

**VERBALE DELLA COMMISSIONE TECNICO ARTISTICA RIUNITASI PRESSO GLI UFFICI DELLA COMUNITA' IL 07 AGOSTO 2018 ALLE ORE 10,00.**

Il giorno 07 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 e presenziano alla riunione in nome e per conto del CDA i sigg. Claudio Pedace e Stefano Angeli.

Alle ore 10.00 la Commissione si è insediata, dando avvio alla discussione del documento esplicativo del Regolamento ed apportando alcune modifiche ed integrazioni, scaturite dal confronto con i consiglieri presenti, come di seguito indicato:

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

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;

con riferimento al punto 5) si aggiunge “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”

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 a 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”.

Si intendono espressamente escluse dalla categoria di “manufatti lungo l’allineamento stradale” le recinzioni di tipo metallico anche plastificato di qualsiasi natura.

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 nell’art. de cuius la manutenzione del verde rivolta a:

- non danneggiare le visuali a mare nei confronti dei lotti confinanti,
- non ostruzione della pubblica via per quanto riguarda le siepi di confine,
- limitazione del rischio incendio.

Con riferimento alla mancanza di manutenzione e cura delle proprietà private, qualora si ravvisino situazioni di pericolo e/o di danno causate dall’incuria di cui sopra, la Comunità provvederà a notificare il sollecito all’intervento da parte del privato, il quale, qualora inadempiente entro il termine perentorio prescritto, si vedrà addebitare le spese dell’intervento effettuato in sua vece dalla Comunità stessa.

In caso di pericolo grave ed imminente, la Comunità è autorizzata ad intervenire addebitando i costi dell’intervento al privato, dimostrando la causalità dell’intervento con supporto fotografico.

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.

Art. 36 Nelle sistemazioni esterne dovranno essere impiegati di norma materiali locali o comunque tali da non disturbare l'ambiente circostante.

Quando inevitabili, i muri di sostegno devono essere ridotti alle altezze minime possibili, sfruttando eventualmente la scarpata naturale del terreno.

NOTA: le uniche sistemazioni esterne ammesse per quanto concerne posti auto e corselli sono: terra battuta, cemento colorato nei RAL ammessi per l'edificato, pietra naturale locale.

La CTA procede alla stesura per punti dell'intervento da effettuare all'Assemblea dei Partecipanti convocata in seconda seduta per il 10 p.v.

Per quanto concerne gli impianti per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili, la CTA ribadisce di essere a favore di tali installazioni, purché le stesse siano compatibili con gli strumenti sovraordinati ed autorizzate dagli organi competenti. Si fa presente che il Territorio di Costa Paradiso è parzialmente interessato da area SIC e che in tale area gli impianti per lo sfruttamento delle FER sono espressamente vietati.

Si conviene di illustrare all'Assemblea dei Partecipanti le modalità per una corretta segnalazione dei presunti abusi sul territorio, in modo da favorire la presa in carico della segnalazione da parte della CTA.

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

