

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

## **VERBALE DELLA COMMISSIONE TECNICO ARTISTICA RIUNITASI PRESSO GLI UFFICI DELLA COMUNITA' IL 02 AGOSTO 2018 ALLE ORE 10:00.**

Il giorno 02 AGOSTO 2018 si è riunita la Commissione Tecnico Artistica per la disamina dei punti all'ordine del giorno.

### **Sono presenti i signori:**

Arch. Marco Bertozzi, Ing. Elena Braglia, Arch. Rosa Manca, Geom. Carlo Addis.

Alle ore 10:00 la Commissione si è insediata, dando avvio ai lavori con la disamina dei punti all'ordine del giorno, di seguito elencati:

### **1) SEGNALAZIONE OSTRUZIONE VISUALE A MARE a sfavore del lotto C58D causa arbusti sul lotto C74 - prot.182 /2018**

Premesso che non è compito della CTA entrare nelle diatribe tra privati, si conviene che il verde debba rientrare per analogia in quanto prescritto dall'art. 19 del Regolamento che sancisce come *“l'altezza e l'ubicazione dei fabbricati dovranno essere tali da non pregiudicare il buon godimento delle visuali panoramiche, dalle strade e dalle proprietà esclusive”*.

Tale principio è peraltro supportato dal buonsenso, al fine di garantire a tutti i proprietari dei lotti rivolti verso la costa di fruire della vista a mare, ove ciò sia tecnicamente possibile.

Si segnala tuttavia che non è stato fornito supporto fotografico per poter dimostrare l'occlusione della visuale e nemmeno se la visuale cui si riferisce sia da ritenersi quella relativa al mare.

### **2) Richiesta esame progetto per realizzazione di AMPLIAMENTO – lotto C11 – proprietà Maurizio Rossi – prot 184/2017**

Nei limiti delle proprie competenze e fatti salvi i diritti di terzi, la CTA esprime parere favorevole all'intervento condizionato alle seguenti prescrizioni:

- Il rivestimento dell'ampliamento dovrà essere assonante con le preesistenze (pietra faccia vista) conformi al Capitolo 5 del Regolamento della Comunità;
- Gli infissi dovranno essere realizzati in materiale e tonalità analoga a quelli preesistenti;
- Devono essere rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
- L'ampliamento volumetrico dovrà garantire i diritti di terzi nel medesimo lotto di intervento, fatti salvi eventuali accordi tra le parti;
- L'intervento dovrà essere completato in tempi congrui alla natura dello stesso, limitando al minimo l'impatto visivo del cantiere nei confronti delle parti comuni.

Si richiede altresì al proponente di notificare a mezzo pec il titolo abilitativo all'Ufficio Tecnico della Comunità nonché l'inizio dei lavori, al fine di aggiornare il calcolo delle spese da attribuire all'unità sulla base dell'aumento di cubatura di 52,45 mc.

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

### 3) DOCUMENTO ESPLICATIVO DEL REGOLAMENTO

Premesso che:

- si è avuta evidenza della scarsa conoscenza del Regolamento del Territorio di Costa Paradiso tra i proprietari, con specifico riferimento alle norme in materia urbanistica - edilizia - paesaggistica;
- gli articoli che attengono la materia di cui sopra sono quelli dal n. 5 al n. 41 compresi;
- l'art. 68 del Regolamento sancisce le modalità di modifica del Regolamento stesso, e in particolar modo che gli artt. 5 – 6 – 20 – 21 – 22 – 23 – 25 – 30 – 38 – 44 – 45 – 46 - 66 possono essere modificati soltanto all'unanimità da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, mentre per la modifica dei restanti è sufficiente il parere favorevole della maggioranza dei votanti;
- che il Regolamento, causa l'epoca di redazione e l'evoluzione del contesto normativo nonché delle tecniche di costruzione e di impiego dei materiali, causa ad oggi una aleatorietà interpretativa tale per cui continuano a pervenire alla CTA richieste di pareri in merito a diatribe tra privati;
- che il Regolamento appare in alcuni punti meno particolareggiato rispetto al Piano di Lottizzazione, la cui applicazione è comunque cogente in tutto il Territorio di Costa Paradiso;
- che conseguentemente il CdA ha richiesto formalmente alla CTA di produrre un documento esplicativo del Regolamento stesso, al fine di ridurre la discrezionalità nella formulazione dei pareri, nulla osta da parte della CTA nonché nella espressione dei pareri di infrazione a carico dei privati e rendere il Regolamento chiaro e fruibile anche da parte dei non addetti ai lavori;

