

VERBALE DELLA COMMISSIONE TECNICO ARTISTICA TENUTASI PRESSO GLI UFFICI DELLA COMUNITA' IL 30 GIUGNO 2017 ALLE ORE 10,00.

Il giorno 30 giugno 2017 si è riunita la Commissione Tecnico Artistica per esaminare i progetti pervenuti di cui all'elenco allegato.

Sono presenti i signori:

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

Alle ore 10.00 la Commissione si è insediata, dando avvio ai lavori con la disamina del progetto per la *Realizzazione di una club house, un punto ristoro e servizi alla balneazione* (progetto n.6 dell'ordine del giorno della CTA del 03.06.2017). La CTA, nella precedente seduta, aveva infatti convocato il proponente sig. Pileri Emanuele, il quale si è puntualmente presentato per illustrare la propria proposta, accompagnato dal tecnico di fiducia arch. Mauro Quidacciolu.

Alle osservazioni avanzate dalla CTA in merito alle perplessità dell'ubicazione della seconda struttura in progetto (Punto Ristoro) ed alla reversibilità dell'intervento, il tecnico risponde sostenendo che la parte di costa sulla quale insisterebbe tale edificio è costituita da terreno di riporto e che, di conseguenza non sarebbe da preservare, essendo peraltro ricoperto da essenze non autoctone; inoltre, il progetto esecutivo potrebbe prevedere sistemi di ancoraggio a terra di tipo non invasivo.

Il sig. Pileri aggiunge inoltre che:

- il bar attualmente esistente sul medesimo sito – e di cui peraltro risulta scaduto il contratto di locazione con la proprietà Comunità di Costa Paradiso - è l'unico servizio in loco a rimanere aperto anche nel periodo di bassa stagione (da Marzo a Novembre) svolgendo quindi un servizio di pubblico interesse per tutta la Comunità;
- la gestione dei servizi igienici, acquistati ed installati dalla Comunità ma da questa non mantenuti, è in capo alla propria attività e che anche tale incombenza riveste il ruolo di pubblica utilità;

Il sig. Pileri sollecita inoltre il rinnovo, almeno annuale, del contratto di locazione scaduto al medesimo canone concordato di € 500 annui.

La CTA, riconoscendo al sig. Pileri il prezioso servizio offerto alla Comunità in questi ultimi anni – viepiù in considerazione del fatto che il bar limitrofo Li Rosi Marini è stato solo recentemente riaperto al pubblico – ritiene tuttavia che l'area fronte mare di proprietà della Comunità di Costa Paradiso, oggetto peraltro di vari contratti di locazione, mancando da tempo di debita valorizzazione, meriti un approfondimento da parte del Consiglio di Amministrazione, nell'ottica di avviare un percorso pianificatorio partecipato che sappia coniugare i servizi al pubblico (ristoro, club house, club nautico, etc) con la necessità di preservare il territorio eliminandone gli elementi dissonanti.

A tal fine si suggerisce al CdA di valutare percorsi di studio paesaggistico che garantiscano la più ampia partecipazione della collettività, ad esempio ricercando la collaborazione dei Dipartimenti di Architettura e Paesaggio delle Università, oppure ancora attraverso

l'indizione di un concorso di idee. La CTA, su mandato del CdA, si potrà rendere promotrice della concertazione di cui sopra con i locatari e gli enti predisposti al controllo.

Per le considerazioni innanzi svolte, la CTA non può esprimere parere positivo all'intervento.

Si coglie l'occasione per richiedere al sig. Pileri la rimozione delle bandiere attualmente installate presso l'attività in oggetto, in quanto ritenuti elementi dissonanti con la vocazione contemplativa del litorale ove l'attività insiste.

Completata alle ore 10:40 la disamina del progetto di cui sopra, la Commissione procede con l'analisi dei 12 punti all'ordine del giorno, di seguito elencati (si rimanda alle Schede di Valutazione Progetti per l'illustrazione dei pareri):

1) Richiesta installazione cartello Gravina Resort

La CTA esprime parere positivo condizionato all'intervento alle seguenti prescrizioni:

- 1) il cartello dovrà essere realizzato in legno di colorazione Verde Costa Paradiso e ancorato al terreno con pali in legno di sezione quadrata.
- 2) la parte di logo/testo dovrà essere interamente di colore bianco.

2) richiesta installazione cartello Jolly disco bar

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si fa presente che nel rispetto del Regolamento di Costa Paradiso artt. 23-25 è fatto divieto di esporre alla pubblica vista scritte reclamistiche e commerciali non necessarie per l'espletamento delle attività consentite. Inoltre si ritiene dissonante con l'ambiente circostante la scelta dell'utilizzo del color salmone, o di qualsivoglia altro colore diverso dal bianco.

