

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I – Generalità

- Art. 1) *Il Comitato per l'Edilizia e per l'Ambiente*
- Art. 2) *Compiti del Comitato per l'Edilizia e l'Ambiente e dell'Ufficio Tecnico*
- Art. 3) *Opere soggette a Nulla Osta del Comitato per l'Edilizia e l'Ambiente*
- Art. 4) *Volumetrie e Superficie Coperta*
- Art. 5) *Metodo di misura*

CAPO II – Modalità per la presentazione e l'esame dei progetti

- Art. 6) *Presentazione delle domande*
- Art. 7) *Elaborati di progetto per opere soggette a Nulla Osta del C.E.A.*
- Art. 8) *Elaborati di progetto per opere di manutenzione ordinaria e opere interne*
- Art. 9) *Esame dei progetti*
- Art. 10) *Approvazione dei progetti*
- Art. 11) *Validità dell'approvazione*
- Art. 12) *Lavori*
- Art. 13) *Norme igieniche di pulizia del cantiere*
- Art. 14) *Scavi con uso di esplosivo*
- Art. 15) *Lavori di costruzione durante l'alta stagione*
- Art. 16) *Lavori non autorizzati o difformi*
- Art. 17) *Penalità per lavori non autorizzati o difformi*

CAPO III – Norme costruttive

- Art. 18) *Inserimento architettonico*
- Art. 19) *Muri di cinta e recinzioni*
- Art. 20) *Vegetazione*
- Art. 21) *Terrazzamenti e balaustre*
- Art. 22) *Rivestimenti con muratura di pietrame*
- Art. 23) *Pavimentazione esterna e spazi liberi non pavimentati*
- Art. 24) *Piscine, specchi d'acqua e vasche esterne*
- Art. 25) *Scarichi e fognature*
- Art. 26) *Locali accessori e volumi tecnici*
- Art. 27) *Coperture degli edifici, dei ripostigli e dei locali tecnici*
- Art. 28) *Pergole, tettoie, tende ombreggianti, ombrelloni*
- Art. 29) *Impianti di generazione di energia da fonti rinnovabili*
- Art. 30) *Parabole e Antenne*
- Art. 31) *Scale esterne*
- Art. 32) *Impianti tecnici esterni*
- Art. 33) *Materiali e colorazioni degli edifici*
- Art. 34) *Nuove finestre e lucernari su unità esistenti*
- Art. 35) *Canalizzazioni*
- Art. 36) *Unità abitative mobili*
- Art. 37) *Pubblicità e segnaletica pubblicitaria*
- Art. 38) *Fine dei lavori*
- Art. 39) *Spazzatura, lotta contro le mosche, zanzare e roditori*
- Art. 40) *Misure antincendio*
- Art. 41) *Norme Particolari*

CAPO I – Generalità

Articolo 1 – Il Comitato per l'Edilizia e per l'Ambiente

E' costituito nell'ambito del Consorzio Is Molas un Comitato per il coordinamento dell'attività edilizia e per la salvaguardia ambientale denominato Comitato per l'Edilizia e per l'Ambiente (C.E.A.).

Il C.E.A. è coadiuvato, nell'espletamento delle sue funzioni, dall'Ufficio Tecnico Consortile (U.T.), al quale potrà delegare talune delle sue funzioni.

Il Comitato è nominato dal Consiglio di Amministrazione (C.d.A.) o dall'Amministratore unico del Consorzio, ed è costituito da un minimo di tre fino ad un massimo di cinque componenti.

Il Comitato elegge tra i propri componenti il Presidente ed il Vice Presidente che sostituisce in tutto e per tutto il Presidente in caso di assenza di questi.

I componenti del Comitato durano in carica tre anni e possono essere rieletti.

Il Comitato si riunisce, su convocazione del Presidente ogni qualvolta il numero dei progetti da esaminare lo richieda.

Le deliberazioni del Comitato vengono prese a maggioranza dei voti, in caso di parità prevale quello del presidente. In caso di dimissioni della maggioranza dei membri il Comitato si intende decaduto e il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, o l'Amministratore, provvede alle nuove nomine entro 30 giorni.

Articolo 2 – Compiti del Comitato per l'Edilizia e l'Ambiente e dell'Ufficio Tecnico

Il Comitato esamina e dà il suo assenso per l'esecuzione delle nuove opere edilizie, per la trasformazione e/o la modifica di opere preesistenti, per la modifica dell'assetto ambientale e di arredo urbano degli immobili compresi nel Complesso Residenziale Sportivo Is Molas.

Detti assensi (Nulla Osta autorizzativi) dovranno essere ottenuti preventivamente rispetto alla presentazione all'autorità amministrativa dei progetti delle opere la cui esecuzione è soggetta a regime concessorio, autorizzativo da parte di dette autorità, o per le quali è prevista la semplice comunicazione o la Denuncia di Inizio Attività.

