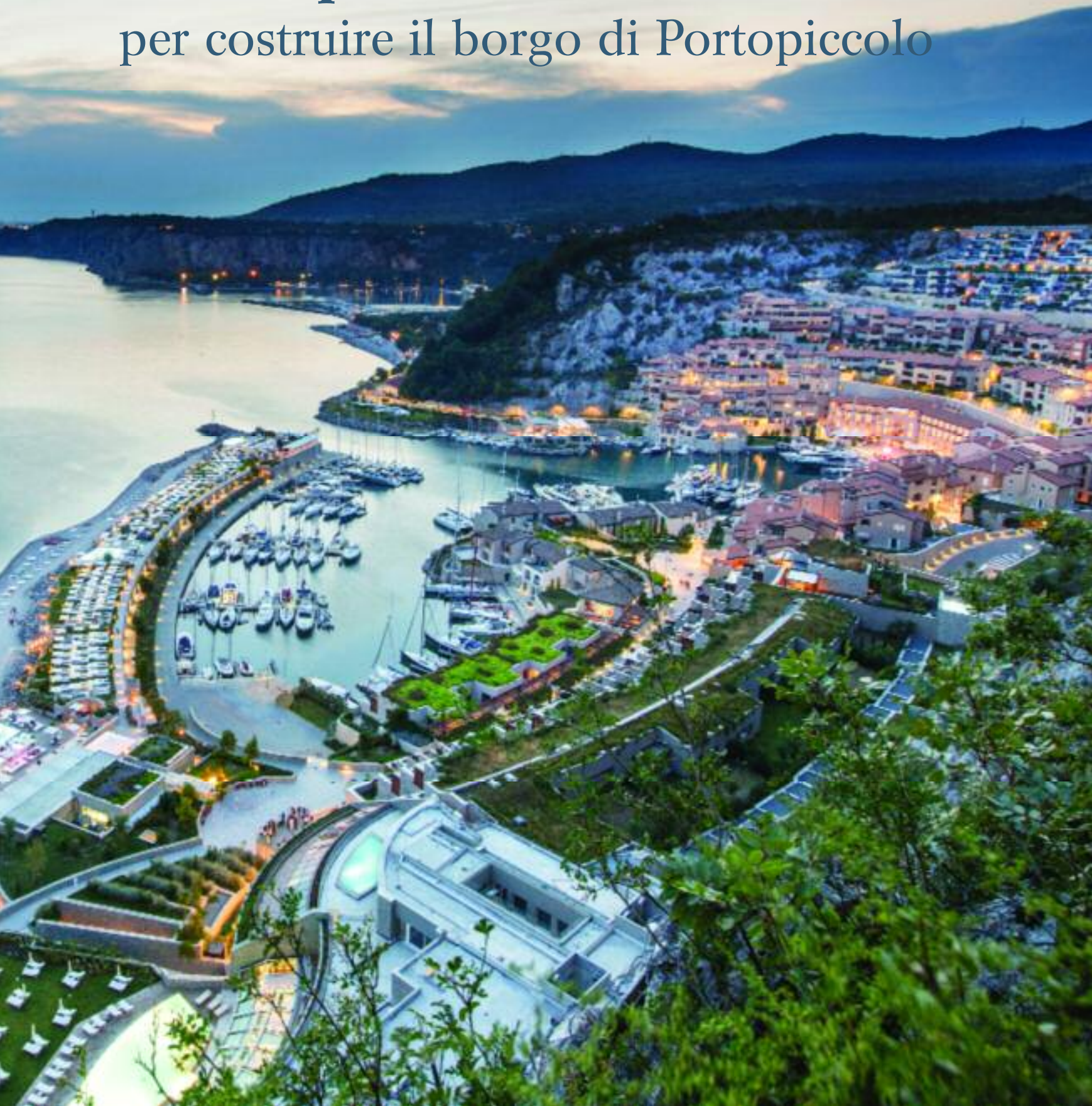


Il recupero di un'ex cava per costruire il borgo di Portopiccolo



Come spesso accade in Italia, dietro a una grande opera si contano decenni di controversie giudiziarie, polemiche, progetti, esposti, battaglie politiche ed ecologiste. La storia del recupero della cava di pietra abbandonata di Sistiana, nel comune di Duino a 15 chilometri da Trieste, non fa eccezioni e inizia alla fine degli anni settanta. Il primo avveniristico progetto fu firmato nel 1987 dall'architetto Renzo Piano e prevedeva il recupero ambientale attraverso un sapiente e accurato intervento paesaggistico e la realizzazione di un porto turistico e un raffinato complesso turistico. Sull'onda delle proteste di ambientalisti, Wwf, Verdi e Comitati locali, il Ministero dei Beni culturali nel 1991 annullò le autorizzazioni concesse da Comune e Regione, e non se ne fece nulla. La Baia di Sistiana rimase nel suo stato, incastonata tra le alte pareti bianche della ex cava di calcare e le falesie tutelate dal Parco Naturale di Duino, come una breccia tra la scogliera carsica che si affaccia sul mare. Il suo nome deriva dal latino Sixtilianum e fin dal II secolo d.C. vi erano state aperte alcune cave

di calcare che nei secoli sono servite per la costruzione e l'ampliamento delle vicine città e del porto di Trieste, mentre la presenza di resti di ville romane la fa considerare luogo per la villeggiatura di nobili patrizi. Il vero turismo iniziò però solo alla fine dell'Ottocento con la costruzione di diversi alberghi, ma durante la prima e seconda guerra mondiale la baia venne utilizzata prima come base della marina austro-ungarica e poi come base di sommergibili tedeschi. Alla fine del conflitto, vi furono realizzate le banchine per le imbarcazioni da diporto e la scogliera a protezione del porto. La sua bellezza proviene dal contrasto tra l'azzurro del mare – che appare all'improvviso – e il grigio delle scogliere, in alcuni punti verticali da sembrare quasi una muraglia. Un luogo incantevole con un particolare microclima che favorisce la crescita di una rigogliosa macchia mediterranea, a un passo dal castello di Duino dove Rainer Maria Rilke scrisse le Elegie duinesi. Nel 2002 la Soprintendenza approvò l'edificazione nella cava abbandonata, imponendo che fosse di tipo non intensivo,

di Piergiorgio Barzon



ricucisse l'aspetto paesaggistico del costone costiero senza variazioni del fronte di cava o rimodellamenti del ciglio superiore. Le costruzioni venivano autorizzate solo se mimetizzate nel verde evitando la realizzazione di fronti compatti e la nuova insenatura fosse in armonia con l'ambiente marino per la rivitalizzazione del luogo, non costituendo però una forte alterazione del paesaggio naturale. Un'impresa apparentemente quasi impossibile. Per arrivare all'attuale recupero, alla