

SOCIETÀ COOPERATIVA

“POGGIO DEI PINI”

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA N° 84 IN DATA 10/09/1969
E SUCCESSIVE MODIFICHE ED AGGIUNTE

(CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
25/5/70 - 16/2/71 - 15/7/77 - 21/10/83 - 18/11/83 - 18/9/92 - 03/04/98)

ART. 1 - OGGETTO

Le disposizioni del presente regolamento riguardano gli interventi edilizi attuabili nel territorio della Società Cooperativa "Poggio dei Pini", secondo quanto è stabilito dal piano generale di urbanizzazione del comprensorio della Società, del quale il presente regolamento fa parte integrante.

Esse obbligano il socio, ed hanno preminenza rispetto alle corrispondenti norme del regolamento edilizio del Comune di Capoterra.

L'edificazione è soggetta, oltre che al presente regolamento, anche alla normativa derivante dalle leggi e dai regolamenti esistenti in materia edilizia, ed a quella di competenza della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le zone soggetto a vincolo paesaggistico.

ART. 2 - DIVISIONE DEL TERRITORIO

Il piano di urbanizzazione divide il territorio della Società in varie zone, per ciascuna delle quali valgono prescrizioni e norme particolari. Le zone sono contraddistinte come segue: zone Ar) residenze ed edilizia speciale

- “ Bs) servizi pubblici
- “ Cc) centro comunitario
- “ Ds) zone sportive
- “ Es) spazi comuni attrezzati.

ART. 3 - AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

L'edificazione del lotto e qualsiasi altro intervento edificatorio che comporti modificazioni nell'assetto del lotto stesso, destinazioni, assetti esteriori del fabbricato sono subordinati all'autorizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione, al quale il socio è tenuto a sottoporre il progetto, presentando, insieme alla domanda, i disegni, in duplice copia, i quali devono comprendere:

- a) planimetria generale della zona, in scala non inferiore a 1:4000, nella quale sia indicata, in forma di stralcio, la previsione dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria del lotto, in scala non inferiore a 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 metri, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto a curve di livello, in scala non inferiore a 1:200, con indicazione della sistemazione dell'area circostante il fabbricato e della rete di convogliamento delle acque meteoriche. Particolari, in merito a tale elaborato, vanno desunti, da quanto ulteriormente disposto dal presente regolamento in tema di recinzioni, accessi, sistemazione generale del lotto, realizzazione del verde, fognature;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano, compreso il sottotetto, e quella della copertura, le necessarie sezioni verticali.

Per consentire controlli in sede esecutiva, dovrà essere rappresentata una sezione verticale dell'edificio e del lotto, estesa fino alla strada di accesso, con l'indicazione delle quote altimetriche dei vari orizzontamenti dell'edificio e del suo piano di sistemazione, riferita alla quota della mezzera stradale rappresentata nella sezione stessa e, ove possibile, anche ad un caposaldo permanente. Dovrà, inoltre, essere indicato l'andamento del terreno prima e dopo la sistemazione prevista, il tutto in scala 1:200 e nel caso di lotti particolarmente acclivi in scala 1:100;

- e) planimetria del lotto rappresentante gli scavi di sbancamento, connessi o non, al fabbricato e relative sezioni quotate, il tutto in scala non minore di 1:200. La planimetria dovrà riportare

notizie riguardanti la natura del terreno e nel caso di scavi di notevoli dimensioni anche la zona di recapito del materiale di risulta.

Le sezioni sopraindicate, dovranno riportare l'andamento del terreno prima e dopo le sistemazioni previste;

- f) ove necessario ai fini di una migliore comprensione, dovranno essere prodotti i disegni dei particolari costruttivi dell'edificio e/o i disegni dei particolari decorativi;
- g) un elaborato grafico-numericò che consenta l'agevole verifica dei dati metrici relativi alla superficie occupata ed al volume del fabbricato. Esso può essere incluso nella planimetria di cui alla lettera c);
- h) una relazione illustrante i materiali da impiegare, le finiture esterne, le caratteristiche e la natura del terreno da edificare, la flora esistente e, ove necessario, le essenze da eliminare per giustificati motivi. Il tutto corredato da adeguata documentazione fotografica.
Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono, cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Comitato Tecnico, si esprimerà, entro 30 giorni, comunicando al richiedente il benestare all'esecuzione o i motivi che rendessero necessaria una nuova elaborazione parziale o totale, del progetto presentato.