L'Ufficio Tecnico esamina e dà il suo assenso per l'esecuzione di manutenzioni ordinarie e opere interne, ovvero che non modificano o trasformino parti esterne dell'organismo edilizio e pertinenze. All'Ufficio Tecnico è demandato, inoltre, il compito di far rispettare le Norme Costruttive del presente Regolamento, di sorvegliare sia in fase realizzativa che a conclusione dei lavori circa il rispetto delle decisioni del C.E.A.. All'Ufficio Tecnico spetta il compito di istruire le pratiche da sottoporre al C.E.A. e, qualora fossero necessarie delle integrazioni, di provvedere alla comunicazione formale al richiedente e dal progettista.

Articolo 3 – Opere soggette a Nulla Osta del Comitato per l'Edilizia e l'Ambiente

Le opere soggette al preventivo assenso del Comitato (Nulla Osta) sono le seguenti:

- costruzione di nuovi fabbricati, ampliamenti e/o ristrutturazione di fabbricati esistenti;

- trasformazioni volumetriche, compositive, strutturali, all'esterno di fabbricati esistenti;
- trasformazioni interne di fabbricati, o di parte di fabbricati che modifichino la consistenza delle singole unità immobiliari o la loro destinazione d'uso;
- sanatorie e accertamenti di conformità;
- demolizione di fabbricati o parte di fabbricati;
- realizzazione di sottoservizi o costruzioni in generale nel sottosuolo;
- realizzazione di tettoie, pergole ad aria passante, tende manuali o motorizzate, ombrelloni, teli ombreggianti e arredi fissi esterni in genere;
- allestimento di vetrine, insegne commerciali e pubblicitarie, segnalazioni stradali di qualunque tipo;
- installazione di impianti esterni: antenne radiotelevisive, antenne paraboliche o di qualsiasi altro tipo, ripetitori di segnale e/o impianti di telefonia cellulare, unità esterne di condizionamento/climatizzazione, impianti di illuminazione;
- impianti di generazione di energia da fonti rinnovabili;
- realizzazione di cisterne, vasche, piscine e relativi locali tecnici;
- realizzazione di parcheggi e posti auto;
- realizzazione di terrazzamenti, muri di sostegno e trasformazioni morfologiche dei terreni;
- recinzioni e siepi in confine di proprietà;
- tutte le opere e i lavori non specificamente riferiti a quelli sopra descritti, aventi rilevante incidenza sugli aspetti estetici, architettonici ed ambientali degli immobili.

Articolo 4 – Volumetrie e Superficie Coperta

Ogni variazione di volume e/o di superficie coperta deve essere attestata mediante atto notorio da parte del richiedente.

Articolo 5 – Metodo di misura

Le misurazioni dei volumi, delle altezze e delle distanze dei fabbricati devono effettuarsi secondo le norme del regolamento edilizio comunale.

Il Comitato si riserva la facoltà di variare dette previsioni, sempre nel rispetto delle prescrizioni di legge e del Regolamento, con indicazioni diverse o più restrittive, in presenza di particolari situazioni ambientali di interesse generale.

CAPO II – Modalità per la presentazione e l'esame dei progetti

Articolo 6 – Presentazione delle domande

Per l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 3 del presente Regolamento, il proprietario interessato dovrà inoltrare al Consorzio Is Molas una specifica domanda, accompagnata dalla copia del proprio documento di identità e dal progetto in duplice copia da lui sottoscritto assieme al progettista.

Nel caso di un progetto condiviso tra più proprietari è necessaria la firma di tutti gli interessati, il tutto sempre accompagnato dalle copie dei rispettivi documenti di riconoscimento.

In relazione all'importanza dei lavori da eseguire potrà essere presentato preventivamente un progetto di massima al fine di ottenere un parere preliminare da parte del Comitato.

Articolo 7 – Elaborati di progetto per opere soggette a Nulla Osta del C.E.A.