riqualificazione turistica e alla costruzione a ridosso della spiaggia del nuovo Portopiccolo, suggestivo borgo ecosostenibile, ci sono voluti perciò altri anni e un totale di quasi 400 milioni di euro d'investimento, attraverso un percorso lungo e tortuoso fatto di passaggi di proprietà e cambi di progetti. A riuscire nell'impresa il Fondo immobiliare Rilke che ha acquistato le quote di maggioranza dell'immobiliare udinese Rizzani De Eccher e ha alla fine realizzato 454 eleganti residenze,



case a terrazza e ville – già per oltre il 60% vendute a italiani o stranieri - tutte disposte verso il mare e intorno una marina per 121 yacht fino a 24 metri, un albergo di lusso il Falisia Resort, con una grande SPA e Centro Congressi, negozi e risto-



ranti, un beach club, tre piscine. Il complesso occupa un'area di 35 ettari e, coerentemente al concetto di comporaneità, un grande sforzo è stato fatto per ridurre al minimo l'impatto ambientale sulla riserva naturale in cui è incastonato il borgo, così che tutte le strutture sono dotate di impianti geotermici per riscaldamento e raffrescamento, isolamento termo-acustico efficiente, ventilazione meccanica controllata, serramenti basso emissivi, tetti verdi, giardini pensili e parcheggi interrati, con la certificazione del Ministero dell'Ambiente sia per le fonti di energia rinnovabile, come il sole e l'acqua marina, che per l'assenza di emissioni nell'atmosfera di gas combustibili. A curare il paesaggio interno del borgo, dove a parte qualche vettura elettrica si circola a piedi, è stato chiamato l'architetto Andreas Kipar che ha ideato il verde delle terrazze, dei tetti e dei giardini. Ad aprile scorso è stata poi inaugurata la nuova SPA, un intervento che arricchisce l'offerta luxury di questo elegante borgo di mare in pietra carsica, progettata dallo Studio di Architettura Alberto Apostoli. Il Concept si sviluppa su tre livelli, più un piano interrato dedicato a parcheggio e a locali di servizio, per una superficie totale di 3.600 metri quadri. L'idea progettuale ha voluto assecondare il genius loci delle falesie a picco sul mare, alternando la pietra dai colori naturali con la trasparenza del vetro. Tale soluzione ha permesso di alleggerire la struttura, fondendola col contesto del golfo circostante e aprendo ai suoi ospiti viste mozzafiato. Il focus sul wellness permea l'intera struttura, partendo da una dimensione più collettiva e corale, al piano terra, e chiudendosi sempre più all'intimità e alla sfera privata man mano che si salgono i piani. Il piano terra accoglie, infatti, la reception, la children room, le sale conferenze, lo studio di hair-styling, la training pool e tutta la parte di spogliatoi dedicati alla piscina del piano, alle facilities dei piani superiori e al sistema di piscine esterne già attive precedentemente. Particolare la forma "a