Il benestare vincola il socio richiedente alla fedele realizzazione dell'opera, la cui rispondenza esecutiva ai dati del progetto presentato è obbligatoria, in rispetto, anche, alle precise norme di legge che regolano le concessioni edilizie, obbligo che non può pertanto essere disatteso sia sotto l'aspetto edilizio che dal punto di vista della utilizzazione prevista.

Le varianti, le modifiche, le aggiunte che si rendessero necessarie comporteranno la preventiva sospensione dei lavori della parte difforme e la presentazione all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, del progetto di variante. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata alla Società con adeguato preavviso di tempo, insieme agli estremi della concessione edilizia e al nominativo e recapito del Tecnico Direttore dei lavori, tenendo presente che le operazioni di scavo costituiscono inizio dei lavori.

Per quanto riguarda le recinzioni fronteggianti strade e spazi pubblici, l'esame dei relativi progetti e la eventuale loro approvazione, riguarda soltanto la valutazione estetica delle recinzioni stesse, indipendentemente dalla loro posizione rispetto alla strada. Prima dell'inizio dei lavori, i soci sono tenuti a chiedere alla Cooperativa la determinazione dei punti fissi riguardanti la posizione e l'allineamento definitivi della recinzione. Identicamente, dovranno chiedere la verifica dei distacchi dai confini e della quota altimetrica di imposta, relativamente ai lavori di costruzione del fabbricato, appena eseguito il tracciamento dell'edificio sul terreno.

Le operazioni relative, eseguite a cura dei tecnici della Cooperativa, si tradurranno in verbale.

L'onere della posa dei pilastri o equivalenti segni di termine dei lotti, è a carico dei richiedenti, come risulta dalla deliberazione degli Amministratori Delegati in data 19/9/1969, a meno che non vi provveda l'interessato, ponendo a disposizione mezzi e personale occorrenti.

ART. 4 - CARATTERISTICHE DI ZONA (Zone Ar)

- a) Superficie edificabile, comprensiva della proiezione degli sporti chiusi, non superiore al 16,5% dell'estensione nominale del lotto.
Nel caso di costruzioni in aderenza, possibili secondo quanto indicato dall'art. 5 è consentito aumentare l'indice di superficie edificabile al 18%.
Non interviene, nel computo della superficie edificabile, quella relativa a locali destinati a posto macchina, purchè essi risultino incorporati o collegati al fabbricato, risolti architettonicamente, e siano di superficie lorda non superiore a 30 mq.;

- b) volume costruibile in ragione di 0,8 mc./mq.;
- c) distacchi minimi: metri 5 rispetto a tutti i confini;
- d) distanza minima fra le costruzioni, ove non in aderenza, 10 metri;
- e) altezza minima di imposta del tetto rispetto al piano di sistemazione, pari a mt. 3,10;
- f) altezza massima dell'imposta del tetto rispetto al piano di sistemazione, pari a mt. 7,00, comprensiva dello spessore della parte basamentale; nel caso di terreni con pendenza al 30% l'altezza massima consentita verrà elevata a mt. 7,50;
- g) altezza massima del colmo del tetto, rispetto al piano di sistemazione, pari a mt. 9,00;
- h) numero di piani abitabili: due fuori terra.
L'altezza massima interna nel punto più alto dell'eventuale sottotetto non potrà superare i 2.00 mt.;
- i) copertura: a tetto, con falde della pendenza compresa fra il 22% ed il 40%. Sporgenze delle falde rispetto ai muri d'ambito, non minore di mt. 0,50 e non maggiore di mt. 1,50.
Non sono ammesse coperture orizzontali o soluzioni di copertura che si discostino, immotivatamente, da quelle tradizionali;
- l) terrazze: per le case ad un solo piano, sono consentite per una superficie non maggiore di 1/10 del sedime. Per le case a due piani, la superficie terrazzabile in corrispondenza del solaio coprente il piano rialzato è pari ad 1/4 del sedime; in corrispondenza, invece, della copertura del piano alto, è pari a 1/10 del sedime;
- m) loggiati: consentiti per una estensione massima pari al 5% della superficie del lotto. Al di sopra di tale limite, il loggiato costituisce elemento da includere nei dati metrici di sedime e volume massimi consentibili;
- n) accessori (autorimessa, cantine, locali di sgombero e simili): ammessi soltanto se inglobati nell'edificio o previsti in modo tale da costituire appendice del fabbricato, anche isolata, ma collegata architettonicamente ad essa. Sono tassativamente vietati i corpi di fabbricato fuori terra, a qualunque uso destinati, ubicati lungo i confini;
- o) nel caso in cui il lotto si trovi a livello sensibilmente superiore a quello della strada di accesso, è consentito ricavare un locale ad uso esclusivo di rimessa nel vivo di scarpata fronteggiante la strada, purchè esso risulti totalmente interrato e contenuto nella scarpata stessa, sia pure con qualche adattamento finale del suolo di copertura, e la parte esterna, a strada, venga risolta in modo non vistoso, curandone l'inserimento nella sistemazione della scarpata.

