



CONSORZIO
is molas

LINEE GUIDA DI RIQUALIFICAZIONE

LINEE GUIDA DI RIQUALIFICAZIONE

Sommario

REGOLE GENERALI PER TUTTI I COMPARTI.....	4
AGAVI.....	8
ASFODELI.....	11
ERICA.....	15
GINEPRO.....	20
IRIS.....	25
MIRTO.....	29
OLEANDRO.....	33
QUERCE.....	37

REGOLE GENERALI PER TUTTI I COMPARTI

Premessa

Il presente piano di riqualificazione si basa sulla volontà di risanare l'immagine complessiva degli immobili ed i loro spazi esterni di pertinenza facenti parte del consorzio Is Molas secondo le direttive e le linee guida previste dallo Statuto del Consorzio e dal Regolamento Edilizio allegato.

Scopi del consorzio sono:

- Mantenere ed incrementare il miglior grado di comodità e piacevolezza per la residenza nel comprensorio;
- Salvaguardare, mantenere nelle migliori possibili condizioni impianti e beni a servizio comune e le aree a verde naturale ed attrezzato di uso comune, incrementandone eventualmente la vegetazione;
- Salvaguardare il paesaggio e l'ambientazione;
- Gestire secondo necessità e convenienza i servizi previsti e installarne eventualmente dei nuovi.

La crescita e lo sviluppo del comprensorio non è, a tutt'oggi, sempre avvenuta nel rispetto di quanto esplicitamente previsto dal Regolamento Edilizio.

Le deroghe riguardanti per lo più, ma non solo, la realizzazione delle dotazioni impiantistiche e delle pergole/tettoie esterne, hanno prodotto un paesaggio in cui gli "effetti indesiderati della antropizzazione" rischiano di compromettere i valori ambientali e paesaggistici del sito originario.

Il presente piano si propone di disciplinare un insieme di interventi che consentano di rimettere ordine e riportare ad un accettabile livello di coerenza tutti gli edifici privati appartenenti al consorzio.

Il piano affronta e analizza le problematiche presenti per ogni tipologia abitativa.

Le problematiche sono a loro volta suddivise in:

- a) problematiche comuni;
- b) problematiche tipiche.

Le prime sono quelle riconducibili essenzialmente alla sistemazione di tutti gli elementi impiantistici, di completamento/schermatura e di ombreggio esterno che possono essere sinteticamente individuate in: climatizzazioni, parabole, antenne TV, serbatoi su terrazze, incannucciati, pergole, grondaie, pluviali, pannelli solari, tende retraibili, fioriere, colori infissi, colori coppi, colore prospetti, materiali muri a vista, soglie e copertine coprimuri, materiali per placcaggio murature esterne alternativi alle pareti intonacate e tinteggiate.

Le seconde, quelle riconducibili alle singole tipologie dei fabbricati, sono a loro volta suddivisibili in due categorie di opere:

- 1) opere esterne;
- 2) opere afferenti superfici e volumi realizzati in sanatoria.

Le regole di seguito definite saranno valide per tutte le tipologie di immobili presenti nel Consorzio, la cui composizione può essere così individuata:

- **ville monofamiliari;**
- **ville bifamiliari;**
- **ville plurifamiliari;**
- **ville a schiera.**

Si precisa che il presente piano dovrà essere applicato a tutti gli immobili indipendentemente dal numero di livelli su cui si sviluppano.

Le linee guida di seguito definite saranno valide per la totalità dei comparti C1, C2, V2, V3.

Per i complessi Agavi, Asfodelo, Erica, Ginepro, Iris, Mirto, Oleandro e Querce sono inoltre previste delle specifiche schede di dettaglio a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.

In considerazione dell'obiettivo di riqualificazione espresso dalle Linee Generali, relativamente alle opere per gli interventi previsti nelle singole Schede di riqualificazione, si prescrive che le attività da realizzare sui confini siano coerenti e rispettose dei diritti espressi e previsti nel C.C. e le richieste relative dovranno comprendere le dichiarazioni di consenso dei proprietari confinanti.

Problematiche comuni

a) *Lucernari*

Potranno essere posizionati solo se architettonicamente mitigati e in presenza di effettive necessità per carenze aero/illuminanti e in ogni caso dovranno essere nascosti rispetto alla vista principale. Su copertura in falda è consentito solo per omogeneizzazione con l'esistente. Su copertura piana dovrà essere ridotta al minimo la sporgenza rispetto alla copertura stessa. Nelle ville a schiera tale iniziativa, se non precedentemente adottata, sarà consentita solo su iniziativa comune di tutte le unità del blocco edilizio.

b) *Nuove finestre*

Potranno essere posizionate solo in presenza di effettive necessità per carenze aero/illuminanti. Sul prospetto principale è consentito solo per omogeneizzazione con l'esistente. Nelle ville a schiera sono autorizzabili solo per le unità capo schiera.

c) *Parabole/Antenne*

Nelle ville a schiera sono autorizzabili singole parabole solo nel caso in cui sia documentata l'impossibilità del posizionamento della parabola od antenna comune a tutto il fabbricato, e sono ammesse solo se di piccole dimensioni (30/40 cm di diametro), senza scritte e loghi, tinteggiate nel colore dei prospetti e/o delle coperture, posizionate nascoste rispetto alla vista principale.

d) *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.

e) *Placcatura e rivestimenti in pietra*

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.

f) *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.

g) *Colori*

I colori ammessi dovranno essere quelli previsti dalle linee guida delle singole schede (vedi riferimenti RAL MaxMeyer).



b) Superficie massima lastricabile scoperta

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.

i) Tettoie e pergole su lastrici solari

Sono escluse tettoie e pergole su lastrici solari di copertura salvo quelli già previsti nel tipologico originario.

l) Piscine 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.

m) 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 interrato.

n) Serbatoi di riserva idrica

Fatto salvo il divieto assoluto di posizionamento dei serbatoi sulle terrazze esterne e sulle coperture, essendo garantita dal consorzio la fornitura dell'acqua potabile non sussiste la necessità di posizionare serbatoi di riserva idrica ad uso individuale. Eventuali necessità specifiche saranno autorizzabili solo se interrato.

o) Muri di cinta e recinzioni

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.

p) Materiali per manti di copertura

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.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare l'aspetto architettonico al tipologico originale, tale da creare il massimo decoro dell'intero Consorzio Is Molas. Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che ogni singolo immobile venga considerato in maniera unitaria alla schiera di appartenenza e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto nel Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di manutenzione, modifica e/o ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici.

Nel caso delle Agavi, poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite sotto la mantovana del tetto a falde, si suggerisce come mitigazione il ricorso a sistemi di mascheramento con struttura in ferro zincato e pannelli grigliati in legno. Tale schermatura, parzialmente protetta dalla stessa mantovana, riuscirebbe ad occultare la fastidiosa presenza delle unità esterne dei climatizzatori.

Tali schermature dovranno comunque garantire quanto previsto dai costruttori in merito al ricambio dell'aria; con verifica funzionale dei tecnici installatori.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Per ovviare a tale problematica si suggerisce di creare degli impianti di ricezione centralizzata dotati di adeguati sistemi di amplificazione del segnale, da posizionare in modo che la presenza delle antenne sia il meno evidente possibile all'interno dei principali coni visivi che inquadrano l'edificio sia da valle che da monte che dalle principali visuali.

Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei coni visivi della relativa proposta.

Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate, e così mascherate alla vista da monte, nelle zone del lastrico solare di copertura schermate dall'innalzamento dei muretti perimetrali a coronamento degli edifici, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni ai pergolati ad aria passante molti condomini hanno sostituito delle coperture a tetto. Tale trasformazione è stata attuata con materiali e tecnologie diverse.

In realtà anche in questo caso la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni anche simili per le realizzazioni dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona con le linee guida previste dal consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di predisporre un piano di riqualificazione complessivo da sottoporre all'esame del consorzio e dell'amministrazione comunale, finalizzato ad ottenere le necessarie autorizzazioni.

Per evitare di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata e/o chi è dotato di autorizzazioni in sanatoria per una tettoia, saranno autorizzabili come riqualificazione elementi unificanti all'estradosso (esempio manto di tegole in cotto) e dotare la falda di gronda e pluviale, quindi agire sul cromatismo delle strutture in legno esistenti unificando le diverse colorature attuali con una tonalità sbiancante nei toni della sabbia.

d) Materiali per placcaggio murature esterne

Considerata la posizione dell'edificio adagiato con andamento diagonale lungo la linea di massima pendenza della collina, saranno autorizzabili dei terrazzamenti che consentano di facilitare l'utilizzo degli spazi esterni.

e) Tende a rullo

La tipologia Agavi vista la particolare conformazione delle falde di copertura e la disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica potrebbe essere interessata al posizionamento di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere previsto purché venga adottata con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

f) *Recinzioni e muri di cinta*

Nella tipologia in esame considerate le modalità con cui l'edificio si adagia sul declivio naturale della collina diviene di primaria importanza la definizione di dettaglio di come deve e può essere materialmente realizzata la suddetta porzione di recinzione a giorno alta non più di ml 1,00 "che non impedisca le visuali libere sul panorama ai lotti contigui e/o soprastanti". Tale definizione se male interpretata può comportare il ricorso a soluzioni assolutamente non apprezzabili e non congrue. Saranno autorizzabili grigliati in legno purché d'intesa tra i confinanti.

Anche in questo caso saranno autorizzabili strutture schermanti costituite da montanti in acciaio zincato che supportano dei pannelli con lamelle in legno.

g) *Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali*

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che le pitture esterne debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole e i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni esiste un livello di indeterminazione e discrezionalità che può facilmente rovinare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che con una puntuale indicazione dei codici RAL e dei materiali riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Agavi si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori del tipologico originario, salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso originario del tipologico di appartenenza.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni cm 30x30 o 40x40.

La intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Sistemazioni giardini

Si è già fatto cenno ai problemi tipici riconducibili alle sistemazioni esterne delle Agavi. Nel dettaglio il terreno scosceso e la vicinanza delle differenti unità abitative richiedono uno sforzo progettuale condiviso per ottenere una sistemazione che aumenti la fruibilità della zona esterna con sistemazione a gradoni ed il livellamento del terreno e permetta una maggiore integrazione dell'immobile nel paesaggio salvaguardando la privacy delle diverse abitazioni.

b) Pergole e tettoie

Anche su tale argomento si è già detto sopra. Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, anche al momento già realizzate, saranno colorate secondo i codici indicati si otterrà, già solamente con questo intervento, una modifica sostanziale della qualità del loro inserimento sugli edifici.

Non meno importante sono le indicazioni sul trattamento della superficie di intradosso delle tettoie. Queste realizzate in tavole di legno maschiate saranno impregnate con tinte naturali semicoprenti nelle stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi.

c) Nicchie per attrezzi

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie potranno essere realizzate in muratura adiacenti ai muri esistenti all'interno o all'esterno dei loggiati con sovrastante manto in tegole e nelle posizioni che saranno espressamente indicate negli elaborati grafici.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Agavi ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del Consorzio Is Molas.

Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso del complesso degli Asfodeli tali elementi impiantistici sono stati distribuiti in maniera diffusa a seconda delle esigenze e dunque si presenta una nutrita casistica di situazioni a cui dare soluzione.

Per le macchine esterne posizionate sul lastrico solare di copertura dell'unità e quindi visibili dai complessi abitativi retrostanti, si suggerisce e propone di realizzare un elemento in muratura, sagomato in maniera tale da creare un alloggiamento dove poter localizzare le macchine, occultandone la vista.

Un'ulteriore sistemazione a verde pensile lungo il prospetto rivolto a monte, mediante la piantumazione di essenze caratteristiche che non richiedano eccessive cure, come ad esempio dei fichi d'india, contribuirà al mascheramento mediante la sovrapposizione di un elemento naturale al costruito.

Al primo piano sarà consentita l'installazione di tali dispositivi tecnologici sui setti laterali delle verande, dunque ortogonalmente ai fronti ed in posizione tale da essere parzialmente nascosti dal coronamento dell'edificio, soluzione questa già adottata da diversi consorziati.

Al piano terra si potrà procedere in maniera simile, tranne nel caso delle verande lato valle che potranno aumentare la propria superficie lastricabile scoperta e dotarsi di pergole, esclusivamente se ci sono le condizioni autorizzative. In tale situazione le macchine di climatizzazione potranno essere posizionate nelle opportune nicchie integrate alle sedute in muratura che completeranno tale spazio.

Nei casi in cui le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne esposte alla pubblica vista si dovrà provvedere ad un ricollocamento di tali dispositivi tecnologici in opportune parti dell'edificio al fine di celarne la presenza ed eliminare l'impatto che esse determinano sul contesto. Dove non si potrà procedere a tale riposizionamento si dovrà comunque intervenire creando degli opportuni alloggiamenti definiti da eventuali spallette in muratura, ove compatibili, e chiudibili con un grigliato in listelli di legno.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei convisivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate e/o mascherate alla vista da monte dall'alloggiamento proposto sul lastrico solare di copertura, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati e tettoie le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare costi eccessivi, che rischiano di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata, si propone un intervento che favorisca la conservazione degli elementi già esistenti. Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, riconducibile ai toni sabbia. Le pergole così definite potranno essere impiegate per ombreggiare sia gli spazi privati al piano terra che le parti dell'edificio relative ai percorsi ed agli accessi, quali ballatoi e scale, nei casi in cui siano attualmente presenti delle strutture lignee che necessitano di interventi di riqualificazione si prevede la rimozione dei graticci esistenti e l'inserimento degli elementi di copertura previsti dalla scheda. Nello specifico delle residenze tali strutture potranno essere realizzate sia a protezione delle verande lato valle che degli spazi a monte (nelle verande lato valle le pergole saranno autorizzabili solo nel caso di intervento globale, purché condiviso e coerente per tutte le unità del blocco), per i quali è comunque prevista la categorica rimozione di tutte le attuali strutture di chiusura realizzate mediante

l'impiego di materiali non coerenti con le intenzioni perseguite dal Consorzio, quali onduline in materie plastiche, tendaggi ed altro. Per lo smaltimento delle acque meteoriche si dovranno impiegare gronde e pluviali in rame. Laddove siano attualmente presenti degli elementi in PVC, o nel caso in cui fosse necessario ricorrere a tale materiale, si dovrà provvedere al loro rivestimento con dei carter in rame.

d) Sistemazioni giardini lato valle

I giardini rivolti a valle e compresi fra le scale di accesso alle unità potranno essere terrazzati. Tale sistemazione, fra l'altro parzialmente già presente, faciliterà le operazioni di manutenzione e contribuirà a migliorare l'assetto delle aree attrezzate a verde. I muri di contenimento necessari potranno essere realizzati in pietra.

e) Tende a rullo

La tipologia Asfodeli, vista la particolare conformazione del coronamento dei corpi di fabbrica e la loro disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata al posizionamento di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere previsto sulle verande localizzate sia al piano terra che al piano primo, purché venga adottata con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

f) Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminazione e discrezionalità che può facilmente alterare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Asfodeli si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori del tipologico originario, salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso originario del tipologico di appartenenza.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi esclusivamente i colori preesistenti.

Materiali: Sarà ammesso esclusivamente il cotto di formato regolare delle dimensioni cm 30x30 o cm 40x40.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che, con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Mitigazione apparati tecnologici sulle coperture

Poiché il problema della riduzione dell'impatto che gli impianti hanno sul contesto, di qualsiasi tipologia essi siano, investe l'intero Consorzio si è già provveduto a dare una soluzione nella parte generale iniziale che affrontava le problematiche comuni.

Nel caso specifico del complesso degli Asfodeli, la realizzazione di una sistemazione a verde pensile lungo il prospetto rivolto a monte, associata alla definizione di appositi alloggiamenti in muratura, sagomati in modo da poter inglobare l'insieme degli apparati tecnologici presenti sul lastrico solare, i quali dovranno dunque essere concentrati alle spalle di tale schermatura, garantirà il corretto occultamento delle macchine di climatizzazione, delle antenne e parabole TV, delle colonne di sfiato, delle canne fumarie e di tutti gli altri dispositivi presenti sulle coperture.

b) Realizzazione di nuovi lucernari

Per perseguire un incremento del confort degli ambienti interni, si potranno realizzare delle nuove superfici aeroilluminanti di tipo velux nelle coperture, in particolare in corrispondenza dei servizi igienici. La presenza di tali dispositivi dovrà essere minimizzata prevedendone il posizionamento in prossimità del sistema di mascheramento previsto in copertura. Tale intervento sarà esclusivamente consentito solo se già adottato dalle unità di detta tipologia.

c) Ampliamento della superficie lastricabile scoperta delle verande lato valle

Al fine di ottenere un migliore rapporto fra ambienti interni e pertinenze esterne nel complesso degli Asfodeli potrà essere autorizzabile un ampliamento della superficie secondo quanto è previsto dalle Regole Generali.

Sul lato della veranda prossimo alle sistemazioni a verde si potrà realizzare un elemento in muratura con funzione sia di panca che di nicchia, chiudibile con un grigliato in listelli di legno, per il contenimento, e dunque l'occultamento, delle macchine di condizionamento esterne, delle attrezzature per la cura del giardino, etc. Per la separazione fra le differenti proprietà, per garantire il corretto livello di privacy e di sicurezza, si potrà ricorrere a delle siepi rampicanti con relativo supporto.

d) Pergole e incannucciati

Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importanti sono le indicazioni sul trattamento delle superfici di intradosso ed estradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

e) Spazi esterni lato monte

Come descritto nelle note relative alle problematiche comuni, gli spazi al piano terra antistanti all'edificato sul lato monte presentano, allo stato attuale, un forte degrado dovuto all'adozione, da parte di alcuni consorziati, di dispositivi di copertura/chiusura inadeguati.

Premesso che tali strutture andranno inderogabilmente rimosse, si intende ora dare le indicazioni circa gli interventi realizzabili in tali pertinenze.

Per consentirne la fruizione tali zone potranno essere pavimentate, ricorrendo ad elementi in cotto come da indicazioni sui materiali, e protette con le pergole previste.

La separazione fra le differenti proprietà dovrà essere realizzata mediante l'impiego degli stessi grigliati adottabili nel lato a valle. Tali divisori potranno avere un'altezza massima di ml 1,70.

I muri di contenimento o le eventuali nicchie per attrezzi controterra, che verranno successivamente descritte, potranno essere rivestite in pietra o con muratura di pietrame eseguita ad "opus incertum", con pietrame locale solidamente murato e senza stuccature esterne.