La CTA ha formulato le seguenti note a margine degli articoli di cui sopra:

**Art. 7** *I progetti da sottoporre all'esame della Commissione Tecnico Artistica devono comprendere tutti gli elaborati necessari per una chiara, completa ed inequivocabile descrizione delle opere in programma. Nel caso di costruzioni edilizie dovranno essere presentati i seguenti elaborati:*

**1)** *una planimetria generale orientata del lotto in scala almeno 1:2000, estesa sufficientemente per identificare la località in oggetto facilmente e dalla quale sia possibile desumere i seguenti dati:*

*a) lotto e posizione del fabbricato in progetto su di esso;*

*b) lotti limitrofi e posizione dei fabbricati adiacenti se esistenti;*

*c) strade contigue e loro caratteristiche;*

*d) distacchi dai confini in osservanza alle prescrizioni tecnico-urbanistiche in vigore anche se modificatrici di precedenti strumenti urbanistici;*

*e) dati altimetrici del fabbricato in progetto e di quelli adiacenti, se esistenti;*

*f) indicazione della 'zona' in cui si trova l'area interessata, secondo le previsioni del Piano Paesistico di Lottizzazione;*

*g) indicazione dell'area destinata alle installazioni dell'impresa: baracche, macchinari, depositi di materiale. Tale area dovrà essere delimitata all'interno del lotto*

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

*2) un piano quotato del lotto in scala 1:200 portante pianta del piano terreno del fabbricato quotata in tutte le sue parti, la sistemazione dettagliata delle aree libere circostanti, delle strade di accesso, e di ogni altra opera che interessi l'area scoperta come, ad esempio, recinzioni, cancelli, muri di sostegno, piscine, vasche, ecc.. Per le zone destinate a verde, il progetto deve indicare le caratteristiche della sistemazione a giardino.*

*In margine dovranno essere riportati i dati urbanistici di zonizzazione propri dell'area in oggetto (densità, altezza massima, cubatura, ecc.) ed i dati corrispondenti di progetto.*

*Da tale piano quotato dovrà essere possibile rilevare la presenza di rocce o gruppi rocciosi e di gruppi di arbusti di pregio*

*3) le piante quotate dei vari piani, compreso piano terra in scala 1:100, piano della copertura incluso*

*4) una o più sezioni in scala 1:100 con gli elementi e le quote caratteristiche del fabbricato e delle altre opere esterne, comprendenti l'indicazione dell'andamento del terreno circostante prima e dopo la sistemazione prevista*

*5) i prospetti quotati di tutte le fronti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione dei materiali di facciata e delle eventuali tinteggiature previste*

*6) il progetto delle opere per lo smaltimento delle acque di rifiuto*

*7) È fatto obbligo di realizzare, per ogni unità abitativa, un serbatoio di accumulo acqua minimo di 600 litri, con funzione di polmone di riserva. Tale serbatoio sarà progettato ed ubicato in modo da non deturpare o danneggiare l'insieme dell'edificio progettato.*

*Per quanto riguarda i progetti di edilizia residenziale coordinata e/o commerciale o che comunque superino i 2.500 mc. è fatto obbligo di coordinare precedentemente la presentazione del progetto vero e proprio con la commissione Tecnico Artistica, il programma edilizio planivolumetrico.*

*Tale coordinamento potrà avvenire, previa richiesta del proprietario o progettista, con esame congiunto con la predetta Commissione Tecnico Artistica.*

*NOTA: Con riferimento al punto 4), è necessario dimostrare la non occlusione della visuale a mare della nuova costruzione nei confronti delle preesistenze;*

*8) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, modifica sistemazione esterne, etc è necessario presentare almeno 2 simulazioni fotorealistiche dell'intervento, con raffronto dello stato di fatto nei medesimi punti di presa.*

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

**Art.11** *Per l'inizio dei lavori, per le modalità di eventuale occupazione di spazi comuni e per la disciplina dei cantieri valgono le norme previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti locali. Nel caso che nel lotto costruito o non costruito siano depositati materiali in violazione delle disposizioni di cui al presente Regolamento, la Comunità è autorizzata ad effettuare lo sgombero dei detti materiali, addebitandone il costo ai responsabili.*