A) I progetti definitivi per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, relativamente alle opere oggetto di intervento, dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- A.1) Planimetria catastale aggiornata con indicazione dei fogli, delle particelle e dei subalterni interessati;
- A.2) Planimetria generale di inserimento urbanistico in scala 1: 500;
- A.3) Planimetria quotata del lotto con curve di livello con equidistanza mt. 1.00 e con l'indicazione dei confini di proprietà, delle infrastrutture e servizi interni al lotto (strada consortile, ubicazione contatori utenze: impianto idrico, elettrico, telefonico, ubicazione allaccio fognario e/o altre preesistenze) in scala 1:200;
- A.4) Planimetria dello stato di fatto e/o precedentemente autorizzato, con l'indicazione: delle soluzioni progettuali di intervento, delle dimensioni dell'opera, delle distanze dai confini, dell'ubicazione dei parcheggi, della posizione degli ingressi pedonali e carrabili, delle recinzioni, dei vani tecnici e degli impianti interrati, della sistemazione del verde privato con indicazione delle essenze da mettere a dimora; in scala 1:200,
- A.5) Piante quotate dello stato di fatto e/o autorizzato e dello stato di progetto di tutti i piani dell'edificio e delle coperture (con l'indicazione della tipologia dei materiali) in scala 1:100;
- A.6) Due o più sezioni verticali quotate, riferite al terreno e ad un caposaldo stradale in scala 1:100;
- A.7) Tutti i prospetti quotati dello stato di fatto e di progetto dell'edificio in scala 1:100;
- A.8) Per le ristrutturazioni: il dettaglio dello stato dei luoghi preesistente al progetto, quello di riforma e di confronto (con indicazione cromatica delle demolizioni e delle nuove costruzioni) in scala 1:100;
- A.9) Documentazione di dettaglio dei particolari costruttivi in scala e nella forma più appropriata per indicare i materiali, i colori (RAL) e le tonalità da usare;
- A.10) Relazione fotografica della zona di intervento con indicazione planimetrica dei punti di scatto fotografico;
- A.11) Relazione Tecnica che illustri, oltre ai precedenti iter autorizzativi, l'intervento proposto;

B) I progetti delle sistemazioni esterne dei lotti, oltre agli elaborati previsti nei punti da A.1, A.2, A.9, A.10 e A.11, relativamente alle opere esterne oggetto di intervento, dovranno comprendere anche i seguenti elaborati:

- B.1) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:100 con le seguenti indicazioni e descrizioni:
- posizione dei fabbricati;
 - indicazione dei confini di proprietà;
 - curve di livello con equidistanza mt. 1,00;
 - scavi e riporti;
 - opere murarie;
 - strade ed accessi pedonali e carrabili;
 - impianti di illuminazione esterna;
 - impianti idrici esterni;
- B.2) Relazione o progetto dell'impianto di illuminazione esterna, redatto secondo i criteri di antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, così come prescritto dalle Leggi vigenti;
- B.3) Indicazione della posizione, della tipologia, e delle altezze indicative di alberi e arbusti (con elenco dettagliato essenze);
- B.4) Indicazione della posizione e della tipologia degli arredi fissi;
- B.5) Sezioni verticali in numero adeguato ad illustrare i movimenti di terra e le opere da eseguire, in scala non inferiore a 1:100.

Articolo 8 – Elaborati di progetto per opere di manutenzione ordinaria e opere interne

Per opere di manutenzione ordinaria è possibile presentare una documentazione semplificata, in formato A4 (cm 21x29,7), che comprenda la copia dell'istanza presentata presso il Comune (ove presente), i dati del richiedente e l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento, la descrizione dei lavori di manutenzione da eseguire con la relativa motivazione conservativa e la documentazione fotografica dello stato di fatto.

Per le opere interne, relativamente a quelle oggetto di intervento, dovranno essere presentati seguenti elaborati:

- Copia dell'istanza presentata presso il Comune (ove presente);
- Planimetria catastale aggiornata con indicazione dei fogli, delle particelle e dei subalterni interessati;
- Il dettaglio dello stato dei luoghi preesistente al progetto, quello di riforma e di confronto (con indicazione cromatica delle demolizioni e delle nuove costruzioni) in scala 1:100;
- Relazione Tecnica che illustri l'intervento proposto.

Articolo 9 – Esame dei progetti

Le domande e la relativa documentazione saranno esaminate dal Comitato e/o dall'Ufficio Tecnico, che per iscritto potranno richiedere, interrompendone i termini, delle integrazioni; dette integrazioni dovranno essere presentate dall'interessato al fine di consentire il completamento dell'esame.

Sempre a richiesta scritta del Comitato e/o dell'Ufficio Tecnico, dovranno essere presentati elaborati supplementari e/o documentazioni integrative come fotografie, campioni di materiali, rocce e vegetazione esistenti, che dallo stesso Comitato siano ritenuti necessari per una migliore comprensione dei progetti da realizzare.

Potrà altresì essere richiesto il picchettamento sul terreno del fabbricato progettato e l'apposizione della relativa sagoma reale.

Il proprietario o i suoi rappresentanti potranno avanzare domanda scritta per essere ascoltati durante la riunione del Comitato, che ha la facoltà di aderire o meno alla richiesta.

Articolo 10 – Approvazione dei progetti

La decisione del Comitato e/o dell'Ufficio Tecnico sulle domande sarà espressa entro sessanta giorni, salvo richiesta di integrazioni, dalla presentazione della richiesta di esame.

Dette decisioni saranno comunicate per iscritto al richiedente e l'eventuale assenso e/o prescrizioni sarà formalizzato a firma del presidente del C.E.A. o del suo delegato.