La CTA esprime pertanto parere negativo richiedendo le seguenti modifiche:

- 1) il cartello dovrà essere realizzato in legno di colorazione Verde Costa Paradiso e ancorato al terreno con pali in legno di sezione quadrata.
- 2) sia il logo che il testo dovranno essere interamente di colore bianco;
- 3) non sarà permessa la presenza di loghi pubblicitari di alcun tipo.

3) richiesta nuova cartellonistica North Sardinia

La CTA esprime parere positivo condizionato all'intervento alle seguenti prescrizioni:

- 1) il cartello dovrà essere realizzato in legno di colorazione Verde Costa e ancorato al terreno con pali in legno di sezione quadrata.
- 2) sia il logo che il testo dovranno essere interamente di colore bianco.

4) Segnalazione CTA lotto h21

Con riferimento alla segnalazione in oggetto, si dà riscontro positivo alla violazione del Regolamento della Comunità di Costa Paradiso artt. 29 e 31. Si ritiene infatti che la inferriata di sicurezza allungabile - visibile dall'area comune della pubblica via - costituisca un elemento dissonante sia dal punto di vista materico sia dal punto di vista cromatico e pertanto come tale vada senza indugio rimosso.

Si richiede al CDA di provvedere alla notifica della presente alla Proprietà.

5) Progetto Architetto Ponis – nuovo percorso panoramico costiero

Con riferimento alla proposta in oggetto, preso atto che:

- 1) buona parte del tracciato di sentiero proposto è già esistente e peraltro visibile, poiché segnato dal passaggio degli animali prima e dell'uomo poi,
- 2) il territorio di Costa Paradiso è carente di infrastrutture pubbliche di passeggio che rendano fruibile il territorio ed in particolare il litorale anche all'utenza con ridotta capacità motoria;
- 3) il territorio di Costa Paradiso è attualmente carente di "percorsi vita" per lo sport;
- 4) il litorale nel tratto di interesse si presta alla valorizzazione paesaggistica volta alla diffusione e promozione delle bellezze naturali di Costa Paradiso,

la Commissione esprime parere positivo con riferimento alla prima fase dell'intervento (Fase A), che prevede la mera definizione attraverso materiale leggero amovibile (tavole, picchetti, sottomisure, ecc) del percorso che si intende realizzare dalla piazzetta Maya alle Sorgenti. Si suggerisce tuttavia di limitare la larghezza del percorso a non oltre 1,5m.

La Commissione si riserva altresì di emettere un secondo parere in merito alla seconda fase del progetto (fase B), che prevede in particolare la scelta dei materiali e loro posa in opera. Si suggerisce a questo proposito l'utilizzo di materiali compatibili con il territorio circostante, removibili e ambientalmente sostenibili: allo scopo verrà richiesto – in fase di progettazione esecutiva – un set di fotoinserti per meglio valutare l'impatto che l'intervento produrrà sul tratto litoraneo interessato.

6) Segnalazione posa di fotovoltaici

Con riferimento alla segnalazione in oggetto, si dà riscontro positivo alla violazione del Regolamento della Comunità di Costa Paradiso art. 29.

Si ritiene infatti che l'installazione dei moduli solari termici su detta copertura, oltre a non aver correttamente esperito la procedura di nulla osta presso la CTA della Comunità di Costa Paradiso, sia da ritenersi in contrasto col decoro architettonico e con l'ambiente naturale in generale.

Si richiede pertanto al CDA di provvedere alla notifica della presente alla Proprietà intimandone la subitanea rimozione.

7) Richiesta accesso agli atti lotto c96

Con riferimento alla richiesta in oggetto, si fa presente che nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali gli Uffici della Comunità di Costa Paradiso non possono consentire accesso agli atti in assenza di autorizzazione da parte del soggetto proprietario del bene oggetto della richiesta.

Tuttavia, la CTA ha provveduto ad una verifica speditiva della Cartografia riportante le destinazioni urbanistiche ed i vincoli del lotto in oggetto, riscontrando che in adiacenza alla via di accesso al lotto non risultano vincoli di verde privato.

8) lotto h.9 - proprietà Poli Maria Rosa, Guida Gian Luca, Andrea, Stefano. Nulla osta per ampliamento fabbricato

La CTA - nei limiti delle proprie competenze - esprime parere positivo condizionato all'intervento, alle seguenti prescrizioni:

- 1) il rivestimento dell'ampliamento ed i materiali dovranno essere assonanti con le preesistenze e conformi al Capitolo 5 del Regolamento della Comunità;
- 2) l'ampliamento volumetrico dovrà garantire i diritti di terzi nel medesimo lotto di intervento, fatti salvi eventuali accordi tra le parti.
- 3) 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.