Il materiale lapideo, impiegabile nella finitura delle parti in vista di tali strutture murarie, dovrà avere adeguata pezzatura e particolare cura dovrà essere dedicata alla definizione dei risvolti sia verticali che orizzontali del placcaggio, così da mantenere l'effetto visivo di una muratura in pietra e non di un mero rivestimento superficiale.

f) Nicchie per attrezzi e ripostigli

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie potranno essere realizzate, previo nulla osta del Comitato, lungo il limite delle proprietà a monte, addossate al declivio del terreno, si potranno sviluppare verso l'edificato per una profondità massima di ml 1,00 ed occupare una larghezza massima pari a quella dell'unità. Si dovranno realizzare in muratura ed potranno avere un rivestimento lapideo come descritto nella precedente nota. Il vano così definito dovrà avere un'altezza utile interna di massimo ml 2,00, la sua chiusura avverrà attraverso un grigliato in listelli di legno. Ulteriori spazi contenitori sono stati individuati nelle nicchie che si vanno a creare nei sottoscala delle rampe d'accesso al piano primo. La loro chiusura, mediante l'impiego di un grigliato in listelli di legno, fino ad una quota equivalente a quella degli architravi degli infissi dello stesso prospetto, con soprastante veletta in muratura, definirà un locale di deposito che potrà essere utilizzato dai privati a seguito di autorizzazione del Consorzio.

g) Aiuole dei balconi al piano primo

Attualmente alcuni consorziati hanno sostituito le originarie fioriere poste a parapetto dei balconi al piano primo con delle opere in muratura.

Tale prassi ha compromesso l'estetica dell'insieme architettonico e rischia di interferire con il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

Si impone dunque di riportare tali elementi alla situazione iniziale, definita negli elaborati di progetto del complesso degli Asfodeli. Per quanto precede vengono ad oggi vietate tutte le modifiche ad essi relative.

Problematiche tipiche - Opere afferenti ampliamenti volumetrici realizzati in sanatoria

a) Ampliamenti unità piano terra

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzati ampliamenti di superfici coperte e/o volumi autorizzati successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Tutte le soluzioni che verranno impiegate dovranno comunque essere rispettose di tutte le prescrizioni definite dal presente piano di riqualificazione ed essere adottate con continuità tipologica all'interno della stessa schiera.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Asfodeli ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas.

Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso in oggetto poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite sotto la mantovana del tetto a falde si suggerisce come mitigazione il ricorso a sistemi di mascheramento con struttura in ferro zincato e pannelli grigliati in legno. Tale schermatura, parzialmente protetta dalla stessa mantovana, riuscirebbe ad occultare la fastidiosa presenza delle unità esterne dei climatizzatori. Tali schermature dovranno comunque garantire quanto previsto dai costruttori in merito al ricambio dell'aria; con verifica funzionale dei tecnici installatori. Si suggerisce inoltre di ricorrere a sistemi impiantistici di più recente concezione, tipo dual o trial, al fine di ridurre le dimensioni ed il numero delle macchine da posizionare in esterno.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Per ovviare a tale problematica si suggerisce di creare degli impianti di ricezione centralizzata dotati di adeguati sistemi di amplificazione del segnale, da posizionare in modo che la presenza delle antenne sia il meno evidente possibile all'interno dei principali con visivi che inquadrano l'edificio sia da valle che da monte che dalle principali visuali. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei con visivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate, e così mascherate alla vista da monte, nelle zone del lastrico solare di copertura schermate dall'innalzamento dei muretti perimetrali a coronamento degli edifici, rispettose di quanto prescritto nel regolamento generale.

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati e tettoie le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare costi eccessivi, che rischiano di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata, si propone un intervento che favorisca la conservazione degli elementi attualmente esistenti. Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, riconducibile ai toni sabbia. Le pergole così definite potranno essere impiegate per ombreggiare sia le verande lato valle che gli spazi a monte. Sarà ammessa la realizzazione di tettoie, previo nulla osta del Comitato e seguendo le indicazioni definite nel presente piano, a protezione delle verande lato valle localizzate al primo piano. Tali coperture, insistendo sull'edificio esistente, non andranno ad incrementare le attuali superfici coperte. Si prescrive comunque l'obbligo, sia per le opere attualmente presenti che per quelle future, di adottare i coppi quale finitura sull'estradosso del manto di copertura. Per lo smaltimento delle acque meteoriche si suggerisce di adottare, con continuità tipologica per tutte le differenti esigenze, dei sistemi gronda/pluviale in rame, ricorrendo a sezioni rettangolari.

d) Sistemazioni giardini privati

La cura del verde privato risulta essere di fondamentale importanza per il decoro e l'armonioso inserimento paesaggistico dell'intero complesso. Si prescrive dunque di ricorrere a sistemazioni a prato per gli spazi esterni e di rispettare i tempi e le modalità di potatura per le essenze piantumate. I giardini potranno essere terrazzati. Tale sistemazione, fra l'altro parzialmente già presente, faciliterà le operazioni di manutenzione e contribuirà a migliorare l'assetto delle aree attrezzate a verde. I muri di contenimento necessari dovranno essere realizzati in pietra a vista, o comunque rivestiti in materiale lapideo avendo cura di creare un effetto di "muratura massiva", al fine di evitare il degrado legato all'umidità che trasuda dai muri controterra. La loro altezza dovrà essere

contenuta. Potranno realizzarsi dei percorsi a completamento delle pertinenze esterne, impiegando soluzioni con elementi in pietra, ad esempio in Biancone di Orosci, che garantiscano una buona resistenza all'usura.

e) Recinzioni ed accessi alle residenze

Qualora la separazione fra le differenti proprietà o fra spazi pubblici e privati venga risolta attraverso l'impiego di recinzioni metalliche (di colore verde), a completamento di un basamento murario in pietra, si dovrà dissimulare la presenza di tali elementi, che comunque dovranno avere dimensioni contenute, impiegando le maglie delle reti quale supporto alla crescita della vegetazione, definendo così delle perimetrazioni composte da siepi. Gli accessi potranno essere realizzati con il ricorso a piccoli cancelli metallici integrati nelle recinzioni, così da ottenere un'uniformità tipologica all'interno dell'intero complesso residenziale.

f) Tende a rullo

La tipologia Erica, vista la particolare conformazione dei corpi di fabbrica ed il loro orientamento e disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata dall'impiego di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati.

Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere concesso purché venga adottato con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

g) Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminazione e discrezionalità che può facilmente alterare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Erica si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni 30x30cm o 40x40cm.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che, con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Mitigazione apparati tecnologici sulle coperture

Poiché il problema della riduzione dell'impatto che gli impianti hanno sul contesto, di qualsiasi tipologia essi siano, investe l'intero Consorzio si è già provveduto a dare una soluzione nella parte generale all'inizio del presente piano che affrontava le problematiche comuni.

Nel caso specifico del complesso Erica, l'innalzamento associato ad una opportuna sagomatura delle murature perimetrali a coronamento degli edifici garantirà il corretto occultamento dell'insieme degli apparati tecnologici presenti sul lastrico solare.

Tali dispositivi, quali le macchine di climatizzazione, le antenne e parabole TV, le colonne di sfiato, le canne fumarie e tutti gli altri elementi impiantistici presenti sulle coperture, dovranno dunque essere concentrati in corrispondenza della nuova schermatura.

Per quanto concerne i comignoli si dovrà provvedere ad una omogeneizzazione tipologica secondo le indicazioni previste dal presente piano di riqualificazione.

b) Manutenzione lastrici solari

Al fine di garantire una corretta efficienza funzionale ed un adeguato decoro estetico si prescrive che le coperture piane, le quali dovranno essere caratterizzate da idonee pendenze ed impermeabilizzazioni, dovranno presentare un estradosso rifinito con piastrelle in gres od in cotto nelle finiture e nei formati previsti nel presente piano di riqualificazione.

Le murature ed i cordoli perimetrali dovranno essere protetti da copertine in cotto, in gres e/o in pietra. Per lo smaltimento delle acque meteoriche si dovrà fare ricorso a pluviali in rame.

Tali indicazioni sono da ritenersi valide sia per l'esistente che per le future opere.

c) Regolarizzazione setti trasversali

Il progetto originario prevedeva una forte caratterizzazione dell'edificato data dall'impiego della pietra quale finitura esterna per i prospetti.

L'impianto planimetrico è scandito dai muri di spina che individuano e separano le differenti unità. Tali setti, secondo l'intenzione progettuale, dovevano essere in pietra e dal profilo irregolare. Attualmente, dell'idea iniziale, si è conservato il profilo incerto con la pietra presente esclusivamente come elemento di coronamento mentre i setti sono semplicemente intonacati e tinteggiati così come i prospetti longitudinali.

Il progetto di riqualificazione prevede di regolarizzare tali elementi murari al fine di eliminare i fenomeni di degrado e di ottenere un complessivo ridisegno e riordino dei prospetti.

La nuova sagoma, rispettando l'esistente, tratterà un profilo segmentato, con dominanti lineari inclinate. Le murature verranno completate e protette con copertine in cotto, gres e/o in pietra.

d) Pergole e incannucciati

Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importanti sono le indicazioni sul trattamento delle superfici di intradosso ed estradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

e) Sistemazioni verande

La tipologia Erica prevede delle ampie verande, su entrambi i livelli e sia sul lato a valle che su quello a monte, a completamento degli spazi interni delle unità residenziali. La loro organizzazione, legata in particolare ai sistemi di ombreggio e protezione, quali pergole o tettoie, adottati o adottabili, incide in maniera rilevante sull'aspetto complessivo dell'edificio. Proprio in virtù di tale premessa diventa indispensabile un'accurata regolamentazione di questi elementi.

L'impiego di pergole quale sistema di schermatura, da realizzarsi secondo le prescrizioni definite nel presente piano, è consentito per tutte le verande e tenuto conto dei limiti autorizzativi.

Gli spazi esterni localizzati al livello superiore e rivolti verso valle potranno essere protetti anche, come già precedentemente normato, mediante delle coperture in coppi. Tali opere non modificheranno l'attuale consistenza delle superfici coperte in quanto si dovranno realizzare entro il perimetro del sottostante edificio. Al fine di aumentare la fruibilità di queste verande, in esse si potranno rimuovere le presenti fioriere. I parapetti in sostituzione delle fioriere potranno essere realizzati in metallo.

