Relazione sull'intervento relativo all'UMI 13, UMI 12 (casa Francol) e le aree immediatamente esterne a quest'ultima.

UMI 13 – Descrizione sintetica delle trasformazioni

1. INTERVENTO EDILIZIO - Il nuovo edificio "viene inserito nel contesto riproponendo il sedime originario dell'isolato (UMI 13) ed adottando un'altezza dei fronti e dei singoli piani analoga a quelle degli edifici circostanti, ed in particolare Casa Francol".
2. LINGUAGGIO ARCHITETTONICO - Viene proposto un linguaggio architettonico contemporaneo, teso a sottolineare l'originalità e la particolarità dell'intervento in un contesto prevalentemente residenziale [...]"
3. DESTINAZIONE D'USO - edificazione di un immobile da destinarsi ad "Unità Abitative Ammobiliate ad uso Turistico (L.R. 21/2016 art. 26)" con "opere a caldo" ovvero ristorante, caffé, foresteria, locale musicale.
4. CONNESSIONE DELLE UMI – l'edificazione sarebbe un nuovo corpo di fabbrica connesso alla UMI 12 e da considerarsi quale "costruzione in aderenza in un unico organismo edilizio che andrebbe a completare la funzione".

UMI 12 – Casa Francol – Descrizione sintetica delle trasformazioni

1. INTERVENTO EDILIZIO – adattamento alla nuova destinazione d'uso;
2. DESTINAZIONE D'USO - "struttura ricettiva a carattere sociale (L.R.21/2016 art. 32)" oppure a "Foresteria del Comune di Trieste ed, eventualmente, in convenzione, anche degli altri Enti Pubblici aventi sede nell'area urbana del Centro Storico".

Sistemazioni esterne – Descrizione sintetica delle trasformazioni

1. PAVIMENTAZIONI - "eliminazione del nuovo muro divisorio tra la zona archeologica e parcheggi auto, in modo da liberare spazione da superfetazioni vetuste e prive di significato" e "ricostruzione dell'asse viario di via Crosada, da via del Teatro Romano a via dei Capitelli da completare con la pavimentazione della stessa via".

Osservazioni

UMI 13

1. INTERVENTO EDILIZIO - La sommaria descrizione del primo punto non consente una completa valutazione della proposta. Ad ogni modo le scelte progettuali possono relazionarsi riguardo due diversi aspetti normativi.
   Il primo disciplina la "ricostruzione filologica" e si indentifica con l'articolo 21bis delle Norme tecniche di attuazione del pdr "Capitelli" (P.7 – prescrittivo) il quale stabilisce che gli interventi di nuova edificazione – come nel caso – potranno eseguirsi attraverso ricostruzione ovvero ricomposizione filologica di parti o volumi non più esistenti. Gli elementi per la definizione degli interventi di cui al comma precedente saranno desunti sulla base di un accurato studio storico-filologico che tenga conto di tutta la documentazione archivistica e fotografica disponibile e che tenga inoltre conto delle tracce o preesistente riscontrabili sugli edifici posti a confine.

Il secondo aspetto prevede l'applicazione diretta sia dell'art. 21 (fascicolo P.7 – prescrittivo) che della specifica scheda dell'UMI 13 (fascicolo P.7.a - prescrittiva) ove, tra l'altro, è esplicita la scelta del rispetto delle altezze indicate negli elaborati dei profili prescrittivi (fascicoli P.6.b.2/3 – prescrittivi per le altezze massime delle nuove edificazioni) e delle misura in planimetria in P.6.a.3 (prescrittiva solo per le quote e dimensioni in pianta degli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia).

2. LINGUAGGIO ARCHITETTONICO – La proposta, sinteticamente riassunta in apertura, è necessario si riconduca:
   - all'art. 21.5 (fascicolo P.7 – prescrittivo) il quale prevede che li edifici da costruire – come nel caso di che trattasi – "dovranno essere coerenti ed omogenee con l'architettura degli edifici che esse integrano";
   - all'art. 22.4 (fascicolo P.7 – prescrittivo): "dovrà essere prevalente la parte piena rispetto alle forature e queste ultime dovranno avere dimensioni il più possibile simili agli edifici contermini".
   - All'art. 24 (fascicolo P.7 – prescrittivo) che disciplina i serramenti e all'art. 25 che tratti di "manufatti e reperti di valore storico-documentale" nonché, per le corti e gli spazi esterni, all'art. 26 – arredo urbano
   - alla specifica scheda prescrittiva dell'UMI 13 che prevede, nella colonna "adeguare alla tipologia il nuovo intervento" la realizzazione di serramenti (finestre e persiane) come da tipologia (ovvero come da fascicolo prescrittivo P.7.b – in legno con specchiature, tinto come cartella colori), l'intonaco lisco coma da cartella colori ed il basamento in pietra. Inoltre nella colonna "modifiche ammesse" è previsto che i fori finestra siano di dimensione simile a quelli degli edifici preesistenti.