ART. 5 - EDILIZIA

L'edificazione residenziale dovrà essere del tipo unifamiliare aperto, con fabbricati isolati rispetto ai confini e alle strade. In casi eccezionali, dovuti a particolari esigenze, il Consiglio di Amministrazione potrà consentire l'unione di due fabbricati in aderenza, semprechè la soluzione dia luogo ad un insieme, isolato, architettonicamente risolto, ed i lavori di costruzione vengano eseguiti in simultanea per le due unità e non in tempi differiti. Ovviamente, la soluzione edilizia e gli eventuali riflessi nella composizione e suddivisione dei lotti pertinenti, non dovranno contrastare con le norme del piano regolatore di Capoterra.

E' consentita la formazione di cortili chiusi, interni al fabbricato (patio), delle dimensioni minime di mt. 4, purchè almeno due dei corpi di delimitazione siano a semplice piano terra.

L'impostazione progettuale dovrà essere intesa ad ottenere soprattutto un effetto di accordo e di mimetizzazione, non soltanto di colore, con l'ambiente circostante, da raggiungere con mezzi espressivi semplice. Si escluderanno ricercatezze compositive o decorative ed artifici intesi al massimo sfruttamento, e non potranno essere ammesse soluzioni che denotino povertà

compositiva o appaiano arbitrariamente ispirate a tipologie non coerenti con l'ambiente, o, comunque, quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso sia nelle loro parti. L'autonomo ed insindacabile controllo da parte del Consiglio di Amministrazione della Società sulla rigorosa e corretta osservanza di tali criteri, non è escluso, nè in alcun modo limitato dall'eventuale conclusione favorevole, in sede tecnico-amministrativa, a favore del socio, da parte del Comune di Capoterra.

ART. 6 - COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

L'altezza dei fabbricati non può superare i limiti fissati. Il fabbricato, con esclusione del tetto, dovrà risultare inseribile, in ogni sua parte, nel prismoide ideale alto 7 metri, avente per base il terreno naturale corrispondente alla zona di sedime del fabbricato; l'altezza di 7 metri dovrà essere verificabile in corrispondenza di ogni punto della base del prismoide. Nel caso di terreno con pendenza superiore al 30% il suddetto prismoide potrà essere elevato sino ad una altezza massima di mt. 7,5; in questa ipotesi tale pendenza dovrà essere verificata per almeno l'80% dell'area di sedime.

L'eventuale previsione di rettifiche o modifiche sostanziali all'andamento altimetrico naturale del sedime e del piano di sistemazione relativo, potranno essere consentite, se la soluzione volumetrica che ne deriva non esorbiti, in nessuna parte, dal nuovo prismoide impostato sul piano di sistemazione definitivo.

L'altezza si misura fra il piano di sistemazione e l'intersezione della parete verticale con l'estradosso della copertura. L'eventuale previsione dei parapetti di coronamento comporta l'aumento dell'altezza fino alla sommità del muretto stesso.

E' espressamente vietato variare le altezze relative o assolute del fabbricato, procedendo a sbancamenti o rialzi non previsti nel progetto approvato. Sono, del pari, inammissibili piani di sistemazione previsti con eccessivo o ingiustificato scostamento dell'andamento naturale del terreno.

Il volume risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione è quello massimo consentibile, convenzionalmente riferito alla giacitura orizzontale.

In relazione a tale limite, l'eventuale acclività del terreno potrà comportare lo sviluppo a gradoni del fabbricato, secondo l'andamento del suolo, in modo tale che non risultino superati l'altezza, il volume.