Il lato monte è invece spesso caratterizzato dalla presenza di spazi parzialmente interrati che necessitano quindi di opportuni muri controterra. Tali manufatti sono spesso soggetti a fenomeni di degrado legati all'umidità. La soluzione da adottare sarà quella di rivestire le superfici in vista con elementi lapidei, sia naturali che di tipo ricostruito, avendo cura di creare un effetto di "muratura massiva". Per la separazione fra le differenti proprietà, così da garantire il corretto livello di privacy e sicurezza, si dovrà ricorrere a delle schermature in grigliato metallico. Tali superfici filtranti rispetteranno la gamma cromatica delle sabbie previste per le altre finiture così da ottenere un insieme armonico; i grigliati fungeranno altresì da supporto alla crescita di essenze rampicanti. Sarà consentito anche il ricorso a grigliati in legno, purché adottati con uniformità tipologica.

f) Nicchie per occultamento impianti

Come precedentemente previsto, nei casi in cui gli impianti esterni non potessero essere localizzati se non in vista, si dovrà provvedere alla realizzazione di opportuni alloggiamenti in muratura schermati con grigliati in listelli di legno.

g) Nicchie per attrezzi e ripostigli

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne con funzione di ricovero per gli attrezzi da giardino e ripostiglio.

Con le seguenti prescrizioni si conferma l'intenzione del progetto originario di localizzare questi spazi accessori nelle verande, a ridosso dei setti trasversali.

Dovranno realizzarsi in muratura e la loro chiusura avverrà attraverso un grigliato in listelli di legno.

Problematiche tipiche – Opere afferenti ampliamenti superfici coperte e volumi realizzati in sanatoria

a) Tettoie e volumi in ampliamento

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzati ampliamenti di superfici coperte e/o volumi autorizzati successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Tutte le soluzioni che verranno impiegate dovranno comunque essere rispettose di tutte le prescrizioni definite dal presente piano di riqualificazione ed essere adottate con continuità tipologica all'interno della stessa schiera.

b) Copertura spazi esterni

Le coperture a protezione degli spazi esterni dovranno sempre rispettare le indicazioni definite nel presente piano di riqualificazione, dunque impiegare elementi in legno per le strutture ed i coppi quale finitura del manto di copertura.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Erica ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas. Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciatteria che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso in oggetto, poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite sul lastrico solare di copertura delle unità e quindi visibili dai complessi abitativi a monte, si suggerisce e propone di innalzare le murature perimetrali a coronamento degli edifici, individuando così delle zone non visibili dalle altre residenze in cui localizzare la totalità degli impianti. Nei casi in cui le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne esposte alla pubblica vista si prescrive il loro spostamento sui solai piani di copertura, in prossimità della soluzione di schermatura, al fine di garantirne il corretto occultamento. Qualora non fosse possibile applicare l'intervento descritto si dovrà provvedere ad un ricollocamento di tali dispositivi tecnologici in opportune parti dell'edificio al fine di celarne la presenza ed eliminare l'impatto che esse determinano sul contesto. Dove non si potrà procedere a tale riposizionamento si dovrà comunque intervenire creando degli opportuni alloggiamenti in muratura chiudibili con un grigliato in listelli di legno. Si suggerisce inoltre di ricorrere a sistemi impiantistici di più recente concezione, tipo dual o trial, al fine di ridurre le dimensioni ed il numero delle macchine da posizionare in esterno.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei con visivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate, e così mascherate alla vista, nelle zone del lastrico solare di copertura schermate dall'innalzamento dei muretti perimetrali a coronamento degli edifici, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/pergole/tettoie/gronde/pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati e tettoie le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare costi eccessivi, che rischiano di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata, si propone un intervento che favorisca la conservazione degli elementi attualmente esistenti.

Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, riconducibile ai toni sabbia. Nel caso di tettoie preesistenti, autorizzate, si dovranno utilizzare strutture lignee con colorazione omogenea, preferibilmente chiara e riconducibile ai toni sabbia e coppi quale finitura sull'estradosso del manto di copertura adottando gli opportuni accorgimenti al fine di ottenere le corrette pendenze necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche.

d) Sistemazioni giardini privati

La cura del verde privato risulta essere di fondamentale importanza per il decoro e l'armonioso inserimento paesaggistico dell'intero complesso. Si prescrive dunque di ricorrere a sistemazioni a prato per gli spazi esterni e di rispettare i tempi e le modalità di potatura per le essenze piantumate al fine di eliminare l'immagine di disordine diffuso attualmente presente nel comparto. I consorziati potranno mantenere l'odierno aspetto delle loro residenze, caratterizzato da rampicanti che tendono ad avvolgere i fabbricati, ma si raccomanda la cura di tali essenze impiantate. I giardini potranno essere terrazzati. Tale sistemazione, fra l'altro parzialmente già presente, faciliterà le operazioni di manutenzione e contribuirà a migliorare l'assetto delle aree attrezzate a verde. I muri di contenimento necessari dovranno essere realizzati in pietra a vista, o comunque rivestiti in materiale lapideo avendo cura di creare un effetto di "muratura massiva", al fine di evitare il degrado legato all'umidità che trasuda dai muri controterra. La loro

altezza dovrà essere contenuta. Potranno realizzarsi dei percorsi a completamento delle pertinenze esterne, impiegando soluzioni con elementi in pietra, ad esempio in Biancone di Orosei, che garantiscano una buona resistenza all'usura.

e) Recinzioni

Qualora la separazione fra le differenti proprietà o fra spazi pubblici e privati venga risolta attraverso l'impiego di recinzioni metalliche (di colore verde), si dovrà dissimulare la presenza di tali elementi, che comunque dovranno avere dimensioni contenute, impiegando le maglie delle reti quale supporto alla crescita della vegetazione, definendo così delle perimetrazioni composte da siepi.

f) Tende a rullo

La tipologia Ginepro, vista la particolare conformazione dei corpi di fabbrica ed il loro orientamento e disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata dall'impiego di tende a rullo, soluzione già adottata da alcuni consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere concesso purché venga adottato con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

g) Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminatezza e discrezionalità che può facilmente alterare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Ginepro si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni 30x30cm o 40x40cm.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che, con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Mitigazione apparati tecnologici sulle coperture

Poiché il problema della riduzione dell'impatto che gli impianti hanno sul contesto, di qualsiasi tipologia essi siano, investe l'intero Consorzio si è già provveduto a dare una soluzione nella parte generale all'inizio del presente piano che affrontava le problematiche comuni.

Nel caso specifico del complesso Ginepro, l'innalzamento delle murature perimetrali a coronamento degli edifici garantirà il corretto occultamento dell'insieme degli apparati tecnologici presenti sul lastrico solare.

Tali dispositivi, quali le macchine di climatizzazione, le antenne e parabole TV, le colonne di sfiato, le canne fumarie e tutti gli altri elementi impiantistici presenti sulle coperture, dovranno dunque essere concentrati in corrispondenza della nuova schermatura.

Per quanto concerne i comignoli si dovrà garantire l'uniformità tipologica all'interno del comparto coerentemente con il progetto originario.

b) Realizzazione di nuovi lucernari

Per perseguire un incremento del confort degli ambienti interni, si potranno realizzare delle nuove superfici aeroilluminanti di tipo velux nelle coperture, in particolare in corrispondenza dei servizi igienici. La presenza di tali dispositivi dovrà essere minimizzata prevedendone il posizionamento in prossimità del sistema di mascheramento previsto in copertura, comunque tale soluzione sarà attuabile esclusivamente se già adottata negli immobili di questa tipologia.

c) Manutenzione lastrici solari

Al fine di garantire una corretta efficienza funzionale ed un adeguato decoro estetico si prescrive che le coperture piane, le quali dovranno essere caratterizzate da idonee pendenze ed impermeabilizzazioni, dovranno presentare un estradosso rifinito con piastrelle in gres od in cotto nelle finiture e nei formati previsti nel presente piano di riqualificazione.

Le murature ed i cordoli perimetrali dovranno essere protetti da copertine in cotto, gres e/o in pietra. Per lo smaltimento delle acque meteoriche si confermano i doccioni in muratura, completati da discendenti a catene, previsti nel progetto originale che dovranno dunque essere soggetti alle opportune manutenzioni periodiche. Tali indicazioni sono da ritenersi valide sia per l'esistente che per le future opere.

d) Infissi

Allo stato attuale, all'interno del comparto Ginepro, non si può riscontrare una coerenza e continuità per quanto concerne le tipologie di infissi impiegati. I consorziati, a seconda delle proprie esigenze, hanno fatto ricorso a soluzioni slegate dal contesto di appartenenza e talvolta incongruenti anche all'interno della stessa proprietà. Si prescrive dunque l'impiego di infissi coerenti per tipologia, dimensioni, finiture e materiali con gli esistenti e con le indicazioni previste dal progetto originale per lo specifico comparto di appartenenza, con oscuramento a persiane incernierate e non a scorrere su binari esterni, soluzione questa non consentita ed adottata in alcuni casi. Per le portefinestre si potranno impiegare sia soluzioni a bandiera che a doppia anta scorrevole. Le soluzioni dovranno comunque rispettare tutte le prescrizioni definite dal presente piano di riqualificazione. Con il presente piano si mette in luce anche l'incoerenza dell'impiego di tegole o tettoie lignee a protezione/schermatura delle superfici finestrate con l'impianto originale e se ne prescrive dunque la rimozione.

e) Pergole e incannucciati

Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importanti sono le indicazioni sul trattamento delle superfici di intradosso ed estradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

f) Sistemazioni patii e verande

Al fine di ottenere un migliore rapporto fra ambienti interni e pertinenze esterne nel complesso Ginepro, potrà essere autorizzabile un ampliamento della superficie lastricabile scoperta delle verande che si sviluppano all'interno dei patii secondo quanto è previsto dalle Regole Generali.

