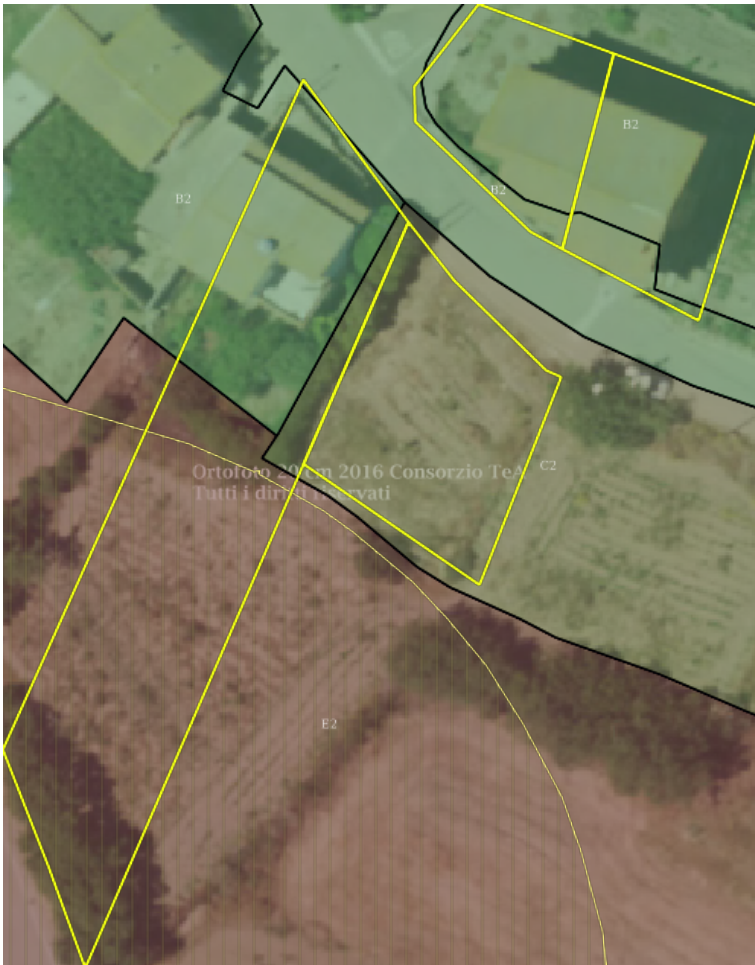




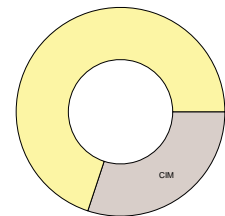
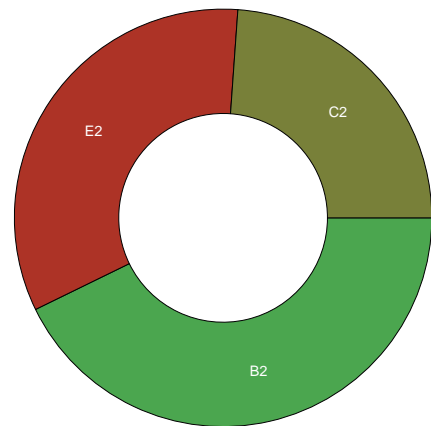
Comune di Collinas

Certificato di destinazione urbanistica

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.16 P.355 / F.17 P.485 / F.17 P.919 / F.16 P.373 /



- Piano Urbanistico**
- n.d.
 - ZONA A
 - ZONA B
 - ZONA C
 - ZONA D
 - ZONA E
 - ZONA F
 - ZONA G
 - ZONA H
 - ZONA S
- Vincolistica**
- ARC
 - CAVA
 - CIM
 - F
 - H1
 - H2
 - H3
 - H4
 - H5
 - PB
 - n.d.



SOTTOZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE RICADENTE
B2	Completamento Residenziale	42.77 %
E2	Agricola	33.36 %
C2	Espansione Residenziale	23.87 %

VINCOLO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE RICADENTE
CIM	Zone di rispetto cimiteriale	30.08 %



Comune di Collinas
Certificato di destinazione urbanistica

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.16 P.355 / F.17 P.485 / F.17 P.919 / F.16 P.373 /

ZONA B

NORMATIVA DI RIFERIMENTO ZONA B

La zona B individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, può essere caratterizzata anche da valori storico-artistici od ambientali e altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

Si individuano le due sottozone:

- B1-espansione compiute sino agli anni cinquanta
- B2-espansioni posteriori agli anni cinquanta

La zona B individua le parti del centro urbano con caratteristiche di completamento come individuate e definite dal previgente strumento urbanistico comunale.

