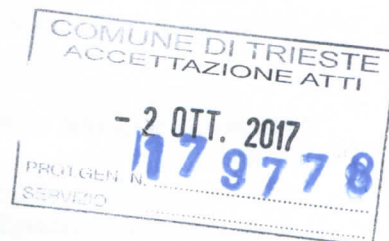
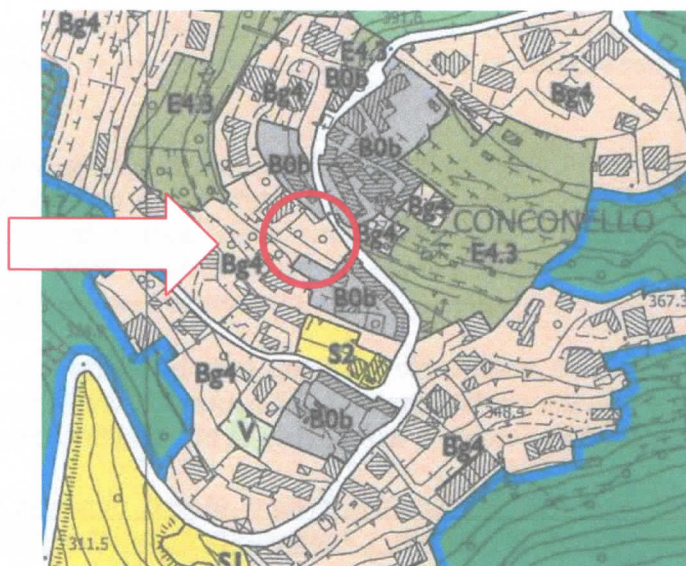


**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DI INIZIATIVA PRIVATA
SULLE PP.CC.NN. 1115, 1116, 1117/1 E 1117/2 DEL C.C. DI COLOGNA,
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 16 D.D. 15.03.2010**

PRESUPPOSTI PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Il PRPC di iniziativa privata sui fondi pp.cc.nn. 1115, 1116, 1117/1 E 1117/2 di Colonia, approvato con delibera del Consiglio Comunale N. 16 del 15 maggio 2010, di proprietà del dott. Norbert Kriechbaum, richiede di essere modificato limitatamente alla Tav. A - Relazione illustrativa e alla Tav. B - Norme tecniche di attuazione per le seguenti motivazioni:

1) Il nuovo PRGC, attualmente in vigore, ha già preso atto della ormai perduta connotazione di "borgo storico" di buona parte della frazione di Contovello, modificando la precedente zonizzazione Bob (zona dei borghi originari) in Bg4 (città degli orti) in molte aree della frazione, tra cui quella oggetto del PRPC.



COMUNE DI TRIESTE - Pianificazione
Territoriale Valorizzazione Porto Vecchio
Mobilità e Traffico
Data: 03/10/2017

Prot.corr. 4/3-1/2017
Rif.int. 2017-0030760

2) Il contesto paesaggistico relativo all'ambito in oggetto può considerarsi corrispondente, date le sue limitate dimensioni complessive, all'intero ambito del nucleo edificato di Conconello e non soltanto alla porzione di quest'ultimo definita come "borgo originario" che risulta, nel P.R.G.C. in vigore dal 5.5.2016, costituita da singoli nuclei abitativi disposti lungo la strada principale e non comprende il lotto oggetto d'intervento.

All'interno del contesto così considerato sono presenti tipologie e caratteri architettonici piuttosto vari e diversi, alla presenza di edifici storicamente insediati si aggiungono numerosi esempi di edifici tipici della seconda metà del secolo scorso ma anche elementi recenti che apportano all'insieme alcuni caratteri dell'architettura contemporanea.

Da analisi storico documentali, anche allegate al P.R.P.C. di iniziativa privata in attuazione del quale si effettua la variante in oggetto, l'edificazione è stata per la gran parte trasformata negli anni recenti perdendo il linguaggio architettonico tipologico caratterizzato dall'edilizia minore a favore di una più moderna connotazione degli elementi architettonici e tipologici costitutivi l'edificato.