Tali interventi incidono, in maniera rilevante, sull'incremento degli spazi di vita delle tipologie e sono strettamente correlati con altri manufatti, come le tettoie e gli ombreggi, che concorrono a definire l'aspetto complessivo dell'edificato. Proprio in virtù di tale premessa diventa indispensabile un'accurata regolamentazione.

L'incremento delle superfici calpestabili pavimentate dovrà avvenire in diretto rapporto con i locali dell'abitazione e si potrà sviluppare esclusivamente all'interno del perimetro definito dal patio.

Gli stessi patii e le altre verande presenti nelle schiere potranno essere dotati di pergole con eventuale sovrastante incannucciato per l'ombreggiamento e la protezione degli spazi esterni.

Per la separazione fra le differenti proprietà, così da garantire il corretto livello di privacy e sicurezza, si dovrà ricorrere a delle schermature in grigliato metallico, optando fra una delle proposte previste. Tali superfici filtranti rispetteranno la gamma cromatica delle sabbie previste per le altre finiture per ottenere un insieme armonico e potranno fungere da supporto per la crescita di rampicanti.

Sarà consentito anche il ricorso a grigliati in legno, purché uniformati alla tipologia attualmente utilizzata da alcuni consorziati ed approvata con il presente piano. Sempre in riferimento alle sistemazioni dei patii, sarà consentito l'impiego dei grigliati precedentemente individuati per ridurre l'ampiezza dei portali ma si esclude la loro chiusura mediante elementi murari o cancelli in quanto non se ne rileva la reale esigenza in termini di sicurezza della proprietà.

g) Nicchie per attrezzi e ripostigli

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. La particolare articolazione planivolumetrica della tipologia Ginepro non consente l'identificazione di un'unica soluzione tipologica. A seconda delle specifiche caratteristiche dell'unità in esame potranno essere autorizzate delle nicchie, che dovranno integrarsi coerentemente con le altre parti e funzioni della residenza. Dovranno realizzarsi in muratura e la loro chiusura dovrà avvenire attraverso una persiana in legno. La definizione delle loro dimensioni (larghezza/ profondità/altezza) sarà sempre condizionata dallo specifico contesto e si dovranno preferire soluzioni non invasive.

Problematiche tipiche - Opere afferenti volumi e superfici realizzati in sanatoria

a) Ampliamento unità al piano terra

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzate superfici coperte e/o volumi in ampliamento, autorizzate successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Ginepro ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas. Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEMA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici.

Nel caso in oggetto, poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite nel lastrico solare di copertura dell'unità e quindi visibili dai complessi abitativi a monte, si suggerisce e propone di innalzare il muretto perimetrale e quindi di creare una piccola copertura sempre in muratura in modo da creare una nicchia lungo uno dei lati corti di ciascuna unità dove poter localizzare le macchine occultandone la vista. Nei casi in cui le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne esposte alla pubblica vista, ed in cui non si potrà applicare il sopra descritto intervento, si dovrà provvedere ad un ricollocamento di tali dispositivi tecnologici in opportune parti dell'edificio al fine di celarne la presenza ed eliminare l'impatto che esse determinano sul contesto.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Per ovviare a tale problematica si suggerisce di creare degli impianti di ricezione centralizzata dotati di adeguati sistemi di amplificazione del segnale, da posizionare in modo che la presenza delle antenne sia il meno evidente possibile all'interno dei principali con visivi che inquadrano l'edificio sia da valle che da monte che dalle principali visuali.

Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei con visivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate, e così mascherate alla vista da monte, nelle zone del lastrico solare di copertura schermate dall'innalzamento dei muretti perimetrali a coronamento degli edifici, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni agli originali pergolati ad aria passante molti consorziati hanno sostituito delle coperture a tetto. Tale trasformazione è stata attuata con i materiali e le tecnologie più diverse.

In realtà anche in questo caso la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni anche simili per le realizzazioni dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona con le linee guida previste dal consorzio.

Si è osservato inoltre che numerosi consorziati hanno dotato i ballatoi lato monte di tettoie coperte. Dal punto di vista autorizzativo queste sono ammesse in quanto non costituiscono un aumento di superficie coperta perché insistono sulla sottostante superficie assentita, ma sarà necessario un intervento di riqualificazione complessivo per sanarle dal punto di vista estetico.

Per evitare di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata e/o chi è dotato di autorizzazioni in sanatoria per una tettoia, si propone di riqualificare con un elemento unificante all'estradosso. Esso è costituito dalla posa di un manto di tegole in cotto con la contemporanea risoluzione dei problemi di scarsa pendenza. A completamento dell'intervento saranno posate delle opportune gronde in rame. Nel prospetto a valle, caratterizzato dalla presenza di pergole, si prevede un intervento di riqualificazione che con l'impiego di strutture lignee, che dovranno avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, appartenente ai toni della sabbia.

In generale i sistemi di smaltimento delle acque piovane dovranno essere realizzati mediante impiego di gronde e pluviali in rame.

d) Materiali per placcaggio murature esterne

Considerata la posizione dell'edificio adagiato con andamento diagonale lungo la linea di massima pendenza della collina, è previsto che si possano creare dei terrazzamenti che consentano di facilitare l'utilizzo degli spazi esterni. Particolare cura dovrà essere dedicata alla definizione dei risvolti sia verticali che orizzontali del placcaggio in pietra così da mantenere l'effetto visivo di una muratura massiva in pietra e non di un mero placcaggio superficiale.

e) *Tende a rullo*

La tipologia Iris, vista la particolare disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica, potrebbe essere interessata al posizionamento di tende a rullo.

Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere previsto purché venga adottata con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

f) *Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali*

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole e i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni esiste un livello di indeterminatezza e discrezionalità che può facilmente rovinare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento.

Lo studio si propone di realizzare per ogni tipologia abitativa un piano del colore che con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Iris si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni cm 30x30 o 40x40.

La intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Sistemazioni giardini

Il complesso Iris presenta una sufficiente cura delle sistemazioni esterne. Il terreno scosceso e la vicinanza delle differenti unità abitative richiedono una condivisa sensibilizzazione da parte dei consorziati per l'ottenimento di una sistemazione che aumenti la fruibilità della zona esterna, con il ricorso a piccoli terrazzamenti/gradoni ed il livellamento del terreno. Tutto questo garantirà una maggiore integrazione dell'immobile nel paesaggio salvaguardando la privacy delle diverse abitazioni.

b) Pergole e incannucciati

Si è già fatto cenno ai problemi tipici riconducibili alla realizzazione di tali opere. Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importante sono le indicazioni sul trattamento della superficie di intradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

c) Pavimentazioni esterne

Per omogeneità con quanto riportato nei paragrafi precedenti anche per le pavimentazioni esterne si suggerisce il ricorso ad una campionatura di colorazioni poco appariscenti e accese per cui si potrà sostituire l'indicazione che prevede il ricorso al cotto con dei gres naturali bordati in pietra locale.

d) Elementi per la mascheratura delle zone stenditoio

Si è constatata la necessità di trovare una soluzione per mascherare le numerose zone stenditoio che insistono prevalentemente nel prospetto a monte del complesso. Sarà quindi consentito il ricorso a dei grigliati in legno.

e) Realizzazione di nuove aperture

La tipologia originaria prevedeva la presenza di servizi igienici con ventilazione forzata, lo stato attuale mostra che diversi consorziati hanno realizzato delle nuove aperture per poter areoilluminare gli stessi. Al fine di adottare una soluzione armonica si propone di realizzare, ove possibile, delle aperture nei prospetti laterali, mentre nei lastrici solari di copertura si potranno realizzare delle aperture per il posizionamento di lucernari tipo velux, tale soluzione sarà attuabile esclusivamente se già adottata negli immobili di questa tipologia.

f) Nicchie esterne

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie possono essere realizzate in muratura, adiacenti ai muri esistenti all'interno o all'esterno dei loggiati, con sovrastante manto in tegole e dovranno caratterizzarsi per la loro integrazione con le strutture murarie preesistenti.

Problematiche tipiche - Opere realizzate in sanatoria

a) Tettoie e volumi in ampliamento

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzate superfici coperte e/o volumi in ampliamento, autorizzate successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Iris ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas.

Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciatteria che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso in cui le macchine esterne siano state posizionate sui lastrici solari di copertura delle unità, quindi visibili dai complessi abitativi a monte, si suggerisce e propone di creare un innalzamento delle murature perimetrali a coronamento degli edifici, completato con una piccola copertura sempre in muratura, definendo così una nicchia lungo il lato corto rivolto a monte per ciascuna unità dove poter localizzare la totalità degli impianti, rendendoli dunque non visibili dalle altre residenze.