Articolo 11 – Validità dell'approvazione

L'assenso del Comitato per l'esecuzione delle opere ha validità di due anni dalla data di ricezione della comunicazione di nulla osta, ed entro tale periodo dovranno avere inizio i lavori.

Prima della scadenza del periodo di validità dell'assenso, una sola volta, potrà essere richiesto e concesso il rinnovo, per un periodo di tempo di un anno dalla data di ricezione della comunicazione di nulla osta al rinnovo.

Scaduto il periodo di validità o di rinnovo, l'assenso non utilizzato perde la sua validità e l'eventuale nuovo assenso è subordinato alla ripresentazione della domanda corredata dagli elaborati e dalla documentazione già previsti in sede di prima presentazione.

Articolo 12 – Lavori

I proprietari, o per essi il Direttore dei Lavori, prima dell'inizio dei lavori dovranno consegnare al Consorzio, presso l'Ufficio Tecnico:

- copia del Permesso a Costruire e/o dell'Autorizzazione comunale o, in caso di Denuncia di Inizio Attività o Comunicazione Edilizia, copia della comunicazione con data di protocollo comunale;
- dichiarazione che le opere oggetto del titolo abilitativo cui sopra sono conformi e saranno realizzate conformemente a quelle per le quali è stato emesso il Nulla Osta del Comitato per l'Edilizia e l'Ambiente;
- comunicazione della data effettiva di inizio dei lavori;
- i dati relativi all'Impresa/e esecutrice/i;
- l'elenco e la targa di tutti i mezzi che avranno accesso al cantiere;
- il nominativo e numero telefonico del responsabile del cantiere;

- il Piano di Sicurezza oppure il Piano di Sicurezza e Coordinamento nel caso di più imprese presenti in cantiere;

Il tutto come previsto nel modello predisposto dal Consorzio.

Nel caso di cantieri importanti, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, dovrà pervenire al Consorzio, presso l'Ufficio Tecnico, quindici giorni prima dell'inizio dei lavori stessi, la planimetria della sistemazione di cantiere, in scala 1:200, dove sarà specificato quanto segue:

- tipologia della delimitazione e protezione del cantiere;
- posizione della costruzione da erigere;
- posizione della baracca di cantiere;
- posizione dei servizi igienici per gli operai;
- posizione della attrezzature di cantiere (betoniere, gru, etc.);
- posizione del deposito di materiali edili;
- posizione dell'area adibita a deposito provvisorio dei materiali derivati dagli scavi;
- strade di accesso al cantiere;
- indicazione del parcheggio per le autovetture di cantiere e degli operai.

L'esame dei documenti prodotti e il Piano di sistemazione del cantiere verranno sottoposti ad esame da parte dell'Ufficio Tecnico.

Oltre all'osservanza delle eventuali prescrizioni su accennate, l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva esecuzione delle seguenti disposizioni:

- indicazioni dei vertici del lotto a mezzo di picchetti murati;
- protezione adeguata e rigorosa di tutte le piante non interessate dalla costruzione, con particolare riguardo per quelle ubicate al limite della costruzione stessa;
- delimitazione e chiusura del cantiere;
- realizzazione dei servizi igienici per gli operai;
- presenza in cantiere del progetto approvato dal Comitato dell'Edilizia e dell'Ambiente (o una sua copia conforme);

Con la dichiarazione di inizio dei lavori possono essere richiesti allacci idrici provvisori per le esigenze di cantiere. Tali allacci avranno carattere temporaneo (6-12 mesi) ma potranno essere prorogati con esplicita richiesta scritta motivata.

Articolo 13 – Norme igieniche di pulizia del cantiere

E' assolutamente vietato depositare materiali da costruzione, rifiuti, materiali di risulta o altro nei cassonetti della raccolta differenziata, sui terreni, strade o lotti adiacenti al lotto interessato o comunque compresi nell'ambito del centro residenziale sportivo.

Qualora per motivi contingenti o accidentali si verifichi l'impegno delle aree sopra descritte con depositi, l'impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente al loro sgombero ed alla pulizia. In caso di inadempienza il Consorzio provvederà all'ammonizione dei responsabili che avranno tre giorni di tempo per ottemperare.

Trascorso tale termine si provvederà, da parte del Consorzio, alla sospensione dei lavori ed alla esecuzione d'ufficio dello sgombero dei materiali e della pulizia dei luoghi con spese a carico degli inadempienti; il Consiglio di Amministrazione del Consorzio provvederà inoltre all'irrogazione di una penale pari a euro 500,00 (cinquecento/00).

L'Amministrazione del Consorzio potrà, in relazione a quanto sopra, chiedere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizioni ai sensi degli artt. 633 e segg. c.p.c., in base al verbale redatto, che i consorziati riconoscono, ai soli fini, valore di prova.