*NOTA: L'inizio dei lavori dovrà essere notificato alla CTA, a mezzo pec o raccomandata A/R.*

**Art. 19** *La distanza dei fabbricati dal confine di proprietà verso la strada nelle zone residenziale e residenziale speciale, sarà di norma di almeno ml. 3,00 salvo i casi in cui per la pendenza o la natura del terreno, a giudizio della Commissione Tecnico-Artistica, non sia possibile l'edificazione del fabbricato o dei box a tale distanza dalla strada. Indipendentemente dalle prescrizioni della pubblica Autorità, l'altezza e l'ubicazione dei fabbricati dovranno essere tali da non pregiudicare il buon godimento delle visuali panoramiche, dalle strade e dalle proprietà esclusive.*

*NOTA: Si ritiene che il verde privato sia soggetto all'ultimo capoverso per quanto riguarda l'ostruzione delle visuali panoramiche e che pertanto spetta a ciascun privato la manutenzione dello stesso al fine di garantire la fruibilità di cui sopra.*

**Art. 26** *Le recinzioni, quando consentite dalle 'Norme Urbanistiche', dovranno essere collocate a delimitare l'area di proprietà destinata ad uso privato. Esse devono essere sottoposte all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica e, di norma, la soluzione prescelta deve essere adottata da tutte le proprietà facenti parte di un comparto. Lo stesso dicasi per i cancelli, i passaggi carrai ed altri elementi analoghi.*

*NOTA: Il presente articolo è da leggersi in combinato disposto con la Tavola 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione, la quale vieta espressamente le recinzioni tra lotti (lett. B, comma 4) e recita "sono consentiti esclusivamente manufatti lungo l'allineamento stradale anche a migliorare la sistemazione delle scarpate e delle piazzole di sosta e parcheggio autovetture (...) e la loro soluzione deve essere di norma prescelta con carattere unitario tra gruppi di lotti contigui o fronteggianti la stessa strada".*

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

**Art. 27** *Gli impianti di illuminazione esterna privata, specie quando vogliono inquadrare elementi paesistici importanti quali rocce o alberi, singoli o a gruppi, devono essere sottoposti all'approvazione della Commissione Tecnico Artistica.*

*NOTA: Al fine di garantire il decoro e l'omogeneità delle caratteristiche paesaggistiche anche in orario notturno, si ritiene doveroso invitare tutti i proprietari all'impiego di lampade con luce cosiddetta calda (intorno ai 2700°K) e a prediligere il fascio luminoso orientabile verso il terreno, limitando così l'inquinamento luminoso.*

**Art. 28** *I proprietari hanno l'obbligo di mantenere sia gli edifici che i relativi spazi esterni in ottime condizioni di manutenzione.*

*NOTA: si ritiene ricompreso all'art. de cuius la manutenzione del verde, anche rivolta alla non ostruzione delle visuali a mare nei confronti dei lotti confinanti.*

**Art. 29** *Tutti i manufatti che abbiano parti comunque visibili da luoghi di uso comune non devono contrastare col decoro architettonico e con l'ambiente naturale in generale. Queste esigenze si riferiscono sia all'architettura come composizione e come adattamento all'ambiente, che agli elementi costruttivi, ai materiali ed ai colori impiegati.*

*NOTA: Si intendono ricompresi nel presente articolo le seguenti specifiche:*

- *materiali per pavimentazioni posti auto e corselli;*
- *pergole, barbecue, manufatti minori;*
- *impianti di ogni genere (condizionatori, parabole satellitari ed antenne, impianti tecnologici in generale, illuminazione);*
- *recinzioni;*
- *segnaletica.*

Comunità del Territorio di Costa Paradiso

Ufficio - Tel. 079 689 742 - Fax 079 689 450

07038 Trinità d'Agultu (OT)

Vigilanza - Tel. 079 689 712

C.F. 82006630907

La CTA conviene di aggiornarsi al 07/08 ore 10:00 chiedendo la presenza di almeno un membro del CdA per la condivisione dell'intervento da effettuarsi in sede di Assemblea dei Partecipanti.

Alle ore 13:00 avendo terminato i punti da discutere la seduta è chiusa.  
Letto, confermato e sottoscritto.

La Commissione Tecnico Artistica  
Arch. Marco Bertozzi  
Ing. Elena Braglia  
Arch. Rosa Manca  
Geom. Carlo Addis