Nella tipologia dotata di terrazze accessibili a copertura e completamento degli edifici gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati in tali spazi ed accostati lungo i lati interni dei parapetti. Qualora le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne esposte alla pubblica vista si prescrive il loro spostamento sui solai piani di copertura al fine di garantirne il corretto occultamento.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Per ovviare a tale problematica si suggerisce di creare degli impianti di ricezione centralizzata dotati di adeguati sistemi di amplificazione del segnale, da posizionare in modo che la presenza delle antenne sia il meno evidente possibile all'interno dei principali con visivi che inquadrano l'edificio sia da valle che da monte che dalle principali visuali. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei con visivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate, e così mascherate alla vista da monte, nelle zone del lastrico solare di copertura schermate dall'innalzamento dei muretti perimetrali a coronamento degli edifici, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati e tettoie le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal Consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare costi eccessivi, che rischiano di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata, si propone un intervento che favorisca la conservazione degli elementi attualmente esistenti. Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, riconducibile ai toni sabbia. Si suggerisce inoltre per tali elementi, sia nel caso di nuove realizzazioni che per le opere attualmente presenti, di utilizzare strutture lignee con colorazione omogenea, preferibilmente chiara e riconducibile ai toni sabbia così come previsto anche per le pergole, e coppi quale finitura sull'estradosso del manto di copertura. Nel caso di tettoie preesistenti si dovranno adottare anche gli opportuni accorgimenti al fine di ottenere le corrette pendenze necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche. Si suggerisce infine di impiegare, con continuità tipologica per tutte le differenti esigenze, dei sistemi gronda/pluviale in rame, ricorrendo a sezioni rettangolari.

d) Sistemazioni giardini privati

La cura del verde privato risulta essere di fondamentale importanza per il decoro e l'armonioso inserimento paesaggistico dell'intero complesso. Si prescrive dunque di ricorrere a sistemazioni a prato per gli spazi esterni e di rispettare i tempi e le modalità di potatura per le essenze piantumate. Qualora fosse opportuno i giardini potranno essere terrazzati. Tale sistemazione, fra l'altro già presente all'interno del Consorzio, faciliterà le operazioni di manutenzione e contribuirà a migliorare l'assetto delle aree attrezzate a verde. I muri di contenimento necessari dovranno essere realizzati in pietra a vista, o comunque rivestiti in materiale lapideo avendo

cura di creare un effetto di "muratura massiva", al fine di evitare il degrado legato all'umidità che trasuda dai muri controterra. La loro altezza dovrà essere contenuta. Potranno realizzarsi dei percorsi a completamento delle pertinenze esterne, impiegando soluzioni con elementi in pietra, ad esempio in Biancone di Orosei, che garantiscano una buona resistenza all'usura.

e) Recinzioni ed accessi alle residenze

Qualora la separazione fra le differenti proprietà o fra spazi pubblici e privati venga risolta attraverso l'impiego di recinzioni metalliche (di colore verde), si dovrà dissimulare la presenza di tali elementi, che comunque dovranno avere dimensioni contenute, impiegando le maglie delle reti quale supporto alla crescita della vegetazione, definendo così delle perimetrazioni composte da siepi. Gli accessi potranno essere realizzati con il ricorso a piccoli cancelli metallici integrati nelle recinzioni, così da ottenere un'uniformità tipologica all'interno dell'intero complesso residenziale.

f) Tende a rullo

La tipologia Mirto, vista la particolare conformazione dei corpi di fabbrica ed il loro orientamento e disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata dall'impiego di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere concesso purché venga adottato con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

g) Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminatezza e discrezionalità che può facilmente alterare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Mirto si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni 30x30cm o 40x40cm.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che, con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Mitigazione apparati tecnologici sui lastrici solari

Poiché il problema della riduzione dell'impatto che gli impianti hanno sul contesto, di qualsiasi tipologia essi siano, investe l'intero Consorzio si è già provveduto a dare una soluzione nella parte generale all'inizio del presente piano che affrontava le problematiche comuni.

Nel caso specifico del complesso Mirto, l'innalzamento delle murature perimetrali a coronamento degli edifici ed i parapetti esistenti garantiranno il corretto occultamento dell'insieme degli apparati tecnologici presenti sui lastrici solari. Tali dispositivi, quali le macchine di climatizzazione, le antenne e parabole TV, le colonne di sfiato, le canne fumarie e tutti gli altri elementi impiantistici presenti sulle coperture, dovranno dunque essere concentrati in corrispondenza degli elementi di schermatura individuati. Per quanto concerne i comignoli si dovrà garantire l'uniformità tipologica all'interno del comparto coerentemente con il progetto originario.

b) Realizzazione di nuovi lucernari

Per perseguire un incremento del confort degli ambienti interni, si potranno realizzare delle nuove superfici aeroilluminanti di tipo velux nelle coperture, sia piane che a falde, in particolare in corrispondenza dei servizi igienici. La presenza di tali dispositivi dovrà essere minimizzata prevedendone l'integrazione con l'organismo architettonico in cui si andrà a collocare e comunque sarà attuabile esclusivamente se già adottata negli immobili di questa tipologia.

c) Manutenzione lastrici solari e coperture

Al fine di garantire una corretta efficienza funzionale ed un adeguato decoro estetico si prescrive che le coperture piane, le quali dovranno essere caratterizzate da idonee pendenze ed impermeabilizzazioni, dovranno presentare un estradosso rifinito con piastrelle in gres od in cotto nelle finiture e nei formati previsti nel presente piano di riqualificazione. Le murature ed i cordoli perimetrali dovranno essere protetti da copertine in cotto, gres e/o in pietra. Si dovrà provvedere anche al mantenimento dell'efficienza funzionale delle coperture a falde con manti in tegole.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche si confermano le soluzioni dell'impianto originale, che dovranno dunque essere soggette alle opportune manutenzioni periodiche.

d) Infissi

Si prescrive l'impiego di infissi coerenti per tipologia, dimensioni, finiture e materiali con gli esistenti e con le indicazioni previste dal progetto originale per lo specifico comparto di appartenenza.

Per le portafinestre si potranno impiegare sia soluzioni a bandiera che a doppia anta scorrevole.

Quali dispositivi di oscuramento saranno consentiti esclusivamente sistemi a persiane incernierate.

Le soluzioni dovranno comunque rispettare tutte le prescrizioni definite dal presente piano di riqualificazione.

e) Pergole e incannucciati

Circa la descrizione specifica dell'oggetto architettonico previsto si è già detto sopra e per completezza si rimanda alla documentazione fotografica ed ai disegni di dettaglio allegati.

Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importanti sono le indicazioni sul trattamento delle superfici di intradosso ed estradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

f) Sistemazioni verande e terrazze lastrici solari

La tipologia Mirto prevede verande su differenti livelli e terrazze praticabili sui lastrici solari a completamento degli spazi interni delle unità residenziali.

La loro organizzazione, legata in particolare ad i sistemi di ombreggio e protezione, quali pergole o tettoie, adottati o adottabili, incide in maniera rilevante sull'aspetto complessivo dell'edificio. Proprio in virtù di tale premessa diventa indispensabile un'accurata regolamentazione di questi elementi.

L'impiego di pergole quale sistema di schermatura, è consentito in tali pertinenze.

La scelta della soluzione di ombreggio/protezione dovrà essere necessariamente adottata con uniformità tipologica per l'intera schiera interessata da tali interventi affinché il risultato finale sia riconducibile ad una composizione architettonica coerente.

Per la separazione fra le differenti proprietà, così da garantire il corretto livello di privacy e sicurezza, si potrà ricorrere a delle schermature in grigliato metallico. Tali superfici filtranti rispetteranno la gamma cromatica delle sabbie previste per le altre finiture così da ottenere un insieme armonico; i grigliati fungeranno altresì da supporto alla crescita di essenze rampicanti. Sarà consentito anche il ricorso a grigliati in legno, purché adottati con uniformità tipologica.

g) Nicchie per attrezzi

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie potranno essere realizzate in muratura adiacenti ai muri esistenti all'interno o all'esterno dei loggiati con sovrastante manto in tegole.

Problematiche tipiche – Opere afferenti ampliamenti superfici e volumi realizzati in sanatoria

a) Ampliamenti volumetrici

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzati ampliamenti di superficie e/o volumetria successivamente autorizzate con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Mirto ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas. Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso in oggetto, poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite nel lastrico solare di copertura dell'unità e quindi visibili dai complessi abitativi a monte, si suggerisce e propone di innalzare il muretto perimetrale a coronamento degli edifici individuando così delle zone non visibili dalle altre residenze in cui localizzare la totalità degli impianti. Nei casi in cui le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne esposte alla pubblica vista, ed in cui non si potrà applicare il sopra descritto intervento, si dovrà provvedere ad un ricollocamento di tali dispositivi tecnologici in opportune parti dell'edificio al fine di celarne la presenza ed eliminare l'impatto che esse determinano sul contesto.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei convisivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate e/o mascherate alla vista da monte dall'alloggiamento proposto sul lastrico solare di copertura, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati e tettoie le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal consorzio.

Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata e/o chi è dotato di autorizzazioni in sanatoria per una tettoia, si propone di riqualificare con un elemento unificante all'estradosso (esempio manto di tegole in cotto). Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, riconducibile ai toni sabbia. Per lo smaltimento delle acque meteoriche il progetto originale prevedeva il ricorso a delle opere in muratura con funzione di doccia. Attualmente tali manufatti, essendo ormai degradati, sono stati integrati con dei pluviali.

