edificabilità all'interno del lotto che è di m **30**.

Nelle zone B di nuova individuazione i fabbricati dovranno essere compresi in una fascia di metri **trenta** dal ciglio stradale, verso l'abitato.

Aree sottoposte a vincolo cimiteriale: è vietato qualunque tipo di costruzione; le eventuali costruzioni esistenti ricadenti nel suo interno possono essere sottoposte a restauro conservativo o possono adeguare l'altezza minima al valore di m. 4.00.

La destinazione d'uso non può essere per abitazione.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C

Sono quelle zone già edificate in esecuzione di piani attuativi o quelle zone inedificate. Le zone omogenee C sono state conservate così come previste dal Programma di Fabbricazione.

Attività ammesse

Sono ammesse le destinazioni per abitazioni, alberghi, uffici, negozi, depositi, attività di ristoro ed attività artigianali e commerciali purché non moleste o nocive.

Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiario libero
- Indice di copertura **0,70** mq/mq
- Altezza massima 7,20 m
- Tipo edilizio: libero, con un piano interrato o seminterrato.
- Aree per parcheggi privati: 1.00 mq ogni 10.00 mc, con un minimo di due posti macchina per unità abitativa.

Distanza dai confini - Le costruzioni devono sorgere sul confine con muro in comune fra costruzioni adiacenti.

Nel caso di arretramento del confine la distanza minima è di m 4.00.

Distanza minima dagli altri fabbricati - ml 8.00.

Standard urbanistici - Debbono essere individuate aree da destinare a servizi nella misura minima di mq 20.00 per abitante.

Di tali aree un minimo del 10% si dovrà destinare a parcheggi pubblici, mentre tutte le altre aree dovranno essere destinate a parco pubblico, ad aree per il gioco e lo sport.

Richieste specifiche potranno essere formulate dall'Amministrazione Comunale per spazi da destinare a particolari attrezzature e servizi e le relative aree dovranno essere scomutate da quelle destinate a verde, gioco e sport. La variante di destinazione di tali aree sarà fatta automaticamente con l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Piani attuativi - La concessione edilizia è rilasciata solamente in presenza di un piano attuativo, che deve essere esteso all'intero ambito continuo di zona C, individuato dal Piano Urbanistico (C1-C2- C4- C5 - C7a).

- per la zone C1 e C2, interessate da piani per l'edilizia economica e popolare valgono le norme di attuazione di detto piano urbanistico.
- per tutte le altre zone C si dovrà procedere alla stesura di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, che dovranno comprendere una estensione di terreno pari a quella indicata in cartografia, con convenzione estesa a comparti di superficie non inferiore a mq 8.000.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D

Comprende due zone D1 e D2

La zona D1 è destinata all'ampliamento e al potenziamento delle attività della Cooperativa Allevatori Villanovesi, per questa è previsto una superficie coperta massima di 0.60 mq/mq. E' consentita la realizzazione di un piano fuori terra di altezza legata alle caratteristiche dell'impianto da realizzare, di altezza massima interna di 6.00 m.

La zona D2 è destinata a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali e commerciali, o ad essi assimilabili.

Per gli insediamenti previsti nella zona D2, valgono le norme previste nel regolamento allegato al Piano degli Insediamenti Produttivi.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Norme generali

Sono definite zone agricole le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia ed all'itticoltura. In queste zone agricole sono presenti le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, frammista ad aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva.

Secondo le direttive per le zone agricole impartite dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 03.08.1994 n. 228, si sono previste sottozone E2 , E5 ed E5/H.

L'E5/H rappresenta una sottozona dell'E5, così come stabilito dalle direttive suddette, nella quale l'esigenza di garantire condizioni di adeguata stabilità ambientale è ancora maggiore rispetto alla sottozona E5.

Interventi consentiti

Sono ammesse le seguenti costruzioni:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per turismo rurale, agriturismo e punti di ristoro.

c) fabbricati funzionali alla gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

Inoltre sono ammessi lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

La destinazione d'uso di costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo può essere variata in una di quelle consentite in zona agricola.