   E' infine utile segnalare – poichè non riportato in relazione – che la scheda prescrittiva dell'UMI 13 prevede la realizzazione di "un sottopasso pubblico che collega l'Androna dell'Olio con la via dei Capitelli".
3. DESTINAZIONE D'USO – la destinazione "Unità Abitative Ammobiliate ad uso Turistico" risulta conforme al PRGC posto che l'art. 26.5 della LR 21/2016 prescrive che l'utilizzo a tale uso, nel rispetto degli artt. 26.1/.2/.3/.4 "non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso"; tuttavia per la conformità al pdr è necessario un approfondimento poiché l'impianto normativo regionale affermando ch'esse "non modificano la destinazione d'uso" potrebbe lasciar sottendere un loro inserimento solamente in un patrimonio edilizio esistente e non, come nel caso, in una nuova edificazione.

   La destinazione dei locali in cui sono previste le c.d. "opere a caldo" risulta conformi al PRGC in quanto riconducibili al "commerciale al dettaglio".
4. CONNESSIONE DELLE UMI – l'art. 8.5 (elaborato P.7 – prescrittivo) rileva la possibilità di accorpare più UMI purché venga effettuato un progetto complessivo che le comprenda tutte e sia prevista la realizzazione, eventualmente, anche per lotti, nel rispetto delle singole schede d'UMI e della categoria d'intervento del "restauro" applicabile alla casa Francol

UMI 12

1. INTERVENTO EDILIZIO – La relazione segnala solo un generico "adattamento", non valutabile in sede istruttoria.
2. DESTINAZIONE D'USO – la proposta appare conforme al PRGC

Conclusioni

UMI 13

Si segnala che possono manifestarsi problematiche riguardo gli aspetti plano-volumetrici ed estetici della nuova edificazione. Le destinazioni d'uso appaiono conformi relativamente al "commerciale al minuto" mentre per le unità abitative ad uso turistico è necessario un approfondimento poiché l'impianto normativo regionale affermando ch'esse "non modificano la destinazione d'uso" potrebbe lasciar sottendere un loro inserimento solamente in un patrimonio edilizio esistente e non, come nel caso, in una nuova edificazione. La relazione, inoltre, non menziona ne quantifica e localizza gli obbligatori posti macchina previsti per l'intervento e per le nuove destinazioni d'uso.

UMI 12

Non è noto e pertanto non valutabile l'intervento edilizio mentre la destinazione d'uso appare conforme.

Sistemazioni esterne

Si prende atto delle sistemazioni esterne ma in assenza di documentazione progettuale non s'è in grado di valutare la conformità con le prescrizioni del pdr "Capitelli".

Ulteriori considerazioni

Sono fatte salve le eventuali prescrizioni di carattere paesaggistico derivanti dal PPR e della Commissione Locale per il paesaggio e la qualità urbana nonché gli esiti con il Mibac relativi agli aspetti paesistici, monumentali ed archeologici.

Si fa presente che, nell'eventualità in cui la proposta risulti in contrasto con le prescrizioni del pdr "Capitelli" può trovare applicazione l'articolo 7 bis della LR 12/2008, nei limiti previsti dallo stesso.

VIA DEL TEATRO ROMANO

VIA DI CROSADA

VIA CAPITELLI

CANCELLO SCORREVOLE
ACCESSO CARRABILE

INTONACO SU MURO IN BLOCCHI DI CLS
NUOVA RECINZIONE METALLICA

PARCHEGGIO
SUPERFICIE ASFALTATA

MURO IN CLS
RECINZIONE METALLICA H TOT 2.00 ML

CASA FRANCOL
SUPERFICIE COPERTA
mq 265

UMI 13

NUOVA
RECINZIONE METALLICA

MURO IN BLOCCHI DI CLS INTONACATO
RECINZIONE METALLICA

AREA PAVIMENTATA GHIAINO

PULIZIA VERDE
DEGRADATO

AREA ARCHEOLOGICA

MURO CLS ESISTENTE

CORDOLO CLS
RECINZIONE METALLICA H.2.00 ML

MURO DEMARCAZIONE
BLOCCHI CLS INTONACATI H.2.00 ML