Il P.U.C. ne conferma la situazione di fatto e ne persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 3 ed un rapporto di copertura di 1/2 purchè siano rispettati i distacchi stabiliti dall'Art. 5 del sopraccitato decreto, per i Comuni di Classe IV. Qualora il lotto da edificare sia inferiore a metri quadri 200, il rapporto di copertura potrà raggiungere il 60%.

La costruzione degli edifici è libera nella composizione, ma deve rispettare i seguenti punti:

- a-non superare il volume prescritto dall'indice di fabbricabilità fondiaria per la zona, ivi compresi gli eventuali corpi accessori;
- b-inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale, al fine di rendere più corretto il disegno urbano;
- c-Distacchi dai confini: nei casi di edifici isolati nel lotto, non inferiore a m. 4,00, mentre nei casi di edifici in linea o a schiera, il distacco è da intendersi applicabile soltanto sul confine retrostante e resta fissato nella misura di m. 4,00 e comunque non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio. E' possibile realizzare la costruzione nel confine secondo il cosiddetto "principio di prevenzione": chi costruisce per primo può realizzare il proprio fabbricato sul confine costringendo chi costruisce per secondo a farsi carico dell'integrale rispetto della distanza o a costruire in aderenza.
- d-Distanza tra pareti finestrate metri 8,00. Qualora si tratti di fabbricati non posti sul confine, la medesima distanza si dovrà avere anche nel caso che una sola parete sia finestrata. Viceversa, se un fabbricato è posto sul confine, il confinante potrà realizzare edifici con aperture a distanza inferiore esclusivamente per dare luce a bagni, disimpegni e simili.
- e- E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto 2266/U del 1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, si può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Per soluzione tecnica inaccettabile deve intendersi quella soluzione che comporterebbe, rispettando le norme, un corpo di fabbrica di larghezza inferiore a metri 6,00, ovvero una soluzione che non consenta lo sfruttamento degli indici. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

- f- non superare l'altezza massima di m. 7,50 all'intradosso dell'ultimo solaio e metri 12,50 all'intradosso del colmo;
- g- garantire una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni 10 metri cubi di costruzione.

La concessione è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione, previa cessione dell'area per le strade necessarie. Potranno essere realizzati fabbricati accessori sul confine a condizione che l'altezza all'estradosso della copertura non sia superiore a metri 3,00. Sono vietate tutte le attività moleste che comportino inquinamento acustico ed ambientale.

SOTTOZONA B2 (Completamento Residenziale)

Percentuale occupata: **42.77 %**

DECRETO FLORIS	CODICE ADEGUAMENTO	RAPPORTO COPERTURA	SUPERFICIE PERMEABILE	ALTEZZA MASSIMA
ZONA B Completamento Residenziale	n.d.	0.5	n.d.	7.5 metri
	INDICE FONDIARIO	INDICE TERRITORIALE	DISTANZA EDIFICI	DISTANZA CONFINI
	3	n.d.	8 metri	4 metri

NORMATIVA DI RIFERIMENTO SOTTOZONA B2

n.d



Comune di Collinas
Certificato di destinazione urbanistica

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.16 P.355 / F.17 P.485 / F.17 P.919 / F.16 P.373 /

ZONA E

NORMATIVA DI RIFERIMENTO ZONA E

Con riferimento anche al D.P.G.R. 3/8/94 n. 228, la zona E definisce le aree agricole come le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La zona E è suddivisa nelle seguenti cinque sottozone:

E1-aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2-aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni;

E3-aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

E4-aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali, con la previsione di attività economiche e servizi connessi alla residenza, anche stagionale, disciplinate al successivo art. 16;

E5-aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale;

In attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Collinas e persegue le presenti finalità:

- Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

SOTTOZONA E2 (Agricola)

Percentuale occupata: **33.36 %**

DECRETO FLORIS	CODICE ADEGUAMENTO	RAPPORTO COPERTURA	SUPERFICIE PERMEABILE	ALTEZZA MASSIMA
ZONE E Agricole	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	INDICE FONDIARIO	INDICE TERRITORIALE	DISTANZA EDIFICI	DISTANZA CONFINI
	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO SOTTOZONA E2