Il fatto che tale edificato sia frutto di un processo di urbanizzazione piuttosto lento e prolungato nel tempo ha determinato un carattere architettonico e paesaggistico non univoco e definito. Sono infatti riscontrabili differenze significative nell'utilizzo di forme (coperture, finestre...) e

materiali (serramenti in legno e alluminio, rivestimenti murari in pietra, mattone faccia a vista e intonaco, parapetti e balaustre in legno e metalliche) che determinano una notevole varietà e l'assenza di assetti culturali e antropologici tipici e prescrittivi di riferimento per le nuove realizzazioni.

3) La Relazione illustrativa facente parte degli elaborati del PRPC approvato e attualmente in vigore così descrive la zona d'ambito del PRPC in oggetto, evidenziando la forte disomogeneità dell'edificato, la presenza di edifici recenti, la perdita in sostanza dei connotati tradizionali di "borgo storico" e l'assenza di edificazione preesistente del lotto di cui trattasi:

"L'ambito individuato come zona B0b dal vigente PRG interessa una parte del borgo di Conconello, quella di formazione più antica, includendo al suo interno sia l'edificazione storica che alcuni edifici recenti ed aree non edificate.

Si evidenzia che l'edificazione storica è stata per la gran parte trasformata negli anni recenti perdendo la tipica caratterizzazione dell'edilizia minore triestina a favore di una più moderna connotazione degli elementi architettonici e tipologici costitutivi l'edificato.

Si fa presente, pertanto, che non vi è una diffusa omogeneità dei caratteri tipologici e architettonici, riscontrabile in altri borghi carsici, ma vi è la compresenza di tipologie e materiali disomogenei.

A seguito di un indagine storica documentale e dalla raccolta in loco di memorie si è verificato che nel lotto in questione non è mai stata accertata la presenza di edifici o volumi funzionali di qualsiasi tipo e, come si evince dalle mappe tavolari storiche e dalla documentazione fotografica, la tipologia delle case disposte a cortina lungo la Via Bellavista (lato est) si è sempre interrotta a confine con questo lotto.

Da questa analisi storica ed insediativa del contesto urbano nella sua completezza si desume che i manufatti esistenti siano riconducibili ad un'architettura minore e di non particolare pregio architettonico, storico ed artistico con la prevalenza di interventi contemporanei.

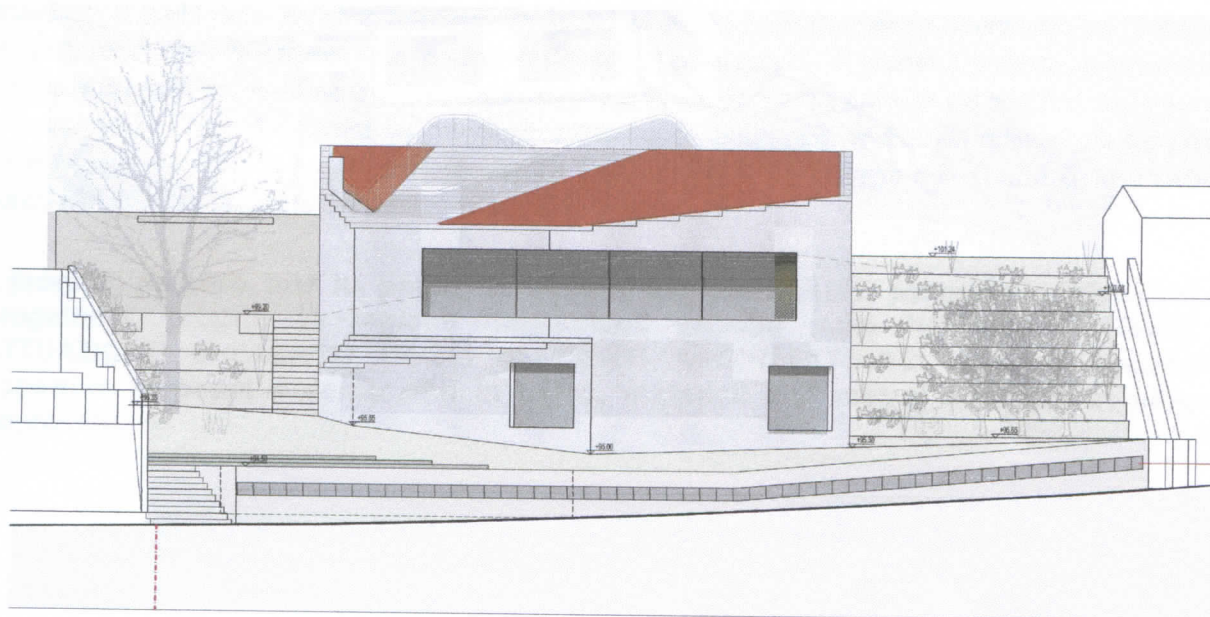
Pertanto in linea di principio per la nuova edificazione si dovrà reinterpretare la tipologia tradizionale del tessuto edilizio in particolare i volumi, le altezze ed i caratteri formali del linguaggio architettonico esistente."