Articolo 14 – Scavi con uso di esplosivo

Chiunque debba eseguire i lavori con uso di esplosivo, oltre al rispetto delle vigenti disposizioni di legge, dovrà rispettare anche le seguenti norme:

- in prossimità di abitazioni o di importante vegetazione, le cariche devono essere di limitata potenza;
- la zona minata dovrà essere ben protetta con rete metallica o fascine ben zavorrate, onde evitare che massi o pietre, spostati dalle esplosioni, ricadano sulla vegetazione e costruzioni circostanti;
- l'impresa ha l'obbligo di informare preventivamente un rappresentante del Consorzio circa il luogo e l'ora del brillamento delle mine, al solo scopo di controllare se siano state preservate la vegetazione, le rocce, e la conformazione del suolo, escludendo ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per danni, a persone o cose, che sono di esclusiva pertinenza dell'impresa esecutrice dei lavori.

Articolo 15 – Lavori di costruzione durante l'alta stagione

Durante l'alta stagione, comprendente il periodo fra il 15 giugno e il 15 settembre salvo deroghe, dovranno essere rispettate, nella conduzione dei lavori, le limitazioni stabilite dal Consorzio per le attività edilizie rumorose, oltre a dover essere rispettata la sospensione di tutti i lavori di alta costruzione nel periodo dal 01 al 31 agosto, salvo le eventuali deroghe motivate, autorizzate e concesse sia ai privati che consortili.

Articolo 16 – Lavori non autorizzati o difformi

Qualora un'opera, soggetta ad assenso preventivo ai sensi dell'Articolo 3, venga eseguita senza detto assenso o diversamente da quanto autorizzato, l'Ufficio Tecnico, nel sospendere i lavori, prescrive le attività necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, comprese eventuali demolizioni, da effettuarsi a carico del proprietario.

Qualora un'opera venga eseguita in difformità rispetto ai termini, alle condizioni ed alle prescrizioni del progetto approvato, il Consorzio potrà chiedere l'adeguamento a spese del proprietario.

In ambedue i casi potrà essere ordinata dal Consorzio la sospensione dei lavori in corso. I lavori non autorizzati saranno perseguiti a termini di legge.

Articolo 17 – Penalità per lavori non autorizzati o difformi

Indipendentemente dalla procedura di sospensione e/o demolizione di cui al precedente Art. 16, i Consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento, in favore del Consorzio, di una penale determinata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, su segnalazione del Comitato, commisurata al valore delle opere.

L'Amministrazione del Consorzio potrà, in relazione a quanto sopra, chiedere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizioni ai sensi degli artt. 633 e segg. c.p.c., in base al verbale del Comitato al quale i consorziati riconoscono, a tali fini, valore di prova.

CAPO III – Norme costruttive

Articolo 18 – Inserimento architettonico

Le costruzioni dovranno armonizzarsi con la tradizione edilizio-architettonica della zona di appartenenza ed adattarsi alle situazioni morfologiche del terreno, nonché preservare il più possibile il tipologico originario dell'unità e/o della schiera.

Articolo 19 – Muri di cinta e recinzioni

I muri di cinta e fronte strada dovranno essere realizzati in modo conforme alla tipologia prevista nel Comparto a cui appartengono, potranno avere una parte basamentale in muratura piena, di altezza non superiore a cm 70 rispetto al marciapiede o al piano di sistemazione del terreno. Sovrastante a detto muro potrà erigersi una recinzione a giorno, di altezza non superiore a mt. 1,00, tale da non impedire le visuali libere nei confronti del panorama, alle ville e/o ai lotti di terreno contigui o sovrastanti.

E' vietato l'utilizzo di teli e stuoie di qualsiasi natura o di qualunque tipo di pannelli a chiusura della proprietà.

Ove previsto l'utilizzo di recinzioni in rete metallica, che deve essere esclusivamente di colore verde, è fatto obbligo mascherarle completamente con una sistemazione a verde, mantenuta con regolari potature.

Articolo 20 – Vegetazione

Le sistemazioni a verde devono essere eseguite in base alle prescrizioni del Regolamento dei giardini e delle sistemazioni esterne approvato dal Consorzio.

Articolo 21 – Terrazzamenti e balaustre

I terrazzamenti sono consentiti solo se architettonicamente funzionali ed in armonia con il paesaggio, dovranno avere una altezza max di cm 40 e i gradoni dovranno essere distanti tra loro minimo mt 2,50.

Eventuali deroghe in altezza, fino ad un max di cm 80, sono consentibili solo in presenza di mitigazione vegetativa di pronto effetto e sempreverde, nella parte eccedente i 40 cm. Il rivestimento dei gradoni deve essere in pietra locale con aspetto massivo di tonalità conforme ai rivestimenti presenti nel Tipologico. Le eventuali balaustre devono essere mitigate con vegetazione pronto effetto e sempreverde.