Attività ammesse

Sono ammesse le attività relative all'agricoltura, alla pastorizia e zootecnia, all'itticoltura, alla silvicoltura, alla trasformazione e coltivazione dei prodotti dell'azienda, al turismo rurale, all'agriturismo anche attraverso punti di ristoro ed alla attività di recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Superfici minime dell' appezzamento per consentire l' edificabilità

- | | |
|---|---------|
| 1) Per impianti serricoli, orticoli ed impianti vivaistici | Ha 0,50 |
| 2) Per residenze e fabbricati utili per la conduzione del fondo | Ha 1,00 |
| 3) Per agriturismo e punti di ristoro | Ha 3,00 |
| 4) Per punti di ristoro, con annessa residenza, non uniti ad attrezzature per la conduzione del fondo | Ha 4,00 |
| 5) Per punti di ristoro uniti con residenze ed attrezzature per la conduzione del fondo | Ha 6,00 |

Le distanze da osservare sono le seguenti :

Dai confini

- 1) E' ammessa l'edificazione sul confine - In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è pari alla metà dell'altezza del fabbricato erigendo, con minimo assoluto di m 5.00.
- 2) Per allevamenti zootecnici intensivi m 50.00.

Dai fabbricati

La distanza minima tra fabbricati è pari alla media della altezza dei medesimi fabbricati, con minimo assoluto di m 10.00

Dalla viabilità

- 1) Strade statali e provinciali m 30.00.
- 2) Strade comunali , consortili e vicinali m **10.00**.
- 3) Per gli edifici preesistenti, ricadenti in tali fasce, sono consentiti lavori di ampliamento, di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino l' avanzamento dell' edificio sul fronte prospiciente la strada.

Per la nuova edificazione sono previste fasce di rispetto dalle zone residenziali, turistiche, industriali-commerciali e dalle zone dei servizi e sono:

- 1) Stalle od in genere attività per l' allevamento dei bovini, equini, ed ovicaprini m 100.00.
- 2) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti avicunicoli m 300.00.
- 3) Stalle ed in genere attività per gli allevamenti suinicoli m 500.00.

Per le nuove costruzioni, fatte salve le caratteristiche tipologiche dipendenti alla destinazione d'uso, si avrà cura della finitura esterna dei fabbricati (pareti e coperture) di usare i materiali e coloriture tradizionali.

Zona E5/H

Parametri urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono :

Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,01 mc/mq.

Per i vani destinati ad agriturismo 0,015 mc/mq, corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per ogni posto letto.

Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica, all' itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali 0,20 mc/mq.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq.

Nell' applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tenere conto anche delle volumetrie preesistenti , con identica destinazione d' uso .

Ubicazione delle nuove volumetrie: nell'ubicazione delle nuove volumetrie è necessario un'attenta valutazione del sito onde evitare situazioni di rischio (geologico, idrogeologico, paesaggistico e ambientale). Si richiede pertanto una **attenta** valutazione della compatibilità paesistico ambientale **al fine** di individuare il posizionamento delle volumetrie insediabili .

Zona E2 ed E5

Parametri urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità territoriali massimi sono :

Per le residenze connesse con la conduzione del fondo 0,03 mc/mq.

Per i vani destinati ad agriturismo 0,015 mc/mq, corrispondenti al massimo a 3 posti letto per ettaro, per una volumetria di 50.00 mc per ogni posto letto.

Per punti di ristoro 0,01 mc/mq, incrementabile sino a 0,10 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti e per il recupero del disagio sociale 0,10 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, zootecnica, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali 0,20 mc/mq.

Per fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali 0,01 mc/mq.

Nell' applicazione degli indici di fabbricabilità si deve tenere conto anche delle volumetrie preesistenti , con identica destinazione d' uso .

Varie

1) Gli edifici espropriati per allargamenti di strade o per la realizzazione di opere pubbliche possono essere ricostruiti, conservando la destinazione d'uso e la volumetria, purché conformi alla normativa delle zone agricole, nelle aree adiacenti, anche se queste non raggiungono le superfici minime per essere edificate.

2) I punti di ristoro possono comprendere bar, ristoranti, tavole calde, pensioni con un massimo di 20 posti letto e strutture per le attività sportive e ricreative.

3) I fabbricati esistenti devono essere conservati con tutti gli elementi stilistici e decorativi preesistenti (cornici di porte e finestre, elementi a faccia a vista, cantonali, ecc.) e ricostruiti con materiale originario laddove deteriorati.

4) Nelle aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario si consente la realizzazione di un fabbricato rurale minimo (deposito attrezzi) di dimensione interna massima **mq 25.00** ed altezza media di m 3.00. Le caratteristiche architettoniche di questi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati rurali caratteristici della zona: tetti con copertura di tegole, muratura in pietra faccia a vista o intonacata.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Sono quelle zone con insediamenti prevalentemente stagionali ed a rotazione d'uso.