La reinterpretazione della tipologia tradizionale peraltro non può esser intesa come mera imitazione delle vecchie forme architettoniche - il che condurrebbe alla realizzazione di "falsi storici" culturalmente inaccettabili - ma come rilettura in chiave contemporanea delle forme architettoniche stesse. **Per contro, le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e l'ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI, appare, nella sua rigidità prescrittiva, assolutamente in contrasto con la suddetta impostazione, in particolare per quanto attiene ai materiali di copertura e ai serramenti esterni.**

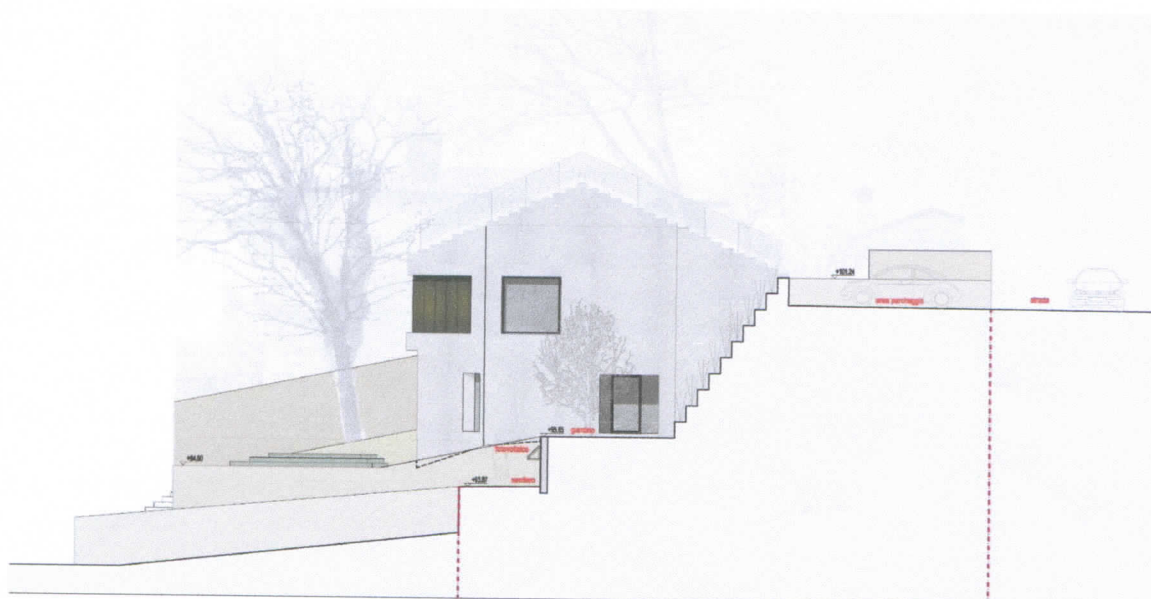
4) In attuazione del PRPC vigente è stato recentemente approvato un progetto per la costruzione di una casa unifamiliare, che pur reinterpretando il linguaggio architettonico del luogo si integra perfettamente nel tessuto edilizio esistente.

L'intento progettuale ha perseguito l'obiettivo di interpretazione delle caratteristiche ambientali e tipologiche, in modo da rapportare e rendere compatibile la composizione dei vari elementi costitutivi con l'ambiente circostante. Le scelte progettuali sono caratterizzate dalla volontà di reinterpretare il linguaggio architettonico del luogo realizzando un edificio contemporaneo, energeticamente ed ambientalmente sostenibile, che possa valorizzare l'ambiente circostante.