ART. 7 - BALCONI - TERRAZZE - LOGGIATI

La proiezione orizzontale e il volume delle sporgenze non chiuse (balconi anche coperti) verranno detratti dal computo della superficie e del volume.

Ove costituissero, invece, elementi chiusi, dovranno essere inclusi in tale computo. Si richiama, in aggiunta, quanto disposto nell'art. 4/m, relativamente ai loggiati.

ART. 8 - MATERIALI E NORME DI ESECUZIONE

Nell'uso dei materiali dovrà essere curata la massima semplicità e correttezza compositiva, evitando falsi architettonici ed inutili decorativismi. Le coperture potranno realizzarsi con tegole di cotto naturale, lastre di cemento amianto opportunamente finite e di idonea colorazione, rame o altro metallo, manti prefabbricati, con esclusione dei manti di alluminio naturale e similari.

Per gli esterni sono ammessi murature ad intonaco, il cui colore dovrà essere previamente approvato, muratura a vista di mattoni o pietrame, calcestruzzo a vista; è tassativamente vietato l'uso di rivestimenti ceramici del tipo "tesserini" o piastrelle smaltate, di marmo lucido o di pietre artificiali. E' consentito, caso per caso, l'uso di piastrelle decorative sui davanzali, stipiti, simili.

Per gli infissi esterni è consigliato l'uso del legno naturale o laccato; sono esclusi i serramenti di alluminio colore naturale.

E' consentito l'uso dell'acciaio, purchè verniciato, in modo da armonizzare con il resto del fabbricato.

E' vietato l'uso di serrande metalliche avvolgibili a scorrimento orizzontale o verticale; è ammessa la chiusura delle rimesse a serrande basculanti.

ART. 9 - RECINZIONI

La chiusura dei lotti può essere realizzata mediante:

- a) siepi vive o bordure;
- b) staccionata di legno;
- c) inferriate metalliche o reti metalliche;
- d) muretti o zoccoli di muratura;
- e) prefabbricati di cemento vibrato.

Nel tratto fronteggiante la strada, la recinzione dovrà arretrarsi di quanto necessario alla formazione di eventuali strisce pedonali, secondo quanto sarà stabilito dalla Cooperativa, in relazione alle caratteristiche della strada inserviente il lotto.

Gli accessi ai lotti, dovranno essere realizzati mediante adeguati cavalcafosse, tali da consentire il libero deflusso delle acque nelle cunette e l'agevole immissione dei veicoli alla strada. Di regola, gli accessi saranno ricavati sulle strade di minor traffico. Potrà essere prevista una zona di sosta per almeno due veicoli, da realizzare all'esterno del lotto, in fregio alla strada di accesso, mediante adeguato arretramento del tratto di recinzione corrispondente.

Sono esclusi i lotti che confinano verso la strada con scarpate di consistente rilievo.

Non è consentita l'installazione di portabidoni, portarifiuti e simili eseguita con il carattere di infisso permanente, all'esterno della recinzione.

Il deposito momentaneo dei sacchetti dei rifiuti va risolto con una corretta previsione di "ingresso attrezzato", igienicamente ed esteticamente rispondente.

L'altezza della recinzione è stabilita come segue:

1) su terreno orizzontale

- a) metri 0,80 per quelle piene (muretti, zoccoli).

E' fatta eccezione per i lotti che, per la particolare ubicazione, risultino avere lati ricadenti lungo i confini del comprensorio della Cooperativa. Detti lotti possono essere recinti con muro continuo, pieno, alto fino a 3 metri, lungo quei lati che confinano con proprietà estranee alla Cooperativa;

- b) per gli altri tipi (siepi, staccionate, inferriate, reti metalliche, etc.):

- metri 1,20 se posate su zoccoli o basamento pieno;
- metri 2,00 se prive di zoccolo o basamento, poggiate direttamente sul terreno o su cordolo annegato nel suolo;
- l'altezza complessiva di qualsiasi tipo di recinzione (senza o con basamento) non può superare mt. 2,00;

2) su terreno non orizzontale

- il gradonamento conseguente dovrà essere previsto in modo che la parte basamentale piena e quella soprastante a giorno, o a verde, risultino contenute in una striscia dell'altezza, rispettivamente, di mt. 1,00 per la parte basamentale e di mt. 1,20 per quelle soprastante;
- se non viene prevista la parte basamentale, la recinzione dovrà essere contenuta in una striscia dell'altezza di mt. 2,00.