Volumetrie edificabili e Superfici territoriali

F1	130.000 mc	827.000 mq
F2	90.000 mc	1.172.000 mq
F3	60.000 mc	285.000 mq
F4	15.000 mc	121.000 mq
F5	10.000 mc	70.000 mq
F6	15.000 mc	60.000 mq
F7	10.000 mc	139.000 mq

Attività ammesse

Residenze, attività ricettive alberghiere e paralberghiere, punti di ristoro, attrezzatura per la balneazione e la nautica e le attività sportive, opere di urbanizzazione, spogliatoi, posti di pronto soccorso servizi igienici, parco giochi acquatici e simili.

I posti letto da destinare ad attività a rotazione d'uso, quali alberghi e residenze turistico-alberghiere, non devono essere inferiori al 30% di quelli complessivi.

Parametri urbanistici

Indice fondiario	0,75 mc/mq
Indice di copertura	0,20 mq/mq
Altezza massima :	per residenze 7.00 m; per strutture alberghiere m 10.00;

Standard

Aree di cessione: per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e parcheggi :

- pubblici 30% della superficie territoriale
- privati 20% della superficie territoriale.

In corrispondenza delle zone di fruibilità balneare (tav. 3B - accessi al mare), è possibile realizzare attrezzature e servizi anche stagionali a supporto della balneazione.

Distanze:

1) dai confini:

E' possibile costruire sul confine. In caso di arretramento la distanza minima da rispettare è di m 5.00.

2) dai fabbricati:

La distanza minima tra fabbricati è pari alla media delle altezze tra fabbricati con un minimo assoluto di m 10.00.

3) dalla viabilità:

Strade statali e provinciali m 30.00.

Strade comunali, consortili e vicinali m 20.00.

4) dal mare:

Per le attrezzature per la nautica, la balneazione e lo sport la distanza minima da rispettare, sarà stabilita da piano attuativo che determinerà il posizionamento di ciascuna struttura, delle opere di urbanizzazione e dei servizi.

Lo studio dei piani attuativi, obbligatorio per tutte le zone F, potrà, nell'articolare un complesso insediativo misto di alberghi e residenze, predisporre localizzazioni tali da consentire residenze anche all'interno della fascia tra i 300 e i 500 metri di distanza dal mare.

I piani attuativi dovranno essere accompagnati dallo studio di verifica della compatibilità ambientale.

Ambito minimo pianificabile e comparto minimo convenzionabile

Per aree già normate con Piani Attuativi valgono le norme e le tipologie prescritte dal Piano medesimo.

Lo studio del piano attuativo deve essere esteso all'intero ambito continuo di zona F.

Potrà essere possibile il convenzionamento per stralci qualora il piano attuativo ne preveda la possibilità ed individui i confini dei comparti separatamente convenzionabili.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G

Sono le parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale.

La zona G1, adiacente alla zona A, è quella ove è ubicato l'impianto Telecom.

Nella zona G2 è stato realizzato l'impianto di depurazione.

La zona G3 è stato realizzato il mattatoio e l'autorimessa comunale

La zona G4 è costituita dai terreni comunali nei pressi del lago del Temo, destinata alla realizzazione del parco comunale.

La zona G5 è costituita dai terreni comunali dell'area archeologica di Nuraghe Appiu ed è destinata alla valorizzazione turistica del sito archeologico.

La zona G6 è il campo di tiro al volo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica **o privata**.

Sono ammesse tutte le opere connesse con il funzionamento degli impianti.

DIRETTIVE CONCERNENTI LO STUDIO DI COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE.

Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale individua, descrive e valuta, in modo appropriato, per ciascun caso particolare, gli effetti diretti e indiretti, di un progetto sui seguenti fattori:

- a) l'uomo, la fauna e la flora;
- b) il suolo, l'acqua, l'aria, il clima e il paesaggio;
- c) l'interazione dei fattori di cui ai punti a) e b);
- d) i beni materiali e il patrimonio culturale.

Pertanto, prima di ottenere il nulla-osta al convenzionamento di un piano attuativo per le zone F, il richiedente deve accompagnare i piani attuativi con uno studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Lo studio è corredato, in via preventiva e a corredo dell'atto da autorizzare, dei seguenti elaborati illustrativi e di indagine:

- a) individuazione fisico - descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
- b) descrizione analitica, sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per

effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli spetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;

- c) caratteristiche progettuali dell'intervento proposto e illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate ;
- e) concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e , se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.