Articolo 22 – Rivestimenti con muratura di pietrame

I rivestimenti con muratura di pietrame devono essere eseguiti ad “opus incertum”, con pietrame locale solidamente murato e senza stuccature esterne.

Le placcature in lastre di pietra, per il rivestimento di muri, dovrà simulare la lavorazione di realizzazione in pietra massiva, di tonalità conforme ai rivestimenti presenti nel Tipologico.

Articolo 23 – Pavimentazione esterna e spazi liberi non pavimentati

Le finiture delle pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e locali come pietre naturali, legno, mattoni, laterizi o ciottoli.

Tutti gli spazi liberi intorno alle costruzioni, non pavimentati, dovranno essere mantenuti a verde, in perfetto stato di conservazione, nel rispetto dei dettami del presente regolamento e secondo le sistemazioni approvate.

Sono consentiti ampliamenti delle pavimentazioni esterne, di pertinenza della proprietà.

L'ampliamento (esclusi i marciapiedi di profondità max. 1,00 mt) potrà essere al massimo pari al 20% della superficie coperta del fabbricato sviluppato su un piano fuori terra, elevabile al 30% nel caso di fabbricato su due piani sovrapposti fuori terra.

L'ampliamento della pavimentazione non potrà eccedere in alcun modo il 50% dell'area cortiva pertinente e contigua del lotto, con un minimo, in deroga, di 15 mq consentibili “una tantum”, il tutto fatto salvo eventuali regolamenti Regionali o Comunali più restrittivi.

La superficie pavimentata adibita a parcheggi concorre alle limitazioni cui sopra.

Articolo 24 – Piscine, specchi d'acqua e vasche esterne

I colori dei rivestimenti delle piscine, degli specchi d'acqua e delle vasche esterne devono essere quelli delle terre e delle rocce naturali locali. I locali tecnici ed i vuoti tecnici necessari al loro funzionamento devono essere opportunamente giustificati nelle loro dimensioni.

Tutti gli scarichi delle piscine e vasche devono essere collegati alla fognatura consortile. Le operazioni di svuotamento, riempimento e/o dei lavaggi filtri devono essere preventivamente autorizzati dal Consorzio, al fine di tutelare il processo del depuratore. Gli impianti dovranno essere in linea con le soluzioni tecnologiche più evolute per quanto riguarda il filtraggio

dell'acqua. Per preservare e ridurre al minimo l'uso delle risorse idriche, è opportuno limitare ai soli casi urgenti e motivati, i riempimenti nei periodi estivi.

Articolo 25 – Scarichi e fognature

Le linee fognarie delle unità abitative (servizi igienici, bagni, docce, lavatrici e lavelli) dovranno essere allacciate alla rete di scarico “acque reflue” consortile, a seguito di formale richiesta e nelle modalità previste dal “Regolamento Fognario”.

Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in griglie e/pozzetti ed incanalate verso la rete di scarico “acque bianche” esistente.

E' assolutamente vietato convogliare le acque meteoriche nella rete di scarico “acque reflue”.

Articolo 26 – Locali accessori e volumi tecnici

Per tutti i locali tecnici (interrati, seminterrati, non interrati) deve essere presente, tra gli elaborati oggetto della richiesta, una planimetria, in scala 1:100, con l'ingombro dei macchinari e delle attrezzature in esso contenuti, a giustificazione delle dimensioni richieste.

Articolo 27 – Coperture degli edifici, dei ripostigli e dei locali tecnici

Le coperture inclinate degli edifici dovranno avere una inclinazione dall'orizzonte non superiore al 35%.

Nelle coperture dei tetti piani e a falde inclinate non è consentito l'utilizzo dei seguenti materiali per la finitura superficiale:

- materiale plastico;
- materiale metallico;
- plexiglass o similare;
- tavolato ligneo;
- cemento a vista.

Articolo 28 – Pergole, tettoie, tende ombreggianti, ombrelloni

La pergola deve avere struttura in legno, deve armonizzarsi tipologicamente e cromaticamente con quanto previsto nel tipologico originale oppure già adottato nella maggioranza delle unità dello stesso blocco/schiera o comunque presente nelle più immediate vicinanze. In casi particolari, opportunamente motivati, è ammessa la realizzazione di pergole con struttura in metallo.

La struttura superiore della pergola deve essere orizzontale ed eventualmente può essere sovrastata da un incannucciato o da una tenda in materiale traspirante.