L'intervento rappresenta una rivisitazione in chiave contemporanea di alcuni principi costruttivi e materiali del linguaggio architettonico tipologico dell'edilizia minore (peraltro non presenti nell'immediato edificato circostante), considerando però le tendenze estetico-architettoniche e le esigenze attuali, con particolare riguardo ad aspetti legati alla bioedilizia, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. Le principali caratteristiche riprese dall'intervento in oggetto sono: adeguamento dell'edificato alla morfologia del lotto, articolazione di volumi semplici con caratteri essenziali, assenza di sporti di gronda, l'uso di materiali di finitura semplici, vani di soggiorno con grandi aperture sulla facciata principale e vani di servizio con finestrate di piccole dimensioni, ballatoio-loggia con funzione di protezione solare e a servizio della distribuzione interna.



Prospetto sud del progetto approvato in attuazione del PRPC in oggetto



Prospetto est del progetto approvato in attuazione del PRPC in oggetto

Anche la Commissione per il Paesaggio e la Qualità Urbana ha condiviso la suddetta impostazione, approvando il suddetto progetto sui fondi del PRPC con le seguenti motivazioni:

... "La Commissione per il Paesaggio e la Qualità Urbana viste le integrazioni dd. 05.09.16 esprime parere FAVOREVOLE ai sensi dei criteri III. Qualità progettuale; a. coerenza compositiva; b. coerenza dell'intervento rispetto alla morfologia del territorio; c. coerenza tra gli esiti delle analisi e le scelte trasformative o conservative del patrimonio esistente; d. integrazione materiale e formale con il patrimonio architettonico e urbano circostante; IV. Materiali utilizzati; a. scelta dei materiali in relazione agli elementi compositivi e al contesto architettonico e ambientale; b. scelta dei materiali in relazione alla qualità, al decoro e alla durabilità; V. inserimento nel contesto; a. rapporto con il contesto architettonico, urbano, ambientale e paesaggistico; in quanto il progetto, magistralmente coniuga le necessità funzionali ad un inserimento coerente e sofisticato con la morfologia del territorio, coniugato con le caratteristiche materiali e formali del patrimonio architettonico tradizionale, costituendo seppur nella sua unicità un importante momento di ricerca architettonica. La Commissione per il Paesaggio e la Qualità Urbana propone parere FAVOREVOLE al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica" ...;

Il progetto peraltro, non ha potuto esprimersi compiutamente, secondo le intenzioni del progettista, proprio in ragione dei vincoli imposti dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e l'ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI laddove impongono coperture in coppi e serramenti in legno, materiali che mal si adattano al progetto approvato.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La VARIANTE proposta si limita a sostituire gli elaborati **Tav. A - Relazione illustrativa** e **Tav. B - Norme tecniche di attuazione** con due nuovi elaborati che risultino coerenti con le premesse e con le considerazioni di cui sopra.

In particolare:

A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) La frase contenuta nella **RELAZIONE ILLUSTRATIVA** più sopra riportata (*in grassetto*) viene sostituita con la seguente, rafforzandone la tesi:

La nuova edificazione potrà reinterpretare la tipologia tradizionale del tessuto edilizio in particolare i volumi, le altezze, i materiali e i caratteri formali del linguaggio architettonico, proponendosi anche con un linguaggio architettonico contemporaneo, purché compatibile sotto l'aspetto paesaggistico.

- 2) **L'ABACO DEGLI ELEMENTI** contenuto nella Relazione viene così modificato nei punti: **COPERTURA DEGLI EDIFICI** e **SERRAMENTI ESTERNI ED OSCURANTI**

COPERTURA DEGLI EDIFICI

La copertura dovrà essere congruente con l'architettura dell'edificio: per tipologie edilizie tradizionali la copertura sarà con manto in coppi, per tipologie edilizie contemporanee sono ammesse coperture a falda o coperture piane con materiali di rivestimento coerenti con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio, ivi compresi i tetti verdi.

SERRAMENTI ESTERNI ED OSCURANTI

I serramenti esterni potranno essere in legno (naturale o verniciato) o in altro materiale coerente con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio; sia i serramenti esterni che gli oscuranti possono avere sistemi di chiusura ad anta unica, a due ante, scorrevole o a pacchetto; sono ammesse schermature e brise soleil di materiale analogo a quello dei serramenti esterni.