Si suggerisce di adottare, con continuità tipologica per tutti i dispositivi per lo smaltimento delle acque piovane, dei sistemi gronda/pluviale in rame, ricorrendo a sezioni rettangolari in modo da inglobare, occultandoli, i precedenti docciai.

d) Sistemazioni giardini privati

Allo stato attuale si registra una scarsa attenzione verso la cura del verde privato. Al fine di restituire all'intero complesso il suo originario equilibrio si prescrive di ricorrere a sistemazioni a prato per gli spazi esterni e di rispettare i tempi e le modalità di potatura per le essenze piantumate. I giardini potranno essere terrazzati. Tale sistemazione, fra l'altro parzialmente già presente, faciliterà le operazioni di manutenzione e contribuirà a migliorare l'assetto delle aree attrezzate a verde. I muri di contenimento necessari dovranno essere realizzati in pietra a vista, o comunque rivestiti in materiale lapideo avendo cura di creare un effetto di "muratura massiva", al fine di evitare il degrado legato all'umidità. La loro altezza dovrà essere contenuta. Gli attuali stradelli, realizzati in pietra calcarea come da progetto originale, si presentano spesso fortemente ammalorati e potranno essere sostituiti con degli elementi in materiale lapideo con caratteristiche di resistenza all'usura maggiori rispetto alla soluzione presente facendo ricorso, ad esempio, al biancone di Orosei.

e) *Recinzioni ed accessi alle residenze*

La separazione fra le differenti proprietà e fra spazi pubblici e privati viene risolta attraverso l'impiego di recinzioni metalliche (di colore verde) che vanno a completare un basamento murario in pietra. Al fine di dissimulare la presenza di tali elementi, che comunque dovranno avere dimensioni contenute, si suggerisce di impiegare le maglie delle reti quale supporto alla crescita della vegetazione definendo così delle perimetrazioni composte da siepi. Gli accessi potranno essere realizzati ricorrendo a dei cancelletti metallici integrati nelle recinzioni, soluzione già adottata da alcuni consorziati e dunque indicata al fine del raggiungimento di un'uniformità tipologica all'interno del complesso residenziale.

f) *Tende a rullo*

La tipologia Oleandro, vista la particolare conformazione del coronamento dei corpi di fabbrica e la loro disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata al posizionamento di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere previsto purché venga adottata con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

g) *Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali*

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminazione e discrezionalità che può facilmente alterare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento.

Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica.

Nel dettaglio per la tipologia Oleandro si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni 30x30cm o 40x40cm.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che, con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Mitigazione apparati tecnologici sulle coperture

Poiché il problema della riduzione dell'impatto che gli impianti hanno sul contesto, di qualsiasi tipologia essi siano, investe l'intero Consorzio si è già provveduto a dare una soluzione nella parte generale iniziale che affrontava le problematiche comuni.

Nel caso specifico del complesso Oleandro, l'innalzamento delle murature perimetrali a coronamento degli edifici garantirà il corretto occultamento dell'insieme degli apparati tecnologici presenti sul lastrico solare, che dovranno dunque essere concentrati in corrispondenza di tale schermatura, quali le macchine di climatizzazione, le antenne e parabole TV, le colonne di sfianto, le canne fumarie e tutti gli altri dispositivi presenti sulle coperture.

Per quanto concerne i comignoli si dovrà provvedere ad una omogeneizzazione tipologica secondo le indicazioni previste dal presente piano di riqualificazione.

b) Realizzazione di nuovi lucernari

Per perseguire un incremento del confort degli ambienti interni, si potranno realizzare delle nuove superfici aeroilluminanti di tipo velux nelle coperture, in particolare in corrispondenza dei servizi igienici. La presenza di tali dispositivi dovrà essere minimizzata prevedendone il posizionamento in prossimità del sistema di mascheramento previsto in copertura, l'intervento sarà attuabile esclusivamente se già adottato negli immobili di detta tipologia.

c) Pergole e incannucciati

Circa la descrizione specifica dell'oggetto architettonico previsto si è già detto sopra e per completezza si rimanda alla documentazione/simulazione fotografica ed ai disegni di dettaglio allegati. Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi. Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici. Non meno importanti sono le indicazioni sul trattamento delle superfici di intradosso ed estradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

d) Sistemazioni patii e verande

Al fine di ottenere un migliore rapporto fra ambienti interni e pertinenze esterne nel complesso Oleandro, potranno essere autorizzati ampliamenti della superficie lastricabile scoperta che si sviluppa all'interno dei patii, sempre fatte salve le disposizioni di cui alle Regole Generali. Tali interventi incidono, in maniera rilevante, sull'incremento degli spazi di vita delle tipologie e sono strettamente correlati con altri manufatti, come le tettoie/ombreggi, che concorrono a definire l'aspetto complessivo dell'edificio. Proprio in virtù di tale premessa diventa indispensabile un'accurata regolamentazione. L'incremento delle superfici lastricabili scoperte potrà avvenire in diretto rapporto con i locali dell'abitazione e si potrà sviluppare esclusivamente all'interno del perimetro definito dal patio, sempre nei limiti delle disposizioni di cui alle regole generali. Tale spazio esterno potrà essere protetto da un pensilina con manto in coppi che si dovrà essere integrata all'interno degli elementi in muratura al fine di non essere visibile dall'esterno. La parte ad aria ed acqua passante potrà eventualmente essere ombreggiata da un sistema di pergola e incannucciato. Le altre verande presenti nelle schiere potranno essere dotate di pergole per l'ombreggiamento e la protezione degli spazi esterni seguendo le indicazioni progettuali previste dalle presenti prescrizioni. Gli infissi a bandiera esistenti potranno essere sostituiti con dei nuovi infissi a due ante scorrevoli, la cui altezza sarà pari a quella degli attuali architrave e la larghezza sarà quella massima dell'apertura presente. Il sistema di oscuramento potrà avvenire attraverso persiane, i materiali e le finiture da impiegare dovranno essere coerenti con l'esistente e comunque rispettare le indicazioni definite dal piano di riqualificazione. Per la separazione fra le differenti proprietà, così da garantire il corretto livello di privacy e sicurezza, si dovrà ricorrere a delle schermature in grigliato metallico. Tali superfici filtranti rispetteranno la gamma cromatica delle sabbie previste per le altre finiture per ottenere un insieme armonico e per fungere da supporto di rampicanti. Sarà consentito anche il ricorso a grigliati in legno, purché uniformati alla tipologia attualmente utilizzata da alcuni consorziati ed approvata con il presente piano.

e) Nicchie per attrezzi e ripostigli

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie potranno essere realizzate, previo nulla osta del Comitato, lungo il limite delle proprietà a monte. Si potranno sviluppare per una profondità interna massima di 1,00 ml, da considerarsi al netto delle strutture murarie, ed occupare una larghezza massima pari a quella dell'unità. Dovranno realizzarsi in muratura ed il vano così definito dovrà avere un'altezza utile interna di massimo 2,00 ml, la sua chiusura avverrà con persiana in legno.

Problematiche tipiche - Opere realizzate in sanatoria

a) Tettoie e volumi in ampliamento

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzate superfici coperte e/o volumi in ampliamento, autorizzate successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Oleandro ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas. Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.

SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE

Premessa

Le proposte, soluzioni e/o variazioni, in ogni caso, devono rispettare i vincoli ed i parametri presenti nelle Regole Generali.

Problematiche comuni

a) Impianti di climatizzazione

Il posizionamento "selvaggio" e non autorizzato delle macchine di condizionamento esterne, ha portato ad un effetto di disordine e sciattezza che rende in molti casi inefficace l'immagine architettonica e l'inserimento ambientale degli edifici. Nel caso in oggetto, poiché le macchine esterne sono state prevalentemente inserite sotto la mantovana del tetto a falde che copre le verande lato monte, si suggerisce di realizzare delle spallette in muratura che impediscano la vista delle macchine. Tali spallette andrebbero così ad individuare dei vani capaci di ospitare in alto le macchine di condizionamento ed in basso stenditoi, piccoli lavatoi, macchine lavatrici, etc. Le nicchie non dedicate al collocamento di impianti potranno invece essere chiuse con dei grigliati lignei definendo così dei mobili contenitori. Nei casi in cui le macchine di condizionamento siano poste su pareti esterne non protette dalla copertura a tetto, o comunque esposte alla pubblica vista, ed in cui non si potrà applicare il sopra descritto intervento, si dovrà provvedere ad un ricollocamento di tali dispositivi tecnologici in opportune parti dell'edificio al fine di occultarne la presenza ed eliminare l'impatto che esse determinano sul contesto.

b) Parabole ed antenne TV

Il posizionamento non autorizzato e dettato da una logica di soddisfazione individuale da parte di ogni singolo utente, ha portato ad una situazione di degrado dell'immagine architettonica che nuoce significativamente all'inserimento ambientale delle intere tipologie. Saranno pertanto da produrre, a cura del consorzio interessato, documentazione fotografica con simulazione dell'intervento proposto e planimetria con indicazione dei coni visivi della relativa proposta. Laddove non sarà possibile adottare un impianto centralizzato come descritto, sarà consentito il ricorso all'uso di parabole dedicate per ogni singola unità, purché posizionate e/o mascherate alla vista da monte dall'alloggiamento proposto sul lastrico solare di copertura, rispettose di quanto prescritto nel regolamento edilizio per quanto riguarda colori e scritte ma con dimensioni contenute (diametro fra i cm 30 - 40).

c) Incannucciati/ pergole/ tettoie/ gronde/ pluviali

Negli anni molti consorziati hanno dotato di pergolati le loro abitazioni ma la mancanza di un coordinamento e di indicazioni omogenee a tutti coloro che hanno realizzato tali coperture ha portato ad una situazione di diffuso disordine. Per questo motivo il ricorso a soluzioni incoerenti fra loro per la realizzazione dei manufatti riesce, allo stato attuale, a conferire un'immagine poco ordinata all'intero complesso e comunque non consona alle linee guida previste dal consorzio. Per ovviare a tale situazione si suggerisce di porre in atto un piano di riqualificazione complessivo finalizzato ad una omogeneizzazione tipologica. Per evitare di penalizzare anche chi ha adottato una soluzione sufficientemente curata e/o chi è dotato di autorizzazioni in sanatoria per una tettoia, saranno autorizzabili come riqualificazione elementi unificanti all'estradosso (esempio manto di tegole in cotto). Per le strutture delle pergole è previsto l'uso del legno che dovrà avere, sia per le nuove opere che per le preesistenti, una colorazione omogenea, preferibilmente chiara, appartenente ai toni della sabbia. Per l'eventuale ombreggio saranno autorizzabili incannucciati soprastanti. In generale i sistemi di smaltimento delle acque piovane dovranno essere realizzati mediante l'impiego di gronde e pluviali in rame.