9) lotto W1...W5 Villaggio Maya - proprietà Ferrario Enrico
Accorpamento di 2 unità abitative

La CTA - nei limiti delle proprie competenze - esprime parere positivo condizionato all'intervento, alla seguente prescrizione:

- 1) 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.

10) lotto r1+r2 - proprietà Alebell sas di Pietro Delaini
sostituzione elaborati per autorizzazione posa della condotta di attingimento e carico acqua di mare per alimentare la piscina dell'hotel Li rosi Marini

La CTA - nei limiti delle proprie competenze - esprime parere positivo condizionato alle seguenti prescrizioni:

- la condotta dovrà essere mascherata in modo tale da essere totalmente occultata alla vista in modo da non impattare l'ambiente naturale
- il mascheramento di tale condotta dovrà tenere conto anche della messa in sicurezza onde prevenire eventuali incidenti al passaggio;
- dovrà essere data evidenza alla CTA di una manutenzione ordinaria e straordinaria obbligatoria, come da Piano di Manutenzione che dovrà essere depositato presso gli Uffici della Comunità di Costa Paradiso; il completamento dell'intervento - comprensivo del mascheramento di cui sopra - dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dall'inizio dei lavori, per limitare l'impatto visivo del cantiere sulla natura circostante.

11) lotto H.18 - segnalazione di presunto intervento abusivo relativo alla costruzione di una passerella in legno direttamente sulle rocce

Appurato che l'intervento è stato licenziato sia dal Comune che dal precedente CTA, quest'ultimo in data 12.01.2017, si riscontra tuttavia che il manufatto così come costruito è difforme dal progetto approvato in quanto è attualmente presente una rete metallica in palese violazione del Regolamento della Comunità di Costa Paradiso.

Si segnala inoltre che la colorazione dello steccato ligneo è tale da risultare dissonante con l'ambiente naturale circostante e pertanto se ne intima la ricoloritura con tonalità che si inseriscano in maniera meno invasiva con le rocce circostanti.

Si suggerisce infine di provvedere ad interventi di mitigazione a verde delle opere, ad esempio mediante piantumazione di essenze autoctone rampicanti.

12) lotto W1...W5 Villaggio Maya - proprietà Colombo - Toldo

ampliamento Terrazzo app.to G.2B. 1/4

La CTA - nei limiti delle proprie competenze - esprime parere positivo condizionato all'intervento alle seguenti prescrizioni:

- 1) i colori dovranno essere scelti tra le 3 colorazioni ammesse nel Territorio di Costa Paradiso;
- 2) l'ampliamento volumetrico dovrà garantire i diritti di terzi nel medesimo lotto di intervento, fatti salvi eventuali accordi tra le parti.
- 3) 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.

Infine, a fronte delle numerose richieste e avendo constatato la scarsa chiarezza dell'attuale Regolamento della Comunità in materia di affissioni pubblicitarie e cartellonistica varia, si ritiene necessario implementare la sezione corrispondente del Regolamento, nella quale verranno specificati materiali, modalità di ancoraggio, colori, ecc.

Constato che il procedimento condiviso di emendamento del Regolamento in tema di trasformazione del territorio di Costa Paradiso è una procedura lunga, che prevede il coinvolgimento di Enti Pubblici estranei alla Comunità (Sovrintendenza, etc), tenuto conto che sono state più volte segnalate a questa Commissione infrazioni agli artt. relativi all'uso e trasformazione del territorio, la Commissione, sentito il CdA, intende produrre un documento interpretativo del Regolamento, al fine di non rendere eccessivamente restrittiva l'interpretazione dello stesso, coniugando le ragioni di tutela del territorio sottese all'emanazione dello stesso con i mutati quadri normativi e le esigenze degli abitanti di Costa Paradiso.

Inoltre, al fine di limitare i tempi di risposta da parte del CTA alle proposte di affissione, si nomina responsabile l'Arch. Rosa Manca, che risponderà a nome della Commissione.

Viene proposta dall'Ing. Braglia la creazione di una sezione apposita sul sito della Comunità nella quale, in termini semplici e chiari, viene definito un Vademecum di cosa è/non è permesso nel territorio di Costa Paradiso.

Alle ore 15:30 avendo terminato i punti da discutere la seduta è chiusa.
Letto, confermato e sottoscritto.

La Commissione Tecnico Artistica
Il coordinatore
Ing. Yos Zorzi