Le tende:

- se presenti in altre unità dello stesso blocco/schiera devono armonizzarsi tipologicamente e cromaticamente con quanto già adottato nella maggioranza delle unità o comunque presente nelle più immediate vicinanze;

– se non presenti in altre unità dello stesso blocco/schiera devono avere i colori delle sabbie e delle terre naturali o quantomeno armonizzarsi con il colore del prospetto;

Nelle tettoie non sono ammesse le seguenti finiture superficiali:

- in tavolato ligneo;
- in materiale plastico;
- in materiale metallico;
- in plexiglass o similare;
- con finitura in guaina bituminosa o ardesiata;
- con finitura in cemento a vista.

Nei tipologici a schiera, sono escluse tettoie e pergole su lastrici solari di copertura, salvo quelli già previsti nel tipologico originario.

Gli ombrelloni devono essere facilmente rimovibili, avere colori delle sabbie e terre naturali ed essere mantenuti sempre in buono stato di conservazione.

Articolo 29 – Impianti di generazione di energia da fonti rinnovabili

E' ammessa l'installazione di pannelli che risultino integrati nei tetti degli edifici, che siano complanari al piano del manto di copertura, abbiano la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi, e rispettino le eventuali mitigazioni prescritte dal C.E.A..

Tali moduli devono sostituire elementi architettonici e/o funzionali degli edifici e devono comunque svolgere una funzione di rivestimento di parti dell'edificio, altrimenti svolta da elementi edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica.

Da un punto di vista estetico, il sistema deve comunque inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio e del contesto circostante.

I pannelli devono avere una superficie con trattamento antiriflesso, e devono essere visivamente di colore scuro (es. grigio scuro), onde evitare al massimo l'”effetto specchio”.

I sistemi non potranno comunque superare la potenza prevista per l'unità abitativa oggetto dell'intervento.

Nelle coperture e tettoie inclinate con manto in tegole sono ammessi sistemi con raccordi perimetrali complanari coerenti con il contesto edilizio e con distacco dai bordi di almeno 50 cm.

Per ciascuna falda delle coperture inclinate con finitura superficiale con manto impermeabilizzante esistente sono ammessi solo sistemi fotovoltaici integrati con raccordi perimetrali complanari coerenti con il contesto edilizio e con distacco dai bordi di almeno 50 cm.

Nelle coperture piane sono ammessi solo sistemi integrati con raccordi perimetrali complanari coerenti con il contesto edilizio e con distacco dai bordi di almeno 50 cm.

Nelle pergole sono ammessi solo sistemi integrati con raccordi complanari ad incannucciati perimetrali e con distacco dai bordi di almeno 50 cm.

Sono vietati i sistemi con pannelli su supporti inclinati sovrastanti l'estradosso del solaio piano o inclinato, e i sistemi a terra sia inclinati che piani.

Articolo 30 – Parabole e Antenne

La ricezione delle trasmissioni televisive dovrà avvenire attraverso una sola antenna per ogni edificio. Tale obbligo è esteso alle case a schiera dove, per ogni gruppo, dovrà provvedersi all'installazione di un'antenna centralizzata.

L'apposizione delle antenne dovrà essere approvata dal Comitato per l'Edilizia e per l'Ambiente. In caso di antenne paraboliche, le stesse dovranno essere tinteggiate utilizzando colori tali da minimizzare l'impatto visivo e sull'ambiente urbano; dovranno avere diametro massimo di cm 80, salvo eventuali deroghe opportunamente motivate, e non dovranno riportare scritte, marchi e loghi.

Articolo 31 – Scale esterne

Le scale esterne ed i relativi corrimano, devono essere realizzati esclusivamente in muratura e/o in cemento armato, non lasciati al grezzo ed adeguatamente rivestiti, tinteggiati e coordinati con le sistemazioni esterne. In casi particolari, opportunamente motivati, è ammesso l'utilizzo di scale in metallo. E' vietata la realizzazione di scale di accesso alle terrazze non praticabili.

Articolo 32 – Impianti tecnici esterni

Gli impianti tecnici esterni, quali ad esempio le unità esterne degli impianti di condizionamento, devono essere opportunamente occultati, specificandone le modalità nella relazione tecnica e negli elaborati di progetto. Non è ammesso il posizionamento di serbatoi sulle terrazze esterne e sulle coperture, in nessun caso è ammessa la presenza visibile di serbatoi di accumulo. Eventuali necessità specifiche ed opportunamente motivate, saranno autorizzabili solo se interrati.

Articolo 33 – Materiali e colorazioni degli edifici

E' data facoltà di utilizzare qualunque tipo di materiale da costruzione tradizionale o innovativo, con particolare raccomandazione per la pietra a vista e per l'intonaco rustico.

Dovranno evitarsi le colorazioni con tonalità non armonizzanti tra loro e con l'ambiente circostante.

Per motivi di carattere estetico, architettonico o tecnico è ammessa la possibilità di chiedere specifica autorizzazione edilizia per interventi non conformi a quanto sopra, proponendo soluzioni alternative appropriate, accompagnate da indagini stratigrafiche e provini con precisa indicazione della tinta finale.