E2-aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni;

ZONA C

NORMATIVA DI RIFERIMENTO ZONA C

La zona C individua gli ambiti interessati da piani attuativi convenzionati o approvati e le aree da destinare a nuovi insediamenti, ad uso prevalentemente residenziale, limitrofe al "centro edificato",

La zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2così definite:

C1- espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione). Tali zone coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. E' suddivisa nei comparti dal C1/1 e C1/3, che ricomprende inoltre i P.E.E.P. ex art. 51 della legge n. 167/62:

C1-1 Lott. Santu Perdu

C1-2 P.E.E.P. ex art. 51 della legge n. 167/62:

C1-3 Lott. Sa Costa

C2- espansioni in programma. Individuano le espansioni in programma e non ancora realizzate;

Comprendono le sottozone e C2/1, C2/2, C2/3, C2/4, C2/5.

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89. Sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

Nelle Sottozone C2, che comprendono le aree ancora da lottizzare.



Comune di Collinas

Certificato di destinazione urbanistica

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.16 P.355 / F.17 P.485 / F.17 P.919 / F.16 P.373 /

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

Per le sottozone C1 si rimanda alle norme del vigente Piano attuativo.

PARAMETRI URBANISTICI

Per la zona C si adottano i seguenti parametri:

- indice massimo di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq.
- dotazione minima per spazi pubblici S riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con l'esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie: 12 mq/ab.
- viene assunto il parametro di 100 mc ad abitante, al fine di dedurre il numero degli abitanti insediabili.

TIPOLOGIE EDILIZIE PER LA ZONA C

Nella zona C si possono adottare tipologie edilizie libere, purchè la soluzione urbanisticocompositiva ed il disegno urbano risultino unitari al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona.

E' tuttavia necessario rispettare.

- altezze massime di m. 7,50; gli stacchi minimi tra le superfici finestrate degli edifici come stabilito dal D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/83, per i comuni della 4^a classe;
- rapporto minimo tra area coperta e area del lotto di pertinenza e dell'edificio di 1/2;
- distacchi dall'asse stradale non inferiori alla metà dell'altezza dell'edificio prospettante e comunque non inferiore a m. 6,00; tale distacco vale anche per le recinzioni dei lotti;
- è inoltre fatto divieto di cortili chiusi, chiostrine;
- è obbligatoria, la copertura a tetto con tegole curve; è consentita la parziale copertura piana o a terrazzo nei limiti di 1/10 del rapporto di copertura utilizzato.
- è proibito l'uso di manti di copertura in cemento amianto lamiere o simili;
- è necessario, infine, predisporre nel lotto idonee aree per la sosta privata, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e sistemazione a verde delle parti del lotto non utilizzate dall'edificazione.

SOTTOZONA C2 (Espansione Residenziale)

Percentuale occupata: **23.87 %**

DECRETO FLORIS	CODICE ADEGUAMENTO	RAPPORTO COPERTURA	SUPERFICIE PERMEABILE	ALTEZZA MASSIMA
ZONE C Espansione residenziale	n.d.	0.5	n.d.	7.5 metri
	INDICE FONDIARIO	INDICE TERRITORIALE	DISTANZA EDIFICI	DISTANZA CONFINI
	n.d.	1	n.d.	n.d.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO SOTTOZONA C2

C2- espansioni in programma. Individuano le espansioni in programma e non ancora realizzate; Comprendono le sottozone e C2/1, C2/2, C2/3, C2/4, C2/5.

Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi attraverso la preventiva predisposizione di piani attuativi ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/89. Sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.

Nelle Sottozone C2, che comprendono le aree ancora da lottizzare. L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 1 ettaro, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.



Comune di Collinas
Certificato di destinazione urbanistica

RIFERIMENTI CATASTALI -> / F.16 P.355 / F.17 P.485 / F.17 P.919 / F.16 P.373 /

VINCOLO CIM (Zone di rispetto cimiteriale)

Percentuale occupata: **30.08 %**

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

E' l'area limitrofa al cimitero per un raggio di 50 metri come previsto dalle attuali normative vigenti.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 28 - Edificabilita' delle zone limitrofe ad aree cimiteriali della Legge 1 agosto 2002, n.166 e dall'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265:

- E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

- Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

- All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.