Gli elementi di sostegno della parte a giorno, soprastante zoccoli o muretti, dovranno avere dimensioni il più possibile ridotte.

Per quanto riguarda gli ingressi, dovrà essere posta ogni cura nel ridurre l'estensione della parte piena fiancheggiante le aperture stesse.

Le pensiline di protezione sugli ingressi, sono consentibili semprechè risolte in modo valido.

Le recinzioni non dovranno apparire come barriere di chiusura, ma piuttosto come elementi di valorizzazione del verde dei lotti.

Soluzioni impostate in modo diverso, potranno essere proposte soltanto se giustificate da particolari situazioni dei lotti.

Non sono ammesse: recinzioni in filo spinato e recinzioni con piante di alto fusto intervallate (v. art. 11). **E' tassativamente vietato l'uso di rete metallica del tipo pollaio o simili per delimitare i fronti stradali.**

La recinzione potrà essere realizzata indipendentemente dalla costruzione del fabbricato nel lotto. Occorrerà, in ogni caso, che essa formi oggetto di apposita autorizzazione.

A tale scopo si dovrà presentare domanda corredata dei seguenti elaborati:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria del lotto in scala 1:200 o 1:500 indicante i lati da recingere, gli accessi, l'ubicazione dei posti macchina;
- c) disegno della recinzione, completo di tutti i particolari o specificazione delle essenze da impiantare, se si tratta di siepi o bordure;
- d) disegno del cancello di ingresso, completo di tutti i particolari costruttivi e decorativi, e del cavalcavaso.

ART. 10 - SISTEMAZIONE GENERALE DEL LOTTO - SCAVI E TERRAZZAMENTI IN GENERE

Riguarda la sistemazione superficiale del terreno (movimento di terra, spianamenti, gradonamenti), la formazione di muretti di sostegno, gli scoli per le acque piovane, la viabilità interna del lotto.

La previsione del progetto dovrà essere tale da non creare alterazione o turbamento all'aspetto naturale dei lotti, a carico dei quali possono essere consentiti soltanto interventi che rappresentino effettivo miglioramento.

Il progetto dovrà proporre una sistemazione generale del terreno con la definizione di piani di sistemazione esecutivi (art. 6) adeguatamente definiti rispetto ai capisaldi inamovibili ed alle quote di calpestio del fabbricato. La proposta dovrà rispettare la sistemazione dei luoghi.

Entro la fascia di 4 mt. dal confine dovrà essere conservato il profilo naturale del piano di campagna, salvo particolari situazioni dei luoghi.

I materiali provenienti dagli scavi di sbancamento, di fondazione, di sistemazione del lotto e simili, non potranno essere lasciati in deposito nel lotto stesso. Il materiale estratto, ove non fosse prevista la definitiva sistemazione in rialzo nell'ambito del lotto, secondo le previsioni assentite dalla Società, dovrà essere allontanato in discarica. Operazioni di scavo o accessorie ad esso, condotte in spregio alle norme di rispetto della flora, degli impegni assunti nei confronti della Società, potranno comportare la segnalazione a chi di competenza, senza pregiudizio di altre azioni.

E' espressamente vietato variare le altezze relative o assolute del fabbricato, procedendo a sbancamenti o rialzi non previsti nel progetto approvato dalla Cooperativa. Sono del pari inammissibili piani di sistemazione con qualunque scostamento dall'andamento naturale del terreno.

In prossimità dei confini, gli scavi dovranno avere inizio, stante il limite inderogabile delle costruzioni (che viene confermato nei 5 mt.), ad una distanza di 4.00 mt. dal lotto finitimo. Detto maggiore scavo o riporto sarà necessario esclusivamente per motivi tecnici di costruzione.

I terrazzamenti sono consentiti limitatamente ai terreni acclivi e secondo le seguenti caratteristiche:

- A) Terreni con pendenza media < 30%: i muri di contenimento non potranno avere altezza superiore a 0.80 mt.;

B) Terreni con pendenza > 30%: i muri di contenimento non potranno avere altezza superiore a 1.20 mt. Occorrerà, a tale riguardo, curare l'effetto prospettico risultante, evitando per quanto possibile, ricorrenze monotone.