B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 3) I primi due commi del punto 8. Caratteristiche tipologiche e architettoniche, vengono così modificati (*parti in grassetto*):

La nuova edificazione potrà reinterpretare la tipologia tradizionale del tessuto edilizio in particolare i volumi, le altezze, i materiali e i caratteri formali del linguaggio architettonico, proponendosi anche con un linguaggio architettonico contemporaneo, purché compatibile sotto l'aspetto paesaggistico.

Si prevede di posizionare l'edificio a valle delle pastinature presenti sul lotto con la duplice motivazione di non alterare il loro profilo ed andamento e di nascondere il più possibile l'edificio per non interrompere visualmente l'apertura verso il paesaggio dalla Via Bellavista. La copertura dell'edificio deve essere di geometria semplice e con pendenza compresa tra il 30% ed il 45%; è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca nel rispetto della normativa comunale vigente in materia; ***è consentita la realizzazione di coperture piane e di tetti verdi.***

4) Il punto 10. Abaco degli elementi architettonici, viene così modificato (**parti in grassetto**):

L'abaco, allegato alla relazione, ha valore di indirizzo per la successiva progettazione.

L'abaco dei materiali è prescrittivo per i seguenti elementi:

- **coperture: per tipologie edilizie tradizionali la copertura sarà con manto in coppi, per tipologie edilizie contemporanee sono ammesse coperture a falda o coperture piane con materiali di rivestimento coerenti con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio, ivi compresi i tetti verdi;**
- **serramenti: i serramenti esterni potranno essere in legno (naturale o verniciato) o in altro materiale coerente con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio; sia i serramenti esterni che gli oscuranti possono avere sistemi di chiusura ad anta unica, a due ante, scorrevole o a pacchetto; sono ammesse schermature e brise soleil di materiale analogo a quello dei serramenti esterni.**
- pavimentazioni esterne in pietra locale, arenaria o porfido o tipo betonella monocolore;
- muri e pastini rivestiti in pietra arenaria o intonacati al grezzo;
- recinzioni, cancelli in ferro, ringhiere, cancelli ed inferriate in ferro verniciato e ferro verniciato con doghe in legno, di geometria semplice;
- camini intonacati o in mattoni, eventualmente in acciaio a sezione rotonda;
- grondaie, pluviali in rame o lamiera zincata in colore marrone scuro;
- gli impianti tecnologici quali i pannelli solari termici o fotovoltaici posizionati sulla copertura o sull'edificio dovranno integrarsi con il manufatto architettonico.


DOTT. ING. ROBERTO MARZI
INGEGNERE CIVILE
Ordine degli ingegneri di Trieste
n. 1482

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: BERNETTI GIULIO
CODICE FISCALE: BRNGLI72L21L424H
DATA FIRMA: 02/10/2018 10:11:27
IMPRONTA: 42C81D327BEABC079CC825F1C5174A8D758BA576B7DCF935B1E7751E8AEAA229
758BA576B7DCF935B1E7751E8AEAA22974C40435504E2FAF5FB6437CBE1DE0D2
74C40435504E2FAF5FB6437CBE1DE0D293304E4134E845CD6BF95243531D9539
93304E4134E845CD6BF95243531D9539FD22E41B9A6DF7A1CCA16A264BE749E2

NOME: TERRANOVA SANTI
CODICE FISCALE: TRRSNT56A17C351S
DATA FIRMA: 07/12/2018 11:14:20
IMPRONTA: AA6300ECB2E8BA10BD87CA65BD71595A1DD52CC286EB5264D7262CB58FF1CC45
1DD52CC286EB5264D7262CB58FF1CC451607D914FA45CA195789E6D218F77401
1607D914FA45CA195789E6D218F774015313C0EEA277194C1375E17C45FE5985
5313C0EEA277194C1375E17C45FE59856E147B15B92BE7F844AA285754C4262A

NOME: DIPIAZZA ROBERTO
CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I
DATA FIRMA: 07/12/2018 11:53:34
IMPRONTA: 6857C40AFAE1EF3DFE0ACF13BA1C249C7C59B2447EE06AEF0FB3C9A690776194
7C59B2447EE06AEF0FB3C9A690776194F4F016B56091DEBC2135872537E8D983
F4F016B56091DEBC2135872537E8D983089A2C4333A8695924EA00651E1B248B
089A2C4333A8695924EA00651E1B248BC7EE38C181CE3023BB37837BD4C71E23