E' fatto obbligo ad ogni proprietario di mantenere l'intera unità edilizia di propria competenza in stato di buona conservazione, in relazione al decoro e alle caratteristiche estetiche dell'ambiente, eseguendo, se necessario, lavori di riparazione e/o ripristino delle stesse.

Qualora i prospetti, le parti comuni praticabili, le coperture o le recinzioni di una costruzione siano indecorose o presentino stato di pericolo per la pubblica incolumità e/o di disagio per i consorziati, oppure il ripristino delle pitture dei prospetti sia stato eseguito con colori difforni da

quanto già preventivamente approvato dal C.E.A., il Consorzio e/o l'Ufficio Tecnico potrà ordinare al Proprietario di eseguire tutti i necessari lavori per il ripristino dello stato dei luoghi.

Articolo 34 – Nuove finestre e lucernari su unità esistenti

Le nuove finestre e i nuovi lucernari su unità esistenti potranno essere realizzati solo se architettonicamente mitigati e in presenza di effettive necessità per carenze aero/illuminanti. Su copertura in falda e sul prospetto principale è consentito solo per omogeneizzazione con l'esistente. I lucernari dovranno essere nascosti rispetto alla vista principale, e, su copertura piana, dovrà essere ridotta al minimo la sporgenza rispetto alla copertura stessa. Le nuove finestre nelle unità a schiera sono autorizzabili solo per le unità capo schiera e, se non precedentemente realizzate, saranno consentite solo su iniziativa comune di tutte le unità del blocco edilizio.

Articolo 35 – Canalizzazioni

Tutte i cavi e le linee di alimentazione elettrica, telefoniche, televisive, di acqua e gas non dovranno essere visibili, essere sotterranee o comunque realizzate sotto traccia, inserite in idonei cavidotti ed eseguite secondo le normative vigenti, salvo deroghe per casi particolari ed opportunamente motivati.

Articolo 36 – Unità abitative mobili

Sono assolutamente proibiti i campeggi ed è specificamente vietata la sistemazione di tende da campeggio, roulotte, unità abitative mobili e simili, natanti di ogni genere.

Articolo 37 – Pubblicità e segnaletica pubblicitaria

E' proibito esporre cartelloni pubblicitari nelle aree di proprietà/uso del Consorzio. La segnaletica pubblicitaria all'interno dei lotti è autorizzata nelle forme e con le modalità definite dal Consorzio, ad una distanza non inferiore a mt 30 dalle aree di pubblico passaggio. La segnaletica indicativa è altresì demandata al Consorzio.

Articolo 38 – Fine dei lavori

Congiuntamente i proprietari e il Direttore dei lavori, conclusi i lavori di cui al precedente Art. 3, sono tenuti a produrre le certificazioni, da consegnare presso l'Ufficio Tecnico, attestanti la conformità delle opere eseguite al progetto approvato o denunciato.

A seguito della presentazione dei Certificati di cui sopra sarà possibile predisporre ed eseguire i nuovi allacci (idrici, acqua potabile e fognari).

Articolo 39 – Spazzatura, lotta contro le mosche, zanzare e roditori

All'interno del Consorzio è vietato il deposito o lo stoccaggio, anche se temporaneo, di rifiuti di qualunque genere; i rifiuti dovranno essere smaltiti, in modo differenziato e secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, preposto al ritiro.

Ogni proprietario dovrà assicurare, all'interno del proprio lotto e con mezzi appropriati, la lotta contro gli insetti ed i roditori. In difetto, il Consorzio provvederà a tutte le misure necessarie con spese a carico dei proprietari manchevoli.

Articolo 40 – Misure antincendio

Ogni costruzione dovrà essere munita di uno o più estintori a seconda delle dimensioni dell'abitazione e del lotto di pertinenza, secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia. Il Consorzio potrà chiedere la prova dell'esistenza e del buon funzionamento degli estintori.

Ogni accantonamento di materiali infiammabili è proibito, salvo autorizzazione speciale del Consorzio, che determinerà le misure di sicurezza da prendere.

Tutti i fuochi, di artificio od altri, anche quelli per eliminare i rifiuti di disboscamento od altro, sono vietati salvo autorizzazione speciale del Consorzio.

Articolo 41 – Norme Particolari

In particolare, con riferimento agli Articoli n° 4-5-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36 e 37, per i lotti insistenti all'interno del perimetro di attuazione di cui all'Atto Integrativo del 23 maggio 2006, valgono le relative norme tecniche di attuazione vigenti presso il Comune di Pula.

Per il recupero dell'aspetto architettonico dei fabbricati esistenti, si rimanda alle linee guida approvate dal Consiglio di Amministrazione e che fanno parte integrante del regolamento edilizio.