Nei lotti sottostanti strade, si possono costruire muri di sostegno a monte o sottoscarpate purchè il loro ciglio non superi la quota del piano stradale di mt. 0,80.

Negli altri casi, i muri di sostegno dovranno svilupparsi a gradoni, con vasche di inerbimento o piantumazione.

Le acque piovane dovranno essere eliminate mediante adeguati scoli realizzati con canali e tubazioni.

Le acque del lotto e quelle delle zone soprastanti, dovranno essere convogliate in maniera da non arrecare danno ai lotti sottostanti, in base ad accordi fra confinanti e secondo quanto verrà indicato dalla Cooperativa.

L'esecuzione di qualsiasi opera riguardante la sistemazione generale del lotto, comporta la presentazione della domanda corredata dai seguenti elaborati:

- a) planimetria del lotto in scala 1:100 o 1:200 con l'indicazione delle opere che si intendono realizzare (gradoni, muri di sostegno, canaletti, vialetti, etc.), e delle curve di livello. Inoltre si dovranno rappresentare le formazioni rocciose affioranti, le essenze arboree e arbustive principali;
- b) disegni, profili e particolari costruttivi delle opere murarie e sezioni delle opere in terra (canaletti, vialetti);
- c) relazione descrittiva.

Nel caso in cui l'attuazione di impianti generali o di interventi anche locali, rendesse necessario l'attraversamento di lotti con tubazioni idriche o di sistemazione idraulica, fognarie, o con elettrodotti, gli assegnatari interessati si obbligano a consentire a titolo gratuito gli interventi del caso, nonchè i relativi lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando il carico per la Cooperativa di ridurre al minimo strettamente occorrente gli interventi stessi, da sviluppare possibilmente lungo i confini e di assumere l'onere degli interventi e l'immediata attuazione dei ripristini.

ART. 11 - SISTEMAZIONE A VERDE DEI LOTTI

Il verde dovrà rispondere soprattutto all'esigenza di un adeguato inserimento nell'ambiente naturale circostante in modo da non alterare la fisionomia della zona ove è ubicato il lotto. La sistemazione, a verde dei lotti, perciò, dovrà essere realizzata nell'osservanza dei seguenti indirizzi fondamentali:

- a) massimo rispetto e valorizzazione delle essenze esistenti nel lotto, con particolare riguardo alle specie di pregio (ginepri, sughere, lecci, pini, mirti, corbezzoli, etc.);
- b) introduzione di nuove essenze complementari a quelle esistenti, attraverso la scelta di specie affini, ad esempio:
 - aghiformi (pini, tuie, cipressi, tamerici, etc.) nelle zone adiacenti alle pinete;
 - latifoglie (roverelle, lecci, carrubi, etc.) nelle zone a sviluppo prevalente della macchia mediterranea (zone collinari e montane).

L'impianto di alberi di altezza notevole sarà consentito soltanto in aree limitate del lotto. E' consigliabile l'utilizzazione di specie arbustive a limitato sviluppo verticale (tuia, phytosphoro, evonimo, ligustro, etc.) per la realizzazione di siepi e di recinzioni perimetrali, onde non superare l'altezza consentita di mt. 2 (v. art. 9).

In tal senso è consigliato l'uso di specie di frangivento (cipresso, eucalipto, etc.) il cui sviluppo in pochi anni porta ad altezze notevolmente superiori.

La realizzazione di gradonamenti, per il contenimento del terreno, è consentita soltanto nei lotti a forte pendenza, mediante la costruzione di muretti a secco in pietra, di altezza massima non superiore ai cm. 70, da ricoprire con bordure e rampicanti.

Occorre peraltro tener presente che non è consentito:

- a) rimboschire indiscriminatamente i lotti;

- b) realizzare frutteti o altre colture intensive di tipo agricolo. Le piante da frutto sono ammesse quali essenze ornamentali da giardino;
- c) abbattere o rimuovere alberi o grossi cespugli esistenti nei lotti, senza motivata ragione, e comunque senza l'assenso della Società;
- d) formare zone di ristagno d'acqua.