d) Materiali per placcaggio murature esterne

Considerata la posizione dell'edificato, adagiato con andamento diagonale lungo la linea di massima pendenza della collina, è previsto che si possano creare dei terrazzamenti che consentano di facilitare un adeguato utilizzo degli spazi esterni. Tali strutture murarie dovranno essere realizzate o rivestite nelle parti a vista con pietra locale di adeguata pezzatura, particolare cura dovrà essere dedicata alla definizione dei risvolti sia verticali che orizzontali del placcaggio, così da mantenere l'effetto visivo di una muratura in pietra e non di un mero rivestimento superficiale. Nel caso di terrazzamenti, dovuti agli interventi per l'ampliamento delle pavimentazioni esterne delle verande al piano terra e delle sistemazioni esterne, potrà essere autorizzata la realizzazione di nuovi muri di contenimento e/o l'innalzamento del muro perimetrale fronte stradello. La ripresa del preesistente dovrà avvenire senza soluzioni di continuità, dissimulando la linea di giunzione fra il vecchio ed il nuovo. Al fine di attenuare l'eccessivo impatto che potrebbero avere le murature lapidee con forte sviluppo si potranno piantumare, lungo le loro sommità e/o alla loro base, delle essenze cascanti o rampicanti, come ad esempio mesembryanthemum o altro, definendo un'armoniosa alternanza fra pietra e vegetazione. Laddove si presenteranno casi di eccessivi salti di quota si dovrà provvedere alla realizzazione di opere idonee alla messa a norma/sicurezza delle pertinenze esterne. Le parti basamentali degli edifici, attualmente finite con intonaco e tinteggiatura,

sono soggette ad un costante fenomeno di degrado richiedendo dunque periodiche manutenzioni. Per ovviare a tale problematica si prescrive di rivestire tali superfici con i materiali lapidei previsti.

e) Tende a rullo

La tipologia Querce, vista la particolare conformazione del coronamento dei corpi di fabbrica e la loro disposizione planimetrica, potrebbe essere interessata al posizionamento di tende a rullo, soluzione già adottata da numerosi consorziati. Il ricorso a questa tipologia di schermatura solare può essere previsto purché venga adottata con continuità ed omogeneità tipologica da tutte le unità appartenenti alla stessa schiera e autorizzabile solo se ci sono le condizioni previste dal Regolamento Generale.

f) Controllo cromatico dei manufatti/piano del colore/indicazione sui materiali

Non è sufficiente indicare genericamente il fatto che gli intonaci esterni debbano avere una colorazione nella gamma delle terre o che le pergole ed i portelloni debbano essere in legno perché, pur nel rispetto di tali indicazioni, esiste un livello di indeterminazione e discrezionalità che può facilmente rovinare in modo significativo l'immagine complessiva dell'insediamento. Lo studio si propone di realizzare, per ogni tipologia abitativa, un piano del colore che, con una puntuale indicazione di codici RAL e materiali, riesca a riportare gli edifici alla loro iniziale coerenza e pulizia cromatica. Nel dettaglio per la tipologia Querce si propone la seguente composizione cromatica:

Pitture su intonaci esterni

Colori: Mazzetta colori di riferimento della MaxMeyer, colori cod. 6P2, 6P3, 8P2, 8P3, 12P2, 12P3, 21P2, 21P3.



Materiali di sottofondo: Saranno ammessi intonaci a base calce o calce-cemento, finiti al civile, spatolati e/o frattazzati.

Pergole/tettoie/recinzioni/schermature

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi il legno massello o lamellare per strutture da realizzarsi con la stessa tipologia del preesistente.

Infissi esterni/portelloni

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi legno, pvc e alluminio con fattura identica all'infisso preesistente.

Pavimentazioni esterne

Colori: Saranno ammessi colori preesistenti salvo manutenzioni globali dell'intera schiera, in tal caso saranno ammessi nuovi colori purché condivisi e coerenti per tutte le unità.

Materiali: Saranno ammessi pietra, ceramica, gres e/o cotto purché di formato regolare, nel caso di piastrelle delle dimensioni cm 30x30 o 40x40.

L'intenzione progettuale è quella di lavorare con una gamma cromatica ridotta che con il ricorso ad alcuni colori naturali nei toni delle sabbie, si presta ottimamente a valorizzare il gioco volumetrico dell'edificio lasciando ampio rilievo agli effetti chiaroscurali del soleggiamento naturale ed al completamento cromatico che lo stesso edificio realizza nel fare da sfondo alle sistemazioni a verde.

Problematiche tipiche - Opere esterne

a) Sistemazioni giardini

Si è già fatto cenno ai problemi tipici riconducibili alle sistemazioni esterne delle Querce. Nel dettaglio il terreno scosceso e la vicinanza delle differenti unità abitative richiedono uno sforzo progettuale condiviso per ottenere una migliore fruibilità delle pertinenze esterne, con delle sistemazioni a gradoni che consentano, laddove possibile, il livellamento del terreno, e permettano una maggiore integrazione dell'immobile nel paesaggio salvaguardando la privacy delle diverse abitazioni.

b) Pergole e incannucciati

Anche su tale argomento si è già detto sopra. Si vuole sottolineare ancora una volta di come la capacità di migliorare la percezione di tali apparati esterni sia in gran parte ottenibile con un controllo cromatico degli elementi costitutivi.

Se tutte le parti in legno, comprese quelle esistenti, saranno modificate secondo le proposte di colore indicate si otterrà un sostanziale incremento della qualità estetica dell'insieme ed un migliore inserimento architettonico degli edifici.

Non meno importante sono le indicazioni sul trattamento della superficie di intradosso delle pergole che potranno essere dotate di un incannucciato che rispetterà le stesse tonalità sabbia usate per i montanti e le travi, sempre tenuto conto dei limiti autorizzativi.

c) Pavimentazioni esterne

Per coerenza con quanto riportato nei paragrafi precedenti anche per le pavimentazioni esterne si suggerisce il ricorso ad una campionatura di colorazioni poco appariscenti ed accese. Si potrà dunque integrare l'indicazione che prevede il ricorso al cotto con l'ulteriore impiego di gres naturali, nelle colorazioni indicate, bordati in pietra locale.

d) Nicchie per attrezzi e ripostigli

Le dimensioni contenute degli spazi abitativi interni suggeriscono la necessità di creare delle nicchie esterne per gli attrezzi da giardino. Tali nicchie possono essere realizzate in muratura, adiacenti ai muri esistenti all'interno o all'esterno dei loggiati, con sovrastante manto in tegole.

Ulteriori spazi contenitori sono stati individuati nelle nicchie che si vanno a definire, mediante la realizzazione di spallette in muratura al di sotto della mantovana della falda a monte.

e) Realizzazione di nuovi camini e relative canne fumarie

È consentita la realizzazione di nuovi camini ma l'attuale assenza di regolamentazione ha permesso la realizzazione di canne fumarie di scarso equilibrio architettonico per dimensioni e altezza rispetto alle proporzioni geometriche delle falde inclinate lato mare. Per ovviare a tale problematica le canne fumarie dovranno essere posizionate in prossimità del colmo di copertura ed il loro dimensionamento dovrà concorrere a definire un organismo compositivamente corretto.

f) Messa a norma/ sicurezza pertinenze esterne

Sulla base di riscontri eseguiti si rileva come, attualmente, gli accessi e le pertinenze private esterne ai fabbricati (verande, terrazzamenti, recinzioni, rampe di accesso, camminamenti, etc.) siano spesso difformi da quanto previsto dalle normative vigenti in materia di sicurezza (ad esempio presenza, conformazione ed altezza balaustrate, elementi di protezione, parapetti, corrimano, elementi di segnalazione, etc.). Per quanto sopra all'atto delle opere di ampliamento/adequamento/ristrutturazione si suggerisce ai consorziati la predisposizione/realizzazione di tutte le strutture che garantiscano la fruizione in sicurezza delle pertinenze private esterne delle singole unità abitative.

L'adozione dei terrazzamenti nelle sistemazioni esterne, attualmente presenti e di possibile nuova realizzazione, al fine di sfruttare e valorizzare il particolare contesto dell'insediamento, potranno definire dei salti di quota che necessitano gli opportuni accorgimenti per garantirne le norme di sicurezza. Sarà dunque necessario realizzare dei parapetti in legno che si integrino alla tipologia del complesso la cui presenza potrà essere mitigata attraverso sistemazioni a verde. All'interno di tale logica anche nei terrazzamenti prospicienti o confinanti con le parti comuni si dovrà far ricorso a parapetti il cui impatto dovrà essere mitigato tramite il posizionamento di siepi.

Problematiche tipiche - Opere realizzate in sanatoria

a) Tettoie e volumi in ampliamento

Nel caso di immobili nei quali siano stati realizzate superfici coperte e/o volumi in ampliamento, autorizzate successivamente con concessioni edilizie in sanatoria, si dovrà provvedere ad apportare tutte le trasformazioni di riqualificazione possibili affinché li si possa ricondurre ad una composizione architettonica coerente con quella presente nella tipologia originaria di impianto.

Conclusioni

Tutte le prescrizioni della presente scheda nascono dalla volontà di riportare la tipologia Querce ad avere un aspetto di massimo decoro favorendo il suo inserimento all'interno del consorzio Is Molas.

Perché tale obiettivo si possa raggiungere è essenziale che l'intero immobile venga considerato in maniera unitaria e quindi ci sia un fortissimo livello di coordinamento su tutti gli interventi attuati su ogni singola unità abitativa. All'interno di tale logica si suggerisce, in linea con quanto già previsto dallo Statuto ed al relativo Regolamento Edilizio, che anche a livello autorizzativo il progetto di modifica/ampliamento sia condotto in modo unitario per l'intero lotto tipologico.