ventaglio" della struttura colonnata, sottolineata da fasce a pavimento di gres a contrasto, mentre degli imponenti portali in "corten" inquadrano e definiscono le zone di ingresso e di reception. L'ingresso si apre con un imponente porticato coperto, che accoglie il cliente e lo introduce nella struttura. L'edificio è completamente vetrato, permettendo una perfetta compenetrazione tra interno ed esterno. La stessa reception è concepita come un unico elemento continuativo tra dentro e fuori; questo per permettere al cliente, che usufruisce solo delle vasche esterne, di acquistare il biglietto senza dover entrare nella struttura, venendo poi indirizzato a uno specifico spogliatoio dedicato. Al primo piano troviamo un'area relax dominata dalla in-out pool che, grazie all'immensa vetrata, si fonde anch'essa con l'esterno e la baia. Attraverso un'apertura nella vetrata stessa, è possibile uscire nella piscina esterna senza uscire dall'acqua. Vasca interna ed esterna sono entrambe attrezzate con giochi d'acqua di vario genere. L'area è dotata di docce emozionali, percorso Kneipp, hammam (tepidarium, calidarium e frigidarium), biosauna e sauna finlandese, oltre alla grotta di sale dove è possibile inalare iodio micronizzato o immergersi nella vasca salina. Il piano si completa con la palestra, lo studio dei personal training e con il Cocoon

bar che serve l'area wellness, l'adiacente zona ristorante-bar-banqueting e la sala conferenze. L'ultimo piano è interamente dedicato alla beauty SPA e alla meravigliosa waiting lounge con vista mare, una SPA privata e numerose cabine che offrono un ampio spettro di trattamenti estetici; spicca, tra queste, la Panoramic SPA Suite, dedicata a momenti speciali di coppia. La zona SPA, leggermente appartata per una maggiore tranquillità, si sviluppa in modo circolare attorno ad una colonna che diviene fulcro dello spazio con un percorso kneipp e una cascata di ghiaccio, mentre sul perimetro, in un'unica parete curva vetrata e scandita dai listelli visti anche nell'ambiente principale, si sviluppano vari servizi, tra cui sauna, bagno turco, docce emozionali, sala relax e vasca fredda, ideale per le veloci immersioni che contrastano le temperature elevate dei vari spazi. A completare l'offerta, un ambiente completamente dedicato alle cure allo iodio. Una vasca salina dalle forme naturali lambisce dolcemente le "rive" di un ambiente rivestito in sale, per un'immersione a 360° nell'elemento. La SPA, ambiziosamente aperta 365 giorni l'anno e con una forbice di orari che parte dalla mattina fino a tarda sera, per il tipo di attrezzature impiegate è un elemento estremamente "energivoro" inserito in una rete di sotto-

servizi già fortemente caricata dagli edifici esistenti. Proprio nel rispetto della sostenibilità ambientale, lo Studio Apostoli ha perciò realizzato un progetto impiantistico che ha perseguito l'efficienza e l'affidabilità delle soluzioni scelte con particolare attenzione alla razionalizzazione delle fonti energetiche tradizionali e della loro semplicità di gestione e di manutenzione. Si è scelto quindi di dotare il complesso di soluzioni particolarmente attente al contenimento dei consumi energetici col ricorso, ove possibile, alle fonti rinnovabili. Parallelamente, il progetto architettonico si è concentrato soprattutto sulla gestione degli aspetti tecnici e sull'inserimento di attrezzature wellness e di sistemi d'acqua estremamente complessi. Bacini d'acqua, diversificati tra acqua calda, fredda, dolce e salata e posizionati su diversi livelli, sono stati il punto di partenza, il cui maggiore sforzo architettonico è stato quello di fondere l'aspetto impiantistico estremamente preponderante, con l'aspetto estetico, di grande impatto e di livello "luxury". In sintesi, il

risultato è quello di un complesso fuso con l'esistente, perfettamente calato nel contesto, di forte carattere emozionale, a 20 minuti d'auto da Trieste e a un'ora e mezza dall'aeroporto di Venezia. Portopiccolo offre una perfetta sintesi tra mare, relax e divertimento da cui partire per passeggiate tra i boschi, lungo i sentieri del Carso a picco sul mare da cui godere di panorami mozzafiato, alla ricerca di percorsi eno-gastronomici che toccano ristoranti e alcune delle più tradizionali "osmize", rivendite di vino che traggono origine dall'epoca austro-ungarica triestina, quando nel 1784 l'imperatore concesse ai contadini il permesso di vendita diretta del vino e di altri prodotti. Luoghi di attrazione turistica a pochi minuti di macchina sono il Castello di Duino e il sentiero Rilke, che si snoda fra Sistiana e Duino; la zona delle sorgenti del Timavo, i siti archeologici del Mitreo, della Mansio Romana e del sito paleontologico del Villaggio del Pescatore, dove è stato ritrovato recentemente lo scheletro intero di un dinosauro, un Adrosauro cui è stato dato il nome Antonio. In conclusione, natura incontaminata, servizi di qualità, tradizione eno-gastronomica, storia e cultura, tutto ciò che serve per rendere il soggiorno nel Borgo di Portopiccolo indimenticabile per famiglie, sportivi e buongustai, camminatori e amanti della movida notturna e del divertimento.

FALISIA RESORT

Località Sistiana, 231M
34011 Portopiccolo, Duino Aurisina (TS)
tel. +39 040 9974444
www.falisiareSORT.com

PER ARRIVARE

L'aeroporto di Trieste è a soli 15 minuti d'auto da Portopiccolo, l'uscita dell'autostrada A4 è a soli 5 minuti e nel raggio di poche ore d'auto ci sono l'Austria, la Germania e gli altri paesi dell'Europa Centro-Orientale. A un'ora o poco più di distanza si trovano gli aeroporti di Venezia, Treviso, Klagenfurt, Lubiana.



Ecofriendly luxury near Trieste

For the new Portopiccolo special attention was made in order to guarantee its goal to be entirely ecofriendly. It took many years, changes in ownership and project along with a generous investment of over 400 million euro to requalify and renovate the beachfront village. It was the Rilke Real-estate Fund that was able to complete the task but only after purchasing the majority share from the real estate company of Udine, Rizzani De Eccher. They were able to finish the 454 elegant residences, terraced houses and villas, over 60% of which have already been sold to Italians and foreigners. These beautiful spacious vacation homes all face the sea and the surrounding marina which can house up to 121 24m yachts. The quaint village also has a luxury hotel, Falesia Resort whose large SPA, Congress Center, stores, restaurants, beach club and three pools really complete the project. The entire complex covers 35 acres and is perfectly in line with the contemporary trends, a huge effort in fact has been made to ensure that the environmental impact is minimal and to restore and maintain the surrounding nature reserve. Within the village moving about is mostly pedestrian with the occasional quiet electric cars zipping around casually. The architect Andreas Kipar was called in to design the green terraces and rooftop gardens. Last April was a monumental month as the new SPA was unveiled; this additional luxurious feature to the already elegant village was designed by the Alberto Apostoli Architectural Studio. The space is developed on three levels along with a subterranean one that is exclusively used as a parking area and for service facilities; the entire space is over 3600sqm. The concept was to take advantage and highlight the incredible natural cliffs that line the coast, alternating the local stone with glass windows. This particular solution makes for a lighter atmosphere, the guests feel like they are placed directly within the gulf while also appreciating the breathtaking views. The strong focus on the wellness aspect is felt throughout the entire structure, making for a collective approach to the phenomenon, starting from the public ground floor to the more private enclosed spaces on the other levels.