E' fatto obbligo a norma di legge ai titolari di lotti di mantenerli ripuliti dalle erbacce, anche perchè esse non possano costituire pericolo d'incendio. Nei casi di pericolosità più grave, dopo che la Cooperativa avrà rivolto esplicito invito per la pulizia dei lotti, ponendo un termine, alla generalità dei soci a mezzo di lettera circolare, non necessariamente inviata per posta raccomandata, resterà in facoltà della Cooperativa sostituirsi ai soci che non adempiano a tale obbligo; verificandosi l'ipotesi, a tali soci inadempienti verrà addebitato il costo sostenuto dalla Cooperativa per l'intervento promosso, salva la responsabilità per ogni danno a terzi.

ART. 12 - CANTIERI

Ogni cantiere dovrà esporre una tabella in cui siano indicati:

- nome e cognome del proprietario committente;
- nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
- denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e indicazione dei lavori in economia diretta.

Nell'impianto dei cantieri e durante l'esecuzione dei lavori, i proprietari, i costruttori, i tecnici addetti all'esecuzione dei lavori stessi, sono tenuti all'osservanza di tutte le leggi, regolamenti, disposizioni e norme riguardanti la prevenzione degli infortuni con particolare riguardo alle recinzioni di cantiere e degli eventuali scavi.

E' vietato utilizzare la sede stradale o il suolo di pertinenza della Cooperativa per l'installazione, anche parziale o provvisoria, del cantiere di lavoro, mezzi d'opera, apparecchiature, recinti di deposito dei materiali, salvo autorizzazione da parte della Società.

Dovrà essere curata la protezione e il rispetto del verde e delle zone adiacenti, e dovranno essere poste in atto le cautele atte ad evitare danni e pericoli o molestie a persone o cose, e nei confronti della Società.

ART. 13 - FOGNATURE

Si fa riferimento all'apposito regolamento.

ART. 14 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento dovrà essere osservato dai proprietari, dai costruttori, e dai tecnici progettisti e direttori dei lavori.

Nessuna deroga potrà essere concessa.

E' facoltà del Consiglio di Amministrazione, esercitare la sorveglianza su tutte le costruzioni, mediante incarico affidato ad uno o più tecnici della Cooperativa.

In caso di riscontrata difformità delle costruzioni rispetto al progetto approvato, o di accertato inizio dei lavori anteriore all'approvazione del progetto, il Consiglio di Amministrazione, salva l'applicazione dell'art. 30, lett. b) e c) dello Statuto, e indipendentemente dall'eventuale già avvenuto rilascio della licenza edilizia comunale (concessione), potrà adottare gli opportuni provvedimenti previsti dall'art. 19 dello Statuto medesimo.

In particolare, dopo due successivi tentativi di amichevole componimento, e dopo riscontrata l'insistenza del socio nel proseguimento dei lavori non approvati o difformi, il provvedimento, volto ad inibire al socio detto proseguimento dei lavori, potrà consistere anche nella chiusura dell'erogazione dell'acqua e nei casi più gravi nella sospensione per un periodo di mesi tre da ogni altro servizio e beneficio comunque connesso alla posizione di socio. Ove venga constatata la persistenza del socio nella sua posizione di inadempienza pur dopo i provvedimenti predetti, il Consiglio di Amministrazione promuoverà procedimento dinanzi al Collegio dei

Proviviri per il preventivo accertamento della gravità di tale inadempienza medesima per ogni ulteriore effetto e conseguenza consentiti dallo Statuto e dalla legge.

E' fatta salva ogni azione e misura consentita per ottenere la rigorosa osservanza delle norme del presente regolamento.

Ove fossero accertate difformità o inadempienze relative alla costruzione di fabbricati, il Consiglio di Amministrazione, sentito il Comitato Tecnico, potrà stabilire di segnalare il fatto a chi di competenza e i nominativi dei tecnici responsabili dell'esecuzione dei lavori stessi.

INDICE

Art. 1 - OGGETTO

Art. 2 - DIVISIONE DEL TERRITORIO

Art. 3 - AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Art. 4 - CARATTERISTICHE DI ZONA (ZONE Ar)

Art. 5 - EDILIZIA

Art. 6 - COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

Art. 7 - BALCONI - TERRAZZE - LOGGIATI

Art. 8 - MATERIALI E NORME DI ESECUZIONE

Art. 9 - RECINZIONI

Art. 10 - SISTEMAZIONE GENERALE DEL LOTTO - SCAVI E TERRAZZAMENTI IN
GENERE

Art. 11 - SISTEMAZIONE A VERDE DEI LOTTI

Art. 12 - CANTIERI

Art. 13 - FOGNATURE

Art. 14 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO