

**COMUNE DI CORMONS**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL MONTE QUARIN**

Progettisti:

Arch. Enzo Spagna  
Arch. Giulio Valentini

Consulenti:

Dott. Geol. Mauro Marini  
Dott. Nat. Pierpaolo Merluzzi

**RELAZIONE**

Cormons, 20 dicembre 2000

## INDICE

<b>Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
<b>1. L'area oggetto del Piano particolareggiato. Lineamenti territoriali.</b>	<b>pag. 4</b>
<b>2. Le indicazioni del Piano regolatore generale.</b>	<b>pag. 5</b>
<b>3. Le direttive comunali per la formazione del Piano particolareggiato del monte Quarin.</b>	<b>pag. 7</b>
<b>4. Le indicazioni normative della legislazione regionale di riferimento.</b>	<b>pag. 8</b>
4.1. Le finalità del piano regolatore particolareggiato comunale.	
4.2. I contenuti.	
4.3. Gli elementi	
4.4. Le procedure di formazione ed approvazione.	
4.5. Le modalità di attuazione del piano.	
<b>5. Gli indirizzi generali del piano particolareggiato.</b>	<b>pag. 14</b>
5.1. L'analisi dello stato di fatto.	
5.1.1. Le caratteristiche idrogeologiche dell'area.	
5.1.2. Uso del suolo e caratteristiche paesaggistico - vegetazionali	
5.1.3. Le caratteristiche insediative ed infrastrutturali.	
5.2. Gli obiettivi generali e specifici del piano.	
5.3. I contenuti di piano.	
5.3.1. Le indicazioni relative all'assetto idrogeologico.	
5.3.2. Le indicazioni relative all'assetto paesaggistico - vegetazionale	
5.3.3. Le indicazioni relative all'assetto edilizio ed infrastrutturale.	
<b>6. I contenuti di piano.</b>	<b>pag. 49</b>
6.1. La relazione.	
6.2. La cartografia.	
6.3. Le norme di attuazione.	
<b>Allegato A.</b>	<b>pag.53</b>
Elenchi catastali degli edifici ed aree da espropriare	

## Premessa

Con deliberazione della Giunta comunale n° 418 del 31 agosto 1999, il Comune di Cormons ha deciso l'affidamento dell'incarico di redazione del Piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa pubblica della zona del paesaggio antropizzato storico del monte Quarin "Q" (nel seguito indicato come PRPC del monte Quarin), in attuazione dell' art. 45 delle norme di attuazione del vigente Piano regolatore generale del Comune di Cormons approvato con il DPGR 056/3 Pres. Del 22/02/1999.

L'incarico è disciplinato dalla convenzione stipulata in data 24 febbraio 2000, atto che regola le modalità di svolgimento dello stesso, con particolare riguardo alle principali fasi operative, le indagini specifiche da promuovere nonché gli elaborati da predisporre.

La presente relazione, costituisce il primo degli elementi costitutivi del Piano regolatore particolareggiato del monte Quarin, come si avrà modo di evidenziare nel corso della stessa relazione, ed è finalizzata a dare un quadro approfondito delle *linee guida* seguite nella formazione del piano, nonché dei principali *elementi* e *contenuti* dello strumento, con l'obiettivo in primo luogo di fornire *indirizzi* ed *orientamenti* per la fase attuativa dello stesso.

La relazione si articola, sostanzialmente, in sei parti. Nelle prime tre parti, dopo un breve richiamo di alcuni dei principali caratteri territoriali dell'area, la relazione riprende, sinteticamente, sia le indicazioni del Piano regolatore generale in ordine all'area in oggetto, sia le finalità specifiche che si prefigge l'Amministrazione comunale con il PRPC del monte Quarin, quali desumibili, in particolare, dagli atti di incarico.

Dopo aver richiamato, nella quarta parte, i principali indirizzi normativi della legislazione regionale di riferimento in ordine ai PRPC di iniziativa pubblica, la relazione sviluppa, nella parte quinta, quello che può essere considerato l'obiettivo principale della relazione, e cioè la configurazione delle *linee di metodo* seguite nella formazione del piano, con articolato riferimento :

- Alla fase di *analisi dello stato di fatto*, con specifico riguardo sia alle generali caratteristiche idrogeologiche e paesaggistico – vegetazionali dell'area, quanto a quelle insediative ed infrastrutturali.
- Alla fase di formulazione degli obiettivi *generali e specifici di piano*, delineati in armonia con gli indirizzi generali della pianificazione territoriale comunale.
- Alla fase, infine, di configurazione degli *indirizzi generali di piano* particolareggiato con riferimento alle varie componenti dell'assetto territoriale dell'area del monte Quarin.

Nella quinta ed ultima parte, infine, la relazione delinea, in armonia con *gli indirizzi generali* di piano precedentemente esaminati, i principali *contenuti* degli *elementi progettuali* di piano, con la finalità di permettere una chiara identificazione delle *linee generali di piano* e di assicurarne un'agevole ed univoca attuazione.

## **1. L'area oggetto del PRPC del monte Quarin. Lineamenti territoriali.**

L'area oggetto del PRPC, corrisponde a parte del versante sud del monte Quarin ed è ricompresa tra l'ambito di tutela ambientale C7 del "Bosco di Plessiva", così come previsto da Piano urbanistico regionale generale, ed il piede del monte, ove si registra una prevalenza dell'attività produttiva di coltivazione a vite.

Il versante sud del monte Quarin assume un notevole ruolo visuale, a scala territoriale, in quanto si erge direttamente sull'ampia pianura isontina, dalla quale è perfettamente percepibile sin dalla laguna di Grado. Naturalisticamente e paesaggisticamente (intendendo con il termine "paesaggio" la modalità di trasformazione dell'ambiente naturale) il monte Quarin individua un significativo punto di cerniera tra la pianura isontina ed il Collio.

L'area è caratterizzata da un paesaggio composito, strutturatosi in circa duemila anni di presenza antropica. Essa è connotata da episodi di edificazione rurale sparsa, collegati da una rete viabilistica ridotta e talvolta precaria, e da aree boscate frammiste a vigneti e frutteti, coltivati o abbandonati. Vi sono, inoltre, alcune emergenze: "monumentali", quali la chiesa della B.V. del Soccorso e la vicina casa Del Mestri, ed "archeologiche" quali la cosiddetta Fonte delle Ninfe ed alcuni canali di scolo e raccolta delle acque (talvolta ingenuamente interpretati come vie di fuga sotterranee dal castello).

L'area riveste una notevole importanza dal punto di vista idrogeologico, in quanto le acque piovane che da qui scendono a valle si riversano sui centri abitati e la viabilità sottostanti. La superficie complessiva dell'area di piano è pari a circa 53 ha ed è compresa in un rettangolo irregolare fortemente allungato di dimensioni pari a 2150 x 250 ml. In essa sono insediati circa 25 edifici, talvolta con annesso rustico, spesso ridotti a modesti ruderi, con una volumetria complessiva stimabile in circa 10.000 mc.

## 2. Le indicazioni del PRGC in relazione all'area del monte Quarin.

Il PRGC del Comune di Cormons dedica una particolare attenzione all'area del monte Quarin, in relazione, in primo luogo, all'alto valore simbolico ed affettivo svolto da tale complesso territoriale nei riguardi della Comunità cormonese.

In considerazione di ciò, la tutela e valorizzazione dell'area del monte Quarin sono inserite fra le linee strategiche del PRGC, che assume come *obiettivo invariante* del piano: *il reinsediamento del presidio antropico nell'area, anche al fine di contrastare l'obsolescenza del patrimonio edificato esistente ed il degrado ambientale conseguente all'abbandono.*

Per favorire il recupero paesaggistico ed ambientale dell'area, il PRGC prevede la predisposizione, per la stessa, di un PRPC, sia di iniziativa pubblica che privata, esteso ad un ambito classificato come zona omogenea Q, corrispondente a buona parte dell'unità paesaggistica A4 (Versante sud del monte Quarin), definito come *zona del paesaggio antropizzato storico del monte Quarin.*

Oltre ad indicare l'ambito per il quale promuovere una pianificazione di maggior dettaglio, il PRGC fornisce indicazioni molto dettagliate sui contenuti del PRPC, che dovrà farsi carico di:

- *Dettare appropriata normativa di tutela e valorizzazione del sito e stabilire gli interventi in base a considerazioni naturalistiche, idrauliche e paesaggistiche;*
- *Basare le previsioni progettuali su di una analisi multidisciplinare di tipo paesaggistico – ambientale, affiancata da un'analisi storico – culturale che ricostruisca il processo di sedimentazione storica che ha portato alla strutturazione attuale di quello specifico ambiente agrario;*
- *Schedare gli edifici e le relative pertinenze, riconoscendo per i primi le caratteristiche architettoniche, tipologiche, costruttive e tecnologiche, e per le seconde le forme di organizzazione;*
- *Riconoscere le regole del rapporto tra edificato e contesto;*
- *Individuare gli elementi di rilievo naturali e i manufatti da salvaguardare;*
- *Individuare le aree vocate alla coltura della vite;*
- *Individuare le regole di gestione delle aree boscate presenti o previste;*
- *Prescrivere le modalità di reintroduzione nell'ambito di elementi naturali di pregio e di essenze tipiche del luogo, con particolare riferimento ai ciliegi nelle aree a frutteto ed ai margini dei vigneti;*
- *Individuare aree da attrezzare per la fruizione pubblica, collegate ad un sistema relazionale di percorsi che si snodi senza soluzione di continuità da Brazzano a Cormons;*

- *Individuare, in base allo studio dell'assetto proprietario degli immobili, singoli comparti di attuazione;*
- *Individuare le modalità per l'intervento integrato sul manufatto edilizio, sulla pertinenza e sui terreni di proprietà ricadenti entro il perimetro del PRPC;*
- *Prescrivere le modalità di ripristino e manutenzione della rete idrografica capillare;*
- *Privilegiare criteri di ingegneria naturalistica per la realizzazione di interventi ed opere d'arte.*

Le indicazioni contenute nella relazione di piano, con particolare riguardo ai contenuti del PRPC del monte Quarin, sono sostanzialmente riprese nelle norme di attuazione dello stesso, con particolare riguardo all'art. 45 che disciplina: sia la formazione del PRPC sia le trasformazioni urbanistiche ammesse in assenza di tale strumento.

In particolare il predetto art. 45, oltre a riprendere le indicazioni della relazione in ordine ai contenuti di piano, definisce con particolare dettaglio le trasformazioni ammesse ovvero esplicitamente vietate preliminarmente all'approvazione del PRPC.

Per quanto concerne le attività consentite, preliminarmente all'approvazione del PRPC, il PRGC ammette:

- *Gli usi agricoli e forestali tradizionali o comunque tali da non provocare squilibri ambientali, né trasformazioni d'uso del suolo, né l'abbattimento di piante di notevoli dimensioni;*
- *Gli interventi di rilevanza edilizia relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed al restauro dei manufatti esistenti;*
- *Gli interventi di adeguamento delle opere che consentono un uso del territorio compatibile con le caratteristiche dello stesso, quali la viabilità forestale ed i sentieri;*
- *Gli interventi di adeguamento delle opere e dei manufatti necessari alle attività economiche consentite, quali l'ampliamento delle strade ed accessi esistenti in funzione delle attività agricole ;*
- *Le opere di pronto intervento e le sistemazioni idraulico – forestali quando siano giustificate da motivi di pubblica utilità;*
- *Gli interventi relativi alle eventuali opere di salvaguardia idrogeologica operati dagli enti competenti;*
- *La realizzazione di opere a rete interrata; solo nei casi di comprovata impossibilità esecutiva, sono ammesse linee aeree secondo particolari criteri progettuali;*
- *I lavori selvicolturali conformi alle norme e prescrizioni forestali;*

- *Tagliate, movimenti di terra, piste provvisorie ed ogni altra eventuale modifica del suolo e del soprassuolo eseguiti in via di emergenza durante lo spegnimento di incendi boschivi od interventi di soccorso.*

Preliminarmente all'approvazione del PRPC, sono infine esplicitamente vietati:

- *La costruzione o l'ampliamento di edifici;*
- *L'ampliamento in superficie di cave esistenti o l'apertura di nuove cave;*
- *La discarica provvisoria di rifiuti o di altri materiali;*
- *L'uso del suolo a scopo industriale, artigianale e commerciale;*
- *La posa di baracche e prefabbricati;*
- *La realizzazione di nuovi tracciati viari;*
- *La realizzazione di parcheggi, spazi di sosta e campeggi;*
- *L'allargamento e la pavimentazione di strade ed accessi, se non per comprovata necessità e previa approvazione dell'autorità comunale, e comunque a condizione che vengano utilizzati materiali e tecniche compatibili con le caratteristiche della zona, salvaguardando elementi arborei di pregio e la stabilità dei versanti.*

Sono questi, in sintesi, le indicazioni del PRGC che devono essere tenute presenti nella redazione del PRPC del monte Quarin, ferme restando le eventuali disposizioni di legge eventualmente prevalenti nei riguardi delle disposizioni degli strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda infine le disposizioni di cui al punto 1 bis dell'art. 30 della legge regionale n° 52\1991 e succ. mod., il PRGC del Comune di Cormons non risulta dotato della *relazione di flessibilità* di cui al medesimo articolo.

### **3. Le direttive comunali per la formazione del PRPC del Monte Quarin.**

La deliberazione di incarico per la redazione del PRPC del monte Quarin non contiene specifiche direttive per la formazione dello strumento urbanistico. Alcuni indirizzi al riguardo sono peraltro presenti nella relazione dell'Assessore all'Urbanistica che accompagna la predetta deliberazione di incarico; relazione, peraltro, che riprende sostanzialmente le direttive contenute nell'art. 45 delle norme di attuazione del PRGC, già precedentemente analizzate nella presente relazione.

Ulteriori direttive sono indicate nella convenzione disciplinante l'incarico professionale, con particolare riguardo agli elaborati grafici e normativi che dovranno corredare il PRPC. In particolare l'art. 3 stabilisce che il PRPC sarà costituito da:

- *Relazione generale analitica dello stato di fatto e di diritto;*
- *Rappresentazione tematica (idrogeomorfologia, uso del suolo e aspetti ambientali, naturalistico – vegetazionali, storici ed economici) e relazione dello stato di fatto e di diritto del territorio e dell'edificato aggiornato su carta tecnica regionale in scala 1:2000, nonché individuazione e perimetrazione delle aree soggette a rischio naturale;*
- *Planimetrie di progetto, redatte su cartografia tecnica in scala 1:2000 o comunque più idonea alla congruenza della rappresentazione;*
- *Schede degli edifici, con rilievo dello stato di fatto e descrizione dell'intervento di recupero dell'immobile in relazione al contesto dell'unità minima di intervento;*
- *Norme tecniche di attuazione.*

Fermo rimanendo il contestuale rinvio alle direttive del quadro legislativo e regolamentare di riferimento, che verrà affrontato nel successivo paragrafo, sono queste, nella sostanza, le direttive dell'Amministrazione comunale da tenere presenti nella stesura del PRPC del monte Quarin.

#### **4. Le indicazioni normative della legislazione regionale di riferimento.**

La configurazione delle linee di metodo che si intendono seguire nella formazione del piano particolareggiato del monte Quarin, non può prescindere da un'attenta valutazione degli indirizzi contenuti nel quadro legislativo di riferimento: indirizzi che affondano le proprie radici nella legislazione urbanistica nazionale del 1942, ma che hanno registrato un innovativo ed originale approfondimento disciplinare nella legislazione regionale del 1991 della Regione Friuli – Venezia Giulia (L.R. n° 52/1 991 e succ. mod.).

Le disposizioni legislative regionali che regolano la formazione di un PRPC sono sostanzialmente quelle contenute nel Capo II del Titolo IV della citata L.R. n° 52/1991, con particolare riguardo alla Sez. I che fornisce specifiche indicazioni in ordine alle finalità, contenuti, elementi, nonché procedure di formazione dei piani in oggetto.

##### **4.1. Le finalità del piano regolatore particolareggiato comunale.**

Un'attenzione particolare meritano le disposizioni contenute nell'art. 42, sostanzialmente dirette a delineare le finalità del PRPC. A differenza, infatti, della legislazione statale di riferimento, che demanda ai piani attuativi solo compiti di mera esecuzione - tranne limitate eccezioni per alcune tipologie di piano – dei piani regolatori generali, la L.R. n° 52/1991 conferisce ai PRPC

poteri attuativi più ampi, con la possibilità, inoltre, di apportare modifiche alle previsioni degli strumenti urbanistici generali.

Questa facoltà dei PRPC, già contenuta nella formulazione originaria della legge regionale, ha registrato, con le modificazioni apportate successivamente alle disposizioni legislative regionali, una regolamentazione progressivamente più restrittiva che ha limitato sensibilmente la portata innovativa della norma originaria, configurando sostanzialmente due ipotesi:

- Una prima ipotesi più ampia, che trova applicazione nel caso di strumenti urbanistici generali pienamente adeguati alla L.R. n° 52/1991, fermo restando il rispetto delle indicazioni della relazione di *flessibilità* predisposta in coerenza alle direttive contenute nel punto 1 bis del comma. 5 dell'art. 30 della citata legge regionale.
- Ed una seconda ipotesi più restrittiva, che trova applicazione nel caso di strumenti urbanistici generali non pienamente adeguati alla L.R. n° 52/1991, fermo restando il rispetto dei limiti contenuti nelle disposizioni del comma. 3 dell'art. 42 della stessa legge.

Nel caso del PRPC del Monte Quarin, non essendo il PRGC dotato della relazione di cui al comma. 5, lettera b) numero 1 bis dell'art. 30 della L.R. n° 52/1991, trova applicazione il regime più restrittivo previsto dal comma. 3 dell'art. 42. In tal caso, il PRPC può apportare *modifiche non sostanziali alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente*, con la eccezione di *una riduzione delle aree destinate a servizi e ad attrezzature collettive ed un aumento superiore al 10 % della volumetria complessiva ammessa dallo stesso strumento generale*, fermo rimanendo il rispetto degli standard urbanistici regionali vigenti all'atto dell'adozione del PRPC.

#### **4.2. I contenuti.**

Prioritaria attenzione meritano anche le disposizioni legislative regionali in ordine ai contenuti di piano, sostanzialmente regolati dall'art. 43 della già citata legge regionale.

Riprendendo testualmente le indicazioni del testo legislativo in ordine ai contenuti di piano, il PRPC deve in particolare indicare:

- *La delimitazione delle aree interessate dal piano;*
- *La determinazione della destinazione d'uso delle singole aree con l'eventuale individuazione dei comparti edificatori costituenti le unità minime di intervento;*
- *La definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative eventuali indicazioni planivolumetriche;*

- *L'individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;*
- *Il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi;*

La definizione di legge dei contenuti del PRPC appare nel complesso sufficientemente chiara e non necessitante, pertanto, di alcun approfondimento. E' sufficiente forse aggiungere, in questa sede, che per quanto riguarda le *destinazioni d'uso* è opportuno fare riferimento a quanto disposto dal successivo art. 73 della L.R. n° 52/1991, mentre per quanto concerne le *aree ed edifici* eventualmente da espropriare debba farsi riferimento a quanto indicato dal successivo art. 48 della stessa legge. Articolo che sarà ripreso più diffusamente nel corso delle successive parti della relazione.

Per quanto riguarda, infine, la *relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi*, è opportuno precisare che si tratta di una relazione sommaria di spesa degli interventi previsti dal piano con particolare riguardo alle opere pubbliche od a quelle di interesse pubblico.

#### **4.3. Gli elementi.**

Anche per quanto concerne gli *elementi* di piano, le disposizioni di legge risultano nel complesso chiare e di univoca interpretazione. Appare utile in questa sede un sintetico richiamo, ricordando che il PRPC dovrà essere corredato da:

- *Una relazione illustrativa che, con riferimento alle ricerche e studi svolti in via preliminare alla realizzazione del piano particolareggiato, fissi gli obiettivi nonché i criteri informativi del piano, espliciti i contenuti dello stesso, illustri la previsione di massima delle spese occorrenti per la sua realizzazione, delinea i tempi previsti per l'attuazione nonché l'indicazione delle relative priorità;*
- *Rappresentazioni grafiche in numero e scala opportuna sufficienti a rappresentare i contenuti di piano nonché ad assicurare l'efficacia dei suoi contenuti;*
- *Norme di attuazione del piano comprendenti tutte le prescrizioni necessarie ad integrare le tavole grafiche, nonché le direttive ed i criteri metodologici per l'attuazione degli interventi in esso previsti;*
- *Elenchi catastali degli edifici e delle aree da espropriare per l'esecuzione del piano.*

Come è possibile vedere, ripercorrendo le indicazioni di legge, si tratta di un insieme di elementi ampiamente collaudato nella prassi, ormai secolare, di formazione degli strumenti urbanistici in Italia, che è stato oggetto di sufficiente approfondimento metodologico nella *relazione preliminare* al piano, alla quale pertanto si rinvia.

#### **4.4. Le procedure di formazione ed approvazione.**

Ancora qualche breve richiamo legislativo, con un sintetico accenno alle procedure di approvazione del PRPC. Si tratta, anche in questo caso, di procedure ampiamente collaudate, che non dovrebbero incontrare alcuna difficoltà attuativa. Qualche accenno al riguardo non è, tuttavia, inutile, tenendo conto anche della delicatezza ambientale del contesto territoriale di riferimento.

Come noto, la procedura di formazione del piano inizia con l'*adozione* della bozza di piano da parte del Consiglio comunale. La *deliberazione di adozione*, divenuta esecutiva, corredata da tutti gli elaborati, è *depositata* presso la Segreteria comunale per la durata di *trenta giorni*, affinché chiunque possa prendere visione di tutti i suoi elementi.

Del *deposito* viene dato tempestivo *avviso* sul *Bollettino Ufficiale della Regione*, per il tramite della Direzione regionale della Pianificazione Territoriale, nonché mediante pubblicazione all'*Albo comunale*, ed inserzione su almeno un quotidiano locale. Nei Comuni con meno di diecimila abitanti, come Cormons, quest'ultima forma di pubblicità può essere sostituita con l'*affissione di manifesti*. Entro il periodo di deposito, *chiunque* può presentare *osservazioni* al PRPC. Nel medesimo periodo *i proprietari degli immobili vincolati* dal PRPC possono presentare *opposizioni*.

Il PRPC, nel quale siano compresi beni e località sottoposti a *vincolo paesaggistico* di cui alla legge 29 giugno 1939 n° 1497, od immobili soggetti al *vincolo* di cui alla legge 1 giugno 1939 n° 1089, è sottoposto, successivamente all'*adozione*, al *parere*, del Comitato Tecnico Regionale, ovvero al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. I predetti pareri hanno effetto *vincolante* limitatamente ai beni e località sottoposti al vincolo delle predette leggi.

Decorsi i precedenti termini, il Consiglio comunale si pronuncia *specificatamente* sulle osservazioni ed opposizioni, ed approva il PRPC *eventualmente modificato* in accoglimento delle osservazioni ed opposizioni, ovvero in ottemperanza al parere dei predetti organi. In alternativa può decidere la sua *riadozione*, anche *parziale*, ovvero la sua *rielaborazione*. La *riadozione* è,

comunque, necessaria quando le modifiche in accoglimento delle osservazioni e delle opposizioni comportino *ulteriori vincoli preordinati all'esproprio* o di *inedificabilità assoluta*.

Copia del PRPC di iniziativa pubblica approvato e della relativa deliberazione divenuta esecutiva sono inviati all'Amministrazione regionale che provvede a pubblicare la deliberazione, per *estratto*, nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Come ultima notazione, è necessario ricordare il particolare *regime di salvaguardia* che vige a decorrere dalla data di adozione del PRPC. In particolare, l'art. 47 della legge regionale stabilisce che *a decorrere dalla data di deliberazione di adozione del PRPC e sino all'entrata in vigore del piano, ovvero alla data di esecutività della deliberazione con la quale viene decisa la rielaborazione del piano, il Sindaco od il diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, sospende con provvedimento motivato, da notificare al richiedente, ogni determinazione sulla domanda di concessione o di autorizzazione edilizia che possa compromettere gli interventi previsti, quanto alle aree ed agli edifici inclusi nel perimetro di piano. Tale sospensione non potrà, comunque, superare il termine massimo di due anni dalla delibera di adozione del PRPC.*

#### **4.5. Le modalità di attuazione.**

Si ritiene utile allo sviluppo successivo della presente relazione, dedicare alcune riflessioni conclusive alle modalità di attuazione del PRPC, anche in funzione della messa a punto di coerenti elementi e contenuti di piano.

Secondo le indicazioni di legge, il PRPC di iniziativa pubblica entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione ed ha una validità di *dieci anni* dalla predetta data. La legge stabilisce, peraltro, per colmare una lacuna della legislazione statale che in passato aveva determinato qualche difficoltà interpretativa, che tale validità di dieci anni riguarda esclusivamente l'*efficacia espropriativa*, cioè la potestà comunale di acquisire in via coattiva aree ed immobili indispensabili alla realizzazione del piano.

L'*efficacia regolamentare* del piano permane anche dopo la scadenza del predetto termine, e le relative norme dovranno essere tenute presenti in sede di rilascio dei relativi atti autorizzativi. Ovviamente sino a quando le disposizioni normative di piano non verranno modificate da altro strumento attuativo ovvero da una variante al PRGC.

Secondo una prassi giuridica consolidata il provvedimento di approvazione del PRPC equivale a dichiarazione di *pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle*

*opere ed impianti* in esso previsti, e deve fissare i *termini* non superiori a dieci anni per l'espropriazione degli immobili necessari all'attuazione delle *opere pubbliche e di interesse pubblico*.

La facoltà espropriativa del Comune non è circoscritta peraltro alle opere pubbliche e di interesse pubblico, come peraltro nella legislazione statale di riferimento, ma può essere estesa anche agli altri interventi previsti dal piano, solo in caso di *inerzia* dei privati e con il rispetto di alcuni *obblighi procedurali*.

A tale fine il Comune, qualora non abbia già adempiuto in sede di formazione del piano, provvede, con *deliberazione del Consiglio comunale* alla individuazione di specifici *comparti edificatori*.

Ad approvazione avvenuta dei comparti, il Sindaco invita i proprietari delle aree e degli edifici interessati a dare attuazione ai comparti, assegnando un *congruo periodo di tempo*, e comunque non inferiore a *180 giorni*, provvedendo nel contempo a stipulare una *convenzione* per regolare i rapporti fra i proprietari ed il Comune. Per dare attuazione al PRPC è sufficiente il concorso dei proprietari delle aree degli edifici inclusi nel comparto che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno *i tre quarti* del valore delle aree e degli edifici compresi nello stesso comparto.

Decorsi i termini indicati dal Sindaco, eventualmente prorogabili per motivate ragioni, il Comune può procedere all'espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito all'invito del Sindaco, con la possibilità:

- Di realizzare *direttamente* l'intervento previsto dal PRPC;
- Di cedere, in alternativa, le aree e gli edifici espropriati in *proprietà* ovvero *in diritto di superficie*, a soggetti pubblici e privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n°865.

Come è possibile vedere dai sintetici richiami fatti, la L.R. n°52/1991 conferisce ai Comuni incisivi strumenti di intervento, che potranno essere utilizzati solo in caso di persistente inerzia dei proprietari privati, ma che mettono i Comuni nelle condizioni comunque di assicurare una regolare attuazione al PRPC.

## **5. Gli indirizzi generali del piano particolareggiato.**

Dopo un sintetico richiamo di alcuni dei principali aspetti e caratteri del *quadro pianificatorio* vigente nel Comune di Cormons e del *quadro legislativo e normativo* di riferimento per la formazione del PRPC, è possibile passare all'analisi ed esplicazione di quella che può essere considerata la finalità

principale della presente relazione e cioè: la presentazione all'Amministrazione comunale degli *indirizzi generali di piano* del PRPC del monte Quarin, ovviamente nel rispetto dei più generali *indirizzi* presenti nel PRGC vigente e delle *direttive* contenute nella legislazione regionale di riferimento.

La presentazione degli *indirizzi generali di piano*, per quanto presenti un'autonoma suscettibilità espositiva, non può, tuttavia, prescindere da una sintetica descrizione dell'*analisi dello stato di fatto* dell'area oggetto di piano, nonché degli *obiettivi* posti a base dell'azione di piano, quale premessa indispensabile per un'articolata ed esaustiva descrizione degli *orientamenti operativi* di piano.

### **5.1. L'analisi dello stato di fatto.**

La fase di conoscenza dello stato di fatto, rappresenta sempre uno dei momenti più delicati del processo di formazione del piano, in primo luogo sotto il profilo organizzativo. La delicatezza, nel caso del piano in oggetto, deriva non solo dalla *complessità ambientale* che caratterizza l'area del monte Quarin, bensì dalla necessità di cogliere tale complessità nella sua *dinamica* storica, quale necessaria base di partenza per la formulazione di ragionevoli ipotesi di *evoluzione tendenziale* dell'area oggetto di piano.

Conoscenza necessaria a delineare quei *processi evolutivi* dell'area oggetto di studio che dovranno essere accompagnati e favoriti, e, viceversa, ad individuare quelle *tendenze evolutive* del sistema territoriale che dovranno essere opportunamente contrastate o, quantomeno, corrette dalle *politiche di piano*.

Entrando rapidamente nel merito delle ricerche svolte preliminarmente alla formazione del piano, è possibile, e nel contempo metodologicamente corretto, articolare tali studi in tre momenti fondamentali e cioè:

- Analisi delle *caratteristiche idrogeologiche* dell'area;
- Analisi dell'*uso del suolo e delle caratteristiche paesaggistico – vegetazionali*;
- Analisi delle *caratteristiche insediative ed infrastrutturali* dell'area.

Si tratta ovviamente, è appena il caso di sottolinearlo, di tre aspetti di un *sistema territoriale* caratterizzato da assoluta unitarietà e che devono pertanto essere analizzati con un approccio integrato, cercando di cogliere sempre le interconnessioni con le altre componenti del sistema territoriale in oggetto.

### 5.1.1. Le caratteristiche idrogeologiche dell'area.

L'analisi dello stato di fatto deve necessariamente iniziare dall'assetto idrogeologico, che rappresenta una delle caratteristiche più delicate dell'area oggetto di piano, con rilevanti implicazioni per quanto concerne l'*azione di pianificazione* che l'Amministrazione comunale si prefigge con il PRPC in oggetto.

L'area del monte Quarin, riprendendo alcuni dei contenuti della relazione geologica allegata al Piano regolatore generale di Cormons, appartiene alla parte collinare del Comune di Cormons caratterizzata, sotto il profilo *geologico*, prevalentemente da rocce sedimentarie clastiche stratificate definite come "Flysch di Cormons" (Martinis) di età Eocenica ( Luteziano medio e superiore).

Dal punto di vista *geolitologico*, l'unità litostratigrafica " Flysch di Cormons" è caratterizzata da diversi litotipi costituiti in prevalenza da marne, arenarie e conglomerati. La cartografia geologica allegata al piano definisce le varie tipologie in intervalli con caratteristiche omogenee ("facies litologiche"), mentre il rilevamento di dettaglio ha evidenziato la roccia affiorante, nonché lo strato di alterazione eluviale prodotto da azioni disgregatrici quali: acque meteoriche, gelo – disgelo, variazioni termiche e dissoluzione dei carbonati.

Tralasciando di accennare agli aspetti *pedologici*, qualche cenno merita l'assetto *tettonico - strutturale* dell'area. Nella cartografia allegata al Piano regolatore generale si fa riferimento a due linee principali. La prima che passa a sud del m.Quarin, con caratteristiche di faglia inversa. Ed una seconda più a nord con caratteristiche di sovrascorrimento. Le dislocazioni rilevate hanno due lineazioni principali: una con orientazione NW – SE (andamento dinarico), ed una con orientazione NE – SW. Sono pure presenti lineazioni di prevalente interesse locale, con particolare riguardo al tratto centrale ed occidentale del monte Quarin, con orientazioni NNW – SSE.

Per quanto concerne più specificatamente gli aspetti *geomorfologici*, gran parte della zona collinare del Comune è composta, come già anticipato, da terreni eluviali derivanti dall'alterazione della roccia originaria (limi – sabbiosi, sabbie limose, limi – argillosi mentre in talune zone è rilevante la presenza di ghiaia e ciottoli).

La morfologia dell'area collinare è influenzata principalmente dalle caratteristiche delle rocce affioranti, mentre l'azione morfogenetica è stata determinata principalmente dall'erosione fluvio – torrentizia ovvero dall'azione antropica attraverso terrazzamenti, spianamenti e bonifiche. Alcuni processi di versante, quali movimenti franosi e crolli, hanno avuto anch'essi un'influenza

determinante nei riguardi delle principali caratteristiche morfologiche attuali del territorio.

Particolare importanza presenta nell'area in esame, infine, *l'idrologia* superficiale e sotterranea, profondamente influenzata dalle caratteristiche stratigrafico – litologiche dei terreni attraversati quali: erodibilità, permeabilità, condizioni strutturali etc.

Se queste sono, a grandi linee, alcuni dei principali *caratteri idrogeologici* dell'area oggetto del piano particolareggiato, obiettivo principale di tale strumento è stato quello di pervenire, partendo da tale contesto, ad un maggiore approfondimento conoscitivo dell'area, anche grazie ad un maggiore dettaglio grafico conseguente all'utilizzazione della Carta Tecnica Regionale numerica in scala 1:2000.

Riprendendo le risultanze del quadro analitico allegato al Piano regolatore generale, le indagini relative alle caratteristiche idrogeologiche, propedeutiche alla formazione del Piano particolareggiato del monte Quarin hanno approfondito, in primo luogo, le conoscenze in merito agli aspetti *geolitologici*, con particolare riguardo alle aree di affioramento della roccia ed a quelle, invece, in cui è presente lo stato di alterazione.

Oltre a delineare un quadro particolareggiato dell'assetto geolitologico, le indagini preliminari hanno permesso di acquisire sufficienti elementi conoscitivi relativi alle principali caratteristiche *pedologiche* dell'area, nonché di approfondire alcuni degli elementi caratterizzanti l'assetto *tettonico – strutturale* con la evidenziazione delle principali linee interessanti l'area del monte Quarin.

Per quanto riguarda gli *aspetti geomorfologici*, particolare attenzione è stata riservata alle aree di potenziale erosione nonché alle zone soggette a fenomeni franosi, introducendo, fra le informazioni già conosciute, le aree ove sono stati realizzati ripristini di frane.

Particolare attenzione, infine, è stata riservata agli aspetti idrologici ed idrogeologici, in primo luogo per l'importanza che essi rivestono per l'assetto territoriale dell'area del monte Quarin. In particolare, sono state analizzate con maggiore dettaglio le vie di scorrimento superficiale, le linee di impluvio delle acque e la definizione dei bacini idrografici elementari. Particolare attenzione, infine, è stata dedicata alla ricerca di eventuali scaturigini, venute d'acqua e zone umide.

Le indagini in campo geologico, geomorfologico ed idrogeologico sono sostanzialmente finalizzate a valutare le vocazioni ovvero le suscettività d'uso delle varie parti del territorio oggetto di piano particolareggiato, con particolare

riguardo all'uso agricolo (colture a vite in particolare) ed all'uso residenziale ed infrastrutturale.

Con riferimento al primo aspetto, particolare importanza riveste anche l'individuazione delle zone del territorio a maggiore vulnerabilità nei confronti dell'erosione del terreno, mentre per quanto concerne gli insediamenti residenziali e le connesse infrastrutture le indagini geotecniche ed idrogeologiche hanno riguardato principalmente la valutazione della stabilità delle abitazioni, l'ubicazione delle fognature e degli acquedotti, nonché la suscettività all'apertura di nuovi percorsi forestali.

L'analisi concernente la stabilità degli edifici è stata indirizzata principalmente al riconoscimento di modificazioni dell'originario assetto dei fabbricati a seguito di particolari condizioni deformative. In questa valutazione sono stati considerati solo i fenomeni macroscopici come i punti di cedimento, la valutazione speditiva delle caratteristiche geotecniche del sito, l'assetto delle fessurazioni, le condizioni di scivolamento potenziale, nonché l'individuazione dei percorsi delle acque di sgrondo e di scorrimento superficiale.

L'ubicazione dei tracciati delle fognature e degli acquedotti è stata individuata dall'analisi della mappatura esistente, ma, accanto a questa analisi, è stata promossa una correlazione con le zone di dissesto geomorfologico per verificare l'eventuale influenza delle perdite delle condutture.

La suscettività all'apertura di nuovi percorsi forestali è stata valutata considerando l'utilizzo e l'ampliamento dei percorsi esistenti, ricercando i tracciati di modifica e di collegamento alternativi in un contesto di contenimento dell'impatto ambientale, della riduzione dei volumi di scavo – riporto e delle opere di regimazione delle acque di scorrimento.

Le risultanze delle indagini in merito all'assetto idrogeologico dell'area ed alle suscettività d'uso del territorio, hanno trovato esplicazione, oltre che nella presente relazione di piano, nell'ambito di apposite carte tematiche ed in particolare in una:

- Carta geologica (Tav. A1) con elementi di pedologia in scala 1.2000
- Carta idrogeologica (Tav. A2) con elementi di geomorfologia in scala 1.2000

La cartografia geologica definisce, grazie all'incremento del dettaglio cartografico, una maggiore suddivisione delle facies litologiche del Flysch secondo intervalli che presentano caratteristiche omogenee. Tale suddivisione identifica gli intervalli seguendo una disposizione dall'alto verso il basso dell'ipotetica colonna stratigrafica.

Si deve considerare, al riguardo, che questo criterio ha una validità di massima in quanto le eteropie di facies sono frequenti. Tali eteropie hanno, in genere, forma lenticolare ed arealmente caratterizzate da una limitata estensione. Nel limite della precisione cartografica sono stati indicati alcuni canali d'erosione caratterizzati dalla presenza di microconglomerati e marne entro le bancate arenacee di potenza metrica.

Le unità definite nelle varie facies litologiche sono state associate nelle seguenti classi:

1. Arenaceo – conglomeratica
2. Arenacea
3. Arenaceo – marnosa ( $A/M > 1$ )
4. Marnoso – arenacea ( $A/M = 1$ )
5. Marnoso – arenacea ( $A/M < 1$ )
6. Calcilutitica
7. Marnoso – argillosa

La definizione delle classi 3), 4) e 5) sono basate sul riconoscimento della frequenza dei livelli marnosi e dei livelli arenacei. Analogamente alla cartografia tematica allegata al vigente PRGC, è stata sempre differenziata la roccia affiorante dal terreno eluviale derivante dalla degradazione superficiale. Con questo criterio la definizione dei confini stratigrafici, definiti per estrapolazione, divengono meno arbitrari. Il rilevamento dei terreni eluviali presenta maggiori margini di incertezza nelle zone non decorticate.

Per quanto riguarda, infine, la carta idrogeologica con elementi di geomorfologia, in essa sono stati indicati i percorsi di scorrimento delle acque, sia diffusi che concentrati, le sorgenti e le aree soggette a fenomeni erosivi e franosi (scorrimenti, crolli e frane).

#### **5.1.1.1. Aspetti geomorfologici – idrogeologici**

Le tematiche inerenti la geomorfologia hanno riguardato, prevalentemente, la definizione delle aree soggette a fenomeni franosi evidenziati nella cartografia specifica. Tali fenomeni si sviluppano essenzialmente per scorrimento dello strato eluviale rispetto alla roccia flyschoidale coerente, con basso grado di alterazione.

Questa fenomenologia assume caratteri parossistici in occasione delle precipitazioni particolarmente intense. In tali circostanze, le modificazioni prodotte dalla fase liquida entro il materiale superficiale producono una diminuzione dei legami intergranulari del materiale.

La zonizzazione di queste aree instabili evidenzia una maggiore presenza nelle superfici coltivate a vigneto ed attualmente in stato di abbandono. In questo contesto, infatti, lo scompaginamento delle acque superficiali determina l'instaurarsi di un reticolo di drenaggio con punti di forte concentrazione dei deflussi e la contestuale saturazione del terreno superficiale che produce instabilità. Nella cartografia sono state definite le linee di impluvio ed i punti ove sono state rilevate scaturigini.

#### **5.1.1.2. Aspetti geotecnici**

Al fine di agevolare l'esecuzione progettuale degli interventi riguardanti il ripristino e la nuova esecuzione di impianti agricoli (vigneti, frutteti ed oliveti), la ristrutturazione e la nuova costruzione di edifici ed infrastrutture, vengono definite le caratteristiche dei materiali geotecnici.

La descrizione ha come unico obiettivo quello di proporre dei parametri geotecnico – meccanici di confronto, molto utili nelle fasi di valutazione di massima o di predimensionamento delle strutture. Tali parametri, non sono sostitutivi delle indagini puntuali e delle prove geotecniche sui materiali. Per una migliore comprensione delle caratteristiche geomeccaniche vengono esposti sinteticamente i criteri base per la definizione dei parametri.

Il Flysch prevalentemente marnoso – arenaceo risulta particolarmente esposto ai fenomeni di degradazione meteorica che modificano profondamente le sue proprietà fisico – meccaniche. Chiaramente, l'intensità dei processi di alterazione diminuisce dalle zone più superficiali verso quelle più profonde. Per questo motivo, da un punto di vista geologico – tecnico, il Flysch viene suddiviso procedendo dal basso verso l'alto in tre livelli sovrapposti, non sempre però tutti esistenti, con differenti caratteristiche litologiche e meccaniche (Onofri,1982):

- Lo strato inferiore, denominato complesso C3, costituito da Flysch integro non soggetto a fenomeni di alterazione; la roccia si trova in condizioni integre ad una discreta profondità dalla superficie;
- Una parte intermedia, in cui la roccia è parzialmente alterata, denominata complesso C2, costituita da strati arenacei parzialmente separati da livelli di marne alterate ridotte a limi argillosi a consistenza solido – plastica;
- Una parte superficiale, denominata complesso C1, che rappresenta la coltre eluviale di roccia completamente alterata, ridotta ad un materiale sciolto, in cui le caratteristiche geotecniche – meccaniche sono quelle tipiche di un terreno.

I complessi C2 e C3 del Flysch marnoso arenaceo costituiscono un buon terreno di fondazione, capace di resistere a pressioni verticali elevate, qualora

sia verificata l'assenza di condizioni geostatiche sfavorevoli. La roccia presenta fenomeni di alterazione limitata od assente.

Le caratteristiche meccaniche del complesso C1 presentano forti analogie con i depositi eluvio – colluviali. La coltre eluviale di roccia completamente sfatta e passante al disarticolato, che spesso ricopre il Flysch marnoso – arenaceo (complesso C1), presenta infatti caratteristiche di resistenza e compressibilità tipiche di un materiale sciolto e quindi molto più scadenti.

I dati presentati sono puramente orientativi, in quanto molto spesso il Flysch presenta caratteristiche “medie” ancora più scadenti di quelle citate, in funzione del grado di alterazione od integrità. In prima approssimazione, si può assumere la zona di transizione dei complessi C2 – C3 ad una profondità uguale o superiore a 10 ml dalla superficie. Le caratteristiche geomeccaniche, in termini di resistenza al taglio, assumono valori più elevati qualora ci sia un aumento della componente arenacea.

### **5.1.1.3 Aspetti idraulici.**

I maggiori problemi di carattere idraulico riguardano l'attuale scompaginamento dei deflussi superficiali, causati da un progressivo abbandono delle aree boscate e delle aree agricole attualmente non produttive. Accanto all'abbandono dell'attività antropica, in alcune delle aree del territorio oggetto di piano, si registra la presenza di vigneti condotti con criteri di massimizzazione della produttività attraverso l'utilizzo di macchine operatrici e di mezzi per il movimento terra sempre più potenti e voluminose.

Queste modificazioni dell'assetto idrologico – idraulico del territorio, dovute all'utilizzazione delle aree boscate e delle aree agricole, sono la causa dei fenomeni di instabilità prodotti dalle acque di scorrimento non più regimate. Nelle zone boscate il problema è di entità minore, ma può innescare, in certe particolari condizioni, effetti simili alla rottura di piccole dighe temporanee, prodotte dallo sfasciume (ramaglie, fogliame). I conseguenziali picchi di deflusso causano a loro volta erosioni e fenomeni franosi.

L'abbandono delle aree coltivate a vigneto, è, anch'esso, fonte di instabilità, in quanto la mancanza di manutenzione e la successiva crescita spontanea di erbe e di cespugli determinano delle modificazioni dei percorsi di scorrimento delle acque nelle scoline e nelle canalizzazioni. Queste trasformazioni della rete di drenaggio generano dei punti di forte concentrazione dei deflussi, con portate e velocità critiche. Parallelamente si determinano condizioni di saturazione del terreno eluviale, con sviluppo di fenomeni di erosione localizzati e punti di innesco di fenomeni franosi con carattere traslativo. Talvolta le

condizioni idrauliche sono tali da conferire tipologie analoghe ad una colata fangosa.

Le nuove metodologie di costruzione degli impianti vitivinicoli sono anch'essi causa di fenomeni di dissesto, qualora non venga eseguito un dimensionamento opportuno. La costruzione di canali aperti, lungo direzioni di forte pendenza, è fonte di erosione concentrata, ad elevato trasporto solido, in occasione di eventi meteorici intensi. L'eventuale sistemazione con tubazioni lisce (bassa scabrezza), modifica il problema senza risolverlo. A causa dell'elevata velocità acquistata dalle acque di deflusso, si generano punti di forte erosione localizzata, con conseguente danneggiamento dei collettori posti a valle ed allagamento delle aree limitrofe.

L'attuazione di reti drenanti, con rapido smaltimento delle acque, determina, a sua volta un abbassamento del tempo di corrivazione ed un innalzamento dei picchi di piena. Il sistema di drenaggio attuale degli impianti, data la contiguità di superficie con il centro urbano pedecollinare, è collegata alla rete fognaria urbana, che non è in grado di smaltire i picchi di piena. Si sviluppano così frequenti allagamenti nelle aree del centro cittadino.

Sono queste alcune delle problematiche di ordine idraulico che interessano l'area del monte Quarin, e che hanno portato alla definizione di criteri di progettazione idonei alla salvaguardia delle aree residenziali e ad una gestione ottimale del territorio.

Con riferimento alle problematiche inerenti il deflusso delle acque superficiali relative alle zone boscate, inerbite e coltivate, sono state eseguite varie verifiche al fine di definire in fase progettuale le caratteristiche idonee degli impianti collettori delle acque superficiali e di drenaggio.

Un'ulteriore utilizzazione di questi dati, ricavati dalle verifiche idrogeologiche, è la valutazione di fattibilità di impianti di laminazione delle piene che confluiscono in alcuni tratti nella rete di drenaggio urbana.

L'analisi si è basata sulla valutazione delle curve di possibilità pluviometrica, relative alla stazione pluviometrica di Gorizia, con piogge critiche inferiori ad un'ora, considerando tempi di ritorno pari a 5 anni. (I dati sono stati cortesemente forniti dallo studio professionale Ing. Lupi ed ing. Zanuttin di Gorizia.)

Le trasformazioni Afflussi – Deflussi sono state eseguite mediante la “Formula razionale” ed il “Metodo della superficie scolante” (C.S.D.U. Milano). Ai fini della valutazione delle portate affluenti si possono considerare valori del coefficiente udometrico (portata per unità di superficie) pari a 155 l/s per Ha per le aree

costituite da prati (50%) e boschi (50%), ed a 240 l/s per Ha per le aree di nuovo impianto non inerbite.

Ricordando, pertanto, che per coefficiente udometrico “u” deve intendersi il rapporto la portata massima defluente e la superficie del bacino, la portata scolante è pari, in prima approssimazione, al prodotto di tale coefficiente per la superficie scolante. La superficie di drenaggio è delimitata dalle linee di impluvio e dai percorsi dei canali di raccolta delle acque. I canali collettori dovranno essere adeguatamente dimensionati per il trasporto delle acque di scorrimento superficiale, dovendo mantenere la velocità di deflusso inferiore a 1m/s nelle tubazioni ed a 0.5 m/s nei canali aperti.

Le acclività massime dei versanti variano tra il 15% ed il 35%, pertanto per gli impianti di smaltimento con bassa scabrezza dovranno essere collocati pozzetti dissipatori a distanza adeguata (5 m per pendenze uguali o superiori a 35 %, 10 m per pendenze pari a 15%). I canali aperti in terra diretti lungo le direzioni di massima pendenza non potranno superare inclinazioni d'alveo o pendenze di compensazione superiori al 2%. In questa seconda ipotesi, i profili longitudinali dovranno prevedere un numero idoneo di salti di fondo (briglie).

Particolarmente vantaggioso potrà risultare l'utilizzo di tubi corrugati e di sistemi di protezione delle sponde dei canali con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica (in ogni caso non si potrà superare una velocità di deflusso superiore ad 1m/s). Il contenimento delle velocità di deflusso permette di ottenere drastiche diminuzioni del trasporto solido, una maggiore sicurezza nei confronti del danneggiamento delle opere in occasione di intense precipitazioni, un aumento dei tempi di corrivazione.

Le analisi dei deflussi hanno consentito di stabilire i valori della portata critica per la superficie scolante del monte Quarin. A tale riguardo è stata segnalata una particolare vulnerabilità della zona urbana a valle del bacino di deflusso della zona “S. Giovanni e Lucia”, zone comprese tra la parte terminale della strada Panoramica ed il rio Ramazet.

In quest'ottica, si consiglia l'esecuzione di alcune vasche di laminazione (serbatoi), al fine di abbassare i valori della portata massima defluibile ed aumentare i tempi di corrivazione prima dell'immissione nella rete di drenaggio urbano (fognatura). Le vasche, costruite in materiali naturali (nelle parti esterne) dovranno dotate di scolmatore superficiale e scarico di fondo.

### **5.1.2. Uso del suolo e caratteristiche paesaggistico – vegetazionali.**

Esaurita l'analisi delle componenti idrogeologiche del territorio oggetto di piano, un secondo importante filone di analisi ha riguardato l'uso del suolo dell'area

del monte Quarin, volendo ricomprendere in tale dizione sia le utilizzazioni connesse con la presenza antropica, sia le altre risorse territoriali che, in quanto caratterizzate da condizioni di maggiore naturalità, presentano un interesse prevalentemente dal punto di vista delle caratteristiche paesaggistico – vegetazionali.

Da questo punto di vista l'area, pur in presenza di consistenti interventi antropici (edilizia rurale sparsa e colture agricole), presenta ancora un rilevante interesse con riferimento alle risorse naturalistiche presenti. Risorse che sono state oggetto di attento censimento e valutazione con riferimento, in primo luogo, all'azione di tutela paesaggistico - ambientale che si prefigge l'Amministrazione comunale con l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica per l'area.

L'analisi in merito all'uso del suolo ha riguardato non solo gli usi dovuti all'azione antropica, quali le preesistenze edilizie ed infrastrutturali, nonché tutti quegli elementi che concorrono a delineare l'ambiente agrario (vigneti, coltivazioni ortive e colture arboree agrarie eventualmente presenti), quanto, in primo luogo, tutte quelle componenti in relazione alle quali i processi naturali mantengono una certa vitalità, con particolare riguardo ai boschi, ai prati, agli incolti ed al verde ornamentale.

Obiettivo principale dell'analisi è stata, pertanto, non solo la configurazione di un assetto particolareggiato delle attuali destinazioni d'uso dell'area, quale necessaria base per la delineazione delle destinazioni d'uso di progetto, che costituisce di norma il contenuto principale della tavola di zonizzazione di piano, quanto individuare, con sufficiente dettaglio, gli elementi antropici da favorire ovvero da disincentivare, nonché gli elementi naturali di particolare pregio da tutelare.

Per quanto riguarda, in particolare, la vegetazione presente nell'area in questione, infatti, non sono affatto trascurabili i tratti di una naturalità che, seppure alterata da una intensa e secolare antropizzazione, risulta evidente anche a livello paesaggistico. Naturalità, che determina quella condizione di forte inverdimento del versante del monte Quarin che si percepisce in modo netto giungendo a Cormons da sud, da est e da ovest.

In generale, accanto alla prevalenza di superfici vitate nella parte più bassa del versante in questione ( peraltro talvolta costellate da alberi e cespugli), fa da controaltare nella parte medio – alta l'assoluta dominanza di quelle boscate (con boschi cedui di varia natura) e cespugliate, anche in conseguenza di un sempre più marcato abbandono colturale della stessa.

Nella parte medio alta, inoltre, sono presenti, accanto ad alcuni vigneti attualmente coltivati, vigneti in stato di abbandono parziale e totale, superfici

arbustate a rovo prevalente, nonché alcune superfici a prato. Allo stato attuale delle cose, queste situazioni di vegetazione, che potremmo definire “spontanea”, non sempre costituiscono ambiti di pregio naturalistico ed ambientale né risultano essere validi presidi idrogeologici.

D’altro canto, ambienti artificiali, come i vecchi vigneti, spesso sono caratterizzati – sulle scarpate – da coperture erbacee a prato magro sicuramente efficaci sotto il profilo della difesa del suolo e del notevole valore naturalistico. E’ stato, quindi, importante - in un contesto di pianificazione territoriale di dettaglio – individuare i tipi vegetazionali costitutivi, definirne i limiti spaziali e valutare per ciascuno i contenuti naturalistici, di diversificazione ambientale, etc.

Per tali motivazioni, nell’ambito della fase analitica propedeutica alla configurazione progettuale di piano, si è ritenuto indispensabile dedicare una particolare attenzione agli aspetti fisionomico – vegetazionali dell’area con la finalità di:

- Definire topograficamente e tipologicamente gli ambienti vegetazionali presenti sul versante meridionale del monte Quarin;
- Individuare gli elementi puntuali di pregio naturalistico, quali alberi monumentali o di particolare pregio, particolarità floristiche etc;
- Valutare per tutti gli elementi riconosciuti, l’importanza naturalistica e paesaggistica, attuale e potenziale, al fine di prospettare un’organizzazione degli spazi rurali in cui situazioni di semi – naturalità (piccoli boschi, siepi, strisce di prato di varia natura, sponde naturaliformi di fossi, etc.) vengono recuperate con l’obiettivo di costituire – nella matrice degli ambiti coltivati – un reticolo di ambienti ad elevato grado di complessità, funzionali ad un’agricoltura maggiormente sostenibile, nonché a nuove esigenze di fruizione ed a nuove potenzialità di mercato.

Relativamente alla definizione topografica e tipologica degli ambienti vegetazionali presenti sul versante meridionale del monte Quarin, si ritiene necessario fare alcune precisazioni.

Per quanto riguarda la zona del Collio, intesa in senso lato, è evidente come i fertili suoli collinari, derivanti dal disfacimento di marne ed arenarie, particolarmente adatti alla viticoltura, abbiano favorito una capillare diffusione di tale coltura sui versanti maggiormente soleggiati.

I versanti con esposizione settentrionale, più freschi, ospitano invece formazioni boschive governate a ceduo, nelle quali la specie arborea dominante è ormai la nord – americana *Robinia pseudoacacia*. La proliferazione di questa specie – fortemente favorita dall’azione umana allo scopo di ottenere valida paleria e

buona legna da ardere – ha determinato una situazione di acuto e generalizzato degrado forestale.

Aspetti di boscaglia ulteriormente degradata compaiono anche sui versanti meridionali, in corrispondenza delle situazioni in cui siano presenti coltivi (vigneti e frutteti) e terrazzamenti abbandonati. Qui la robinia costituisce consorzi aperti, fortemente proliferati da rovi – i quali a loro volta, nelle stesse situazioni, costituiscono spesso delle impenetrabili macchie – e da lianose autoctone ed esotiche.

D'altra parte le situazioni di bosco costituito, esclusivamente od in prevalenza, da specie autoctone, oltre ad essere diventate rare, si presentano spesso in modo molto frammentato nel complesso delle compagini boscate. Esse sono, tendenzialmente, di due tipi:

- Il primo, quasi del tutto scomparso e che si attesta nelle situazioni di versante soleggiato, costituito prevalentemente dalla rovere, alla quale si associano altre specie arboree quale il castagno – presente in abbondanza in quanto favorito un tempo dall'uomo per la produzione di castagne – la roverella, l'acero campestre, l'olmo campestre, l'orniello ed, in subordine, il ciliegio selvatico, la betulla, il carpino bianco, il ciavardello, etc. Gli impluvi e le sponde dei ruscelli ospitano anche l'ontano nero, il pioppo tremulo, la farnia, il frassino maggiore ed il pioppo nero.
- Il secondo, che si sviluppa in condizioni di maggiore freschezza edafica ed atmosferica, presente sui versanti collinari esposti a nord, e soprattutto a ridosso dei fondi degli impluvi e delle vallecole infracollinari, su suoli di natura colluviale, costituito in prevalenza da carpino bianco, al quale spesso si associano abbondantemente il castagno ed il nocciolo per i motivi sopramenzionati. Questo tipo di bosco (ancora presente in zona ad es. lungo il rio Smiardar) estremamente ricco di geofite a precoce fioritura primaverile, è particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico. In generale, pur maggiormente diffuso rispetto al tipo precedente, il carpineto è in forte contrazione perché spesso convertito in robinieto che, rispetto al carpineto stesso, presenta un corredo floristico molto impoverito e banalizzato.
- Vanno, infine, ricordati i cedui di castagno, relitti di una passata situazione di grande diffusione di questa specie, ed ora in generale declino a causa del cancro del castagno e del conseguente avvicendamento con la robinia.

Se vigneti e boschi cedui sono gli aspetti dominanti dell'attuale paesaggio rurale, persistono in questo territorio, e quindi non possono essere dimenticati o trascurati, alcuni aspetti ormai del tutto marginali e residuali quali: formazioni arboreo – arbustive lineari – costituite da specie arbustive ed arboree autoctone – frutteti, prati da sfalcio, prati – pascolo magri, etc. importanti sotto il profilo

storico (in quanto testimoni di un passato assetto del territorio rurale), paesaggistico ed ambientale.

Tra questi aspetti marginali, le coperture prative a prato magro delle scarpate dei vecchi vigneti (coperture che trovano il modello di riferimento nelle cenosi erbacee dei prati – pascolo meso – xerici non concimati) assumono particolare rilevanza ambientale per i contenuti di biodiversità – conservazione di specie vegetali ed animali tipiche delle cenosi erbacee e delle relative e complesse catene alimentari – l'efficacia nella protezione del suolo, l'economicità di gestione (determinata dal basso livello di manutenzione richiesto), nonché l'effetto di miglioramento generale della qualità ambientale complessiva degli ambiti vitati.

Un tempo, questo tipo di cotica prativa era frequente negli ambiti agricoli del Friuli – Venezia Giulia, sia collinari che di pianura, mentre attualmente è in fortissima contrazione tanto da correre il rischio di estinzione, con conseguente ulteriore compromissione del livello di diversità biologica degli ambiti agricoli in questione. La verifica dell'eventuale presenza in loco di queste situazioni (con funzione di riserva biogenetica), risulta importante anche alla luce dei significativi processi di migrazione floristica verso le scarpate di inerbimento artificiale recente.

In questo modo anche i vigneti collinari – in cui una parte considerevole della superficie complessiva è rappresentata dalle scarpate interposte ai ripiani coltivati, scarpate non sfruttabili intensivamente a fini economici – possono diventare elemento di diversificazione biologica ed ambientale del territorio e di miglioramento della gestione complessiva dello stesso (maggiore efficacia della difesa del suolo).

L'assetto vegetazionale generale del monte Quarin, e del versante oggetto di specifica indagine, non si discosta da quello del Collio inteso in senso generale. Pertanto, per quanto riguarda i boschi – andando oltre l'omogeneità di struttura e composizione dello strato arboreo date dal governo a ceduo e dalla dominanza della robinia – si è tentato, con le indagini di progetto, di individuare le eventuali articolazioni definendo meglio contenuti e potenzialità naturalistiche degli stessi, verificando, con un'analisi del sottobosco erbaceo e della presenza degli elementi arborei di specie autoctone, la distanza dai boschi naturaliformi di questa zona. Ciò al fine di meglio valutare la possibilità di un recupero naturalistico e paesaggistico degli stessi, funzionale sia ad un migliore assetto ambientale del sito sia alle nuove esigenze turistico – escursionistiche di fruizione dell'area.

Le risultanze delle indagini sul campo sono state riportate su apposita cartografia tematica attraverso la predisposizione di:

- Una carta fisionomica – vegetazionale (Tav. A3) dell'area in scala 1:2000
- Una carta dei valori naturalistici (Tav. A4) dell'area in scala 1:2000

Nel censire la vegetazione si è utilizzata la bibliografia scientifica esistente ed, inoltre, si sono effettuati alcuni rilievi fito – vegetazionali basati sul Metodo Fitosociologico di Braun – Blanquet, che, da un lato, hanno consentito di comparare gran parte della situazione vegetazionale esistente, con quanto già descritto in letteratura, e, dall'altro, di definire con un certo grado di sicurezza i tipi vegetali presenti sul territorio, nonché di documentare lo stato di fatto di alcune realtà vegetazionali particolarmente significative, soprattutto sotto il profilo naturalistico e della diversità ambientale.

#### **5.1.2.1. Le zone boscate.**

Le zone boscate, in cui si intendono comprese le siepi, i piccoli nuclei arboreo – arbustivi e la sodaglia a rovo, interessano una parte rilevante dell'area del monte Quarin. Esse sono caratterizzate dalla presenza di:

- Bosco quercino a roverella (*Quercus pubescens*) prevalente;
- Brughiera a brugo;
- Bosco ceduo di castagno (*Castanea sativa*) con sparse querce ad alto fusto (*Quercus petraea*);
- Boscaglia di robinia/Boscaglia di robinia con significativa presenza di specie legnose autoctone ed erbacee;
- Siepi e piccoli nuclei arboreo – arbustivi (nuclei boscati), con prevalenza di alberi ed arbusti di specie autoctone;
- Sodaglia a rovo comune (*Rubus ulmifolius*);
- Superfici a vegetazione spontanea, prevalentemente boschiva alterate per presenza di insediamenti antropici;
- Alberi isolati di dimensioni cospicue.

a) Bosco quercino a roverella (*Quercus pubescens*) prevalente.

Particolare importanza, dal punto di vista naturalistico presenta, il bosco quercino a roverella (*Quercus pubescens*) prevalente, caratterizzato da uno strato arboreo con prevalenza di roverella, e dalla presenza, sia pure in modo subordinato, di cerro (*Quercus cerris*), rovere (*Quercus petraea*), ciliegio selvatico (*Prunus avium*) ed acero campestre (*Acer campestre*).

Lo stato alto – arbustivo, molto folto, è costituito in prevalenza da orniello (*Fraxinus ornus*) a ceppaia, con la presenza di ciavardello (*Sorbus torminalis*), di olmo campestre (*Ulmus minor*) e maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*). Nel complesso lo stato arboreo ed alto arbustivo interessano una copertura dell'80 % .

Lo strato basso – arbustivo, folto, è caratterizzato da una presenza dominante di *Ligustrum vulgare*, con una rilevante presenza della *Lonicera caprifolium* e di alcuni esemplari di *Fraxinus ornus*, nonché di altri arbusti quali: *Crataegus monogyina*, *Chamaecytisus hirsutus*, *Pyrus pyraeaster*, *Euonymus europaeus*, *Viburnum lantana* etc.). Lo strato erbaceo è caratterizzato dalla prevalenza di *Ruscus aculeatus*, con forte presenza di *Hedera helix*, di plantule di *Lonicera caprifolium* e *Vinca minor*.

Il bosco quercino a roverella rappresenta, nell'ambito dell'area oggetto di piano, il tipo di vegetazione con caratteristiche di maggiore "naturalità", in quanto riflesso dei boschi quercini originari, che interessavano diffusamente la zona ed ora in gran parte scomparsi a causa dell'azione umana.

Il bosco in questione, caratterizzato, inoltre, da un sottobosco che non pone grandi ostacoli alla percorribilità, è costituito, in generale, da alberi a chioma folta, tondeggiante, con fogliame non minuto, che conferisce ai settori collinari su cui si attesta un aspetto complessivo di rigogliosa pienezza, particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico.

Per contenuti paesaggistici, rarità, peculiarità, ricchezza floristica, contributo dato alla diversità ambientale locale, efficacia protettiva del suolo, funzionalità venatoria, il bosco quercino a roverella è un ambiente vegetazionale ad alto valore naturalistico – ambientale da sottoporre ad una gestione conservativa di tutela naturalistica.

b) Brughiera a brugo.

E' una formazione basso arbustiva che si attesta in radure boschive, su suoli acidi, magri, a matrice sabbiosa derivanti dal disfacimento di arenarie, in ambiti probabilmente isterilitisi in conseguenza di pratiche passate quali: ricorrenti incendi, pascolamento brado in bosco, periodica raccolta di fogliame secco per farne strame.

Risulta costituita da popolamenti compatti di brugo (*Calluna vulgaris*), a cui si associano poche altre specie più o meno acidofile (*Erica carnea*, *Genista germanica*, *Lembotropis nigricans*, *Pteridium aquilinum*, *Polytrichum formosum*, etc.). Da segnalare la scarsa presenza di betulle. La robinia, forse a causa dell'acidità del suolo, penetra con molta difficoltà in questi consorzi e con ridotta vitalità.

La particolare fisionomia di tale tipo vegetazionale, corredata dalla presenza di scarsi esemplari di betulla, vistosamente caratterizzati dal candore della corteccia, e dalla cospicua fioritura rosata del brugo in periodo autunnale, rendono questi aspetti arbustivi particolarmente pregevoli sotto il profilo paesaggistico.

In relazione a tali caratteri, la brughiera a brugo, che occupa peraltro una piccola area a ridosso di un vigneto, può considerarsi un ambiente vegetazionale di notevole pregio naturalistico, anche perché ormai piuttosto raro nelle compagini boschive del Collio.

- c) Bosco ceduo di castagno (*Castanea sativa*) con sparse querce di alto fusto (*Quercus petraea*).

Tale tipo vegetazionale è caratterizzato da uno strato arboreo sostanzialmente monostratificato, contraddistinto dall'assoluta dominanza di castagno (*Castanea sativa*), al quale sono associati radi esemplari ad alto fusto in rovere (*Quercus petraea*) e betulla (*Betula alba*). Lo strato arbustivo è molto ridotto ed è per lo più costituito da giovani alberelli di orniello (*Fraxinus ornus*).

Lo strato erbaceo è rado, ed è caratterizzato da una forte partecipazione della felce acidofila (*Pteridium aquilinum*), alla quale si associano altre specie, con scarsa copertura, quali: l'*Anemone nemorosa*, l'*Aruncus dioicus*, l'*Edera helix*, l'*Hieracium sylvaticum*, *Melampyrum vulgatum*, etc).

Dal punto di vista paesaggistico ambientale, si tratta di una tipologia boschiva prodotta dall'attività umana, in siti originariamente occupati da querceto e molto impoverita sotto il profilo floristico. Attualmente, in conseguenza del cancro corticale del castagno (causato dal fungo *Endothia parasitica*, parassita del castagno americano, comparso da noi negli anni '40), i residui castagneti del Collio sono governati a ceduo e trattati a taglio a raso con rilascio di matricine, mentre un tempo è probabile che in buona parte fossero governati ad alto fusto ed adibiti alla produzione di castagne.

Il bosco in questione, caratterizzato da un sottobosco molto rado ed "aperto" e costituito da alberi a chioma folta, tondeggiante, con fogliame grossolano e scuro, conferisce ai settori collinari su cui si attesta un aspetto complessivo di "compatta pienezza", particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico.

Pur floristicamente impoverito e privo di segni di uno spontaneo miglioramento sotto il profilo naturalistico, per contenuti naturalistici, un certo contributo dato alla diversità ambientale locale, l'efficacia protettiva nei riguardi del suolo, il ceduo di castagno è ambiente di elevato valore naturalistico, da sottoporre a gestione selvicolturale conservativa e migliorativa dei contenuti ambientale.

- d) Boscaglia di robinia/Boscaglia di robinia con significativa presenza di specie autoctone legnose ed erbacee.

La robinia (*Robinia pseudocacia*) – localmente nota con il nome di acacia – è specie di origine nord – americana, importata in Europa nel 1601 ed introdotta

in zona verso la metà del secolo scorso, probabilmente a seguito dell'imboschimento artificiale della massicciata della linea ferroviaria Trieste – Udine (1860 anno di inaugurazione). A partire da allora è iniziato un processo di proliferazione che l'ha portata ad essere la specie arborea spontanea più diffusa nel territorio del Collio.

In zona costituisce consorzi puri o quasi, governati a ceduo, intercalati da esemplari accresciuti di rovere, roverella, ciliegio selvatico, bagolaro, carpino bianco, castagno, olmo campestre etc., isolati o tra loro associati sino a costituire piccoli nuclei boschivi riconducibili ai boschi precedentemente descritto: talora ad alto fusto, più spesso a ceppaia.

La robinia trova condizioni ottimali soprattutto su suoli profondi, derivanti dal disfacimento di rocce prevalentemente marnose dei settori collinari più freschi. Vegeta abbastanza bene anche sui versanti esposti a mezzogiorno, più aridi e potenzialmente occupati dal bosco di rovere, roverella e castagno, manifestando comunque un minore vigore vegetativo.

Il sottobosco del robinieto varia quindi secondo l'esposizione ed il microclima. Nelle situazioni ben soleggiate e meno fresche, il robinieto si presenta, generalmente diradato nella compagine arborea. Lo scarso ombreggiamento che così si produce, favorisce la proliferazione dei rovi, di vitalba, di luppolo e, talvolta, di caprifoglio giapponese. Tutte queste specie scadenti, assieme ai rovi, formano aggrovigliate ed impenetrabili matasse vegetali, che possono superare i 2 m. di altezza, abbarbicandosi spesso ai tronchi degli alberi, pregiudicandone il portamento e la stabilità.

Nelle situazioni più fresche, ubicate prevalentemente lungo impluvi maggiormente incisi, la robinia tende ad accompagnarsi costantemente al sambuco nero (*Sambucus nigra*), al quale si possono aggiungere: l'orniello (*Fraxinus ornus*), l'olmo campestre (*Ulmus minor*), nonché esemplari di acero campestre e sanguinella (*Acer campestre*, *Cornus sanguinella*). Compare un sottobosco meno intrigato, ricco di piante cosiddette "nitrofile" (*Lamium orvala*, *Lamium maculatum*, *Aegopodium podagraria*), che crescono cioè in terreni ricchi di azoto – la robinia fissa l'azoto atmosferico per mezzo di batteri simbiotici ospitati nell'apparato radicale – e da un contingente, più o meno numeroso di specie del bosco originario (*Hedera helix*, *Dryopteris filix – mas*, le geofite *Galanthus nivalis*, *Crocus neapolitanus*, *Primula vulgaris* etc., la felce *Phyllitis scolopendrium* su affioramenti arenacei in impluvi con condizioni di maggiore umidità atmosferica ed edafica, etc.). Da segnalare il ritrovamento (sito segnalato in carta della situazione vegetazionale) della rara tappezzante erbacea *Oplismenus undulatifolius*, specie inclusa nelle Liste Rosse Regionali delle Piante d'Italia (riguardanti le specie rare ea vari livelli in pericolo di estinzione).

Il robinieto viene attualmente ceduoato con intervalli di 10 anni tra un taglio ed il successivo. Con questa forma di utilizzazione, i tronchi raggiungono mediamente altezze e diametri limitati (max. h 8 –10 m e diam. 10 – 15 cm).

Sotto il profilo della difesa del suolo, il ceduo di robinia – che sviluppa un apparato radicale del tutto superficiale, genera una scarsa copertura fogliare, non induce la formazione di accumuli di Humus sul terreno – svolge un ruolo molto meno efficace, rispetto alle compagini boschive naturaliformi viste in precedenza.

La boscaglia di robinia, a causa dell'aspetto spesso diradato della componente arborea, la presenza di rovi, la tendenza – nei cedui invecchiati – al collassamento delle ceppaie, per schianto dei polloni in presenza di edera, assume una tessitura caotica che risulta paesaggisticamente poco qualificante per l'ambiente collinare che la ospita; anche se, un certo pregio è innegabile, durante il periodo di copiosa e profumata fioritura della robinia stessa (maggio), quando la boscaglia si colora di un vistoso colore bianco – crema.

Un ulteriore fattore, che incide negativamente sull'assetto paesaggistico dell'area in oggetto, è il notevole frazionamento delle proprietà interessate dalla boscaglia di robinia; frazionamento che determina la costante presenza di aree denudate a causa degli interventi di ceduoazione.

Per le considerazioni espresse, si ritiene, pertanto, che le superfici occupate da robinieto puro siano caratterizzate da scarso pregio naturalistico ed ambientale, mentre la boscaglia di robinia, con significativa presenza di specie autoctone, sia da considerare un ambiente vegetazionale di medio valore naturalistico – ambientale e, come tale, sia suscettibile di una gestione selvicolturale conservativa e migliorativa dei contenuti naturalistici.

e) Siepi e piccoli nuclei arboreo – arbustivi (boscati) con prevalenza di alberi ed arbusti di specie autoctone.

Sono compresi in questa categoria:

- Gli aspetti di vegetazione legnosa a sviluppo lineare (siepi), ubicati lungo vecchi sentieri, carrerecce e scarpate,
- I piccoli boschetti che compaiono, ora isolati negli ambiti vitati, ora inglobati nella matrice delle compagini di boscaglia di robinia;
- I piccoli lembi di frutteto abbandonato, costituiti prevalentemente da ciliegi (*Prunus avium*), che, una volta abbandonati hanno assunto una fisionomia boschiva.

Le siepi, sono costituite da una prevalente componente arbustiva, in cui spesso – ma non sempre – domina per l'appunto l'alloro ( *Laurus nobilis*), al quale si

accompagnano anche specie autoctone a ceppaia, quali acero campestre (*Acer campestre*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), olmo campestre (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*) etc., e tipicamente arbustive quali il *Ligustrum vulgare*, la rosa canina, il nespolo (*Mespilus germanica*), il rovo comune (*Rubus ulmifolius*). Spesso è presente anche una rada componente arborea di specie autoctone (Querce, ciliegi e bagolari).

I piccoli nuclei arborei – arbustivi si distinguono dalle siepi per una maggiore estensione delle superfici ricoperte, una maggiore presenza della componente arborea, sia a ceppaia che ad alto fusto, e per una maggiore ricchezza del sottobosco erbaceo. Questi addensamenti di alberi sono costituiti prevalentemente da consorzi di querce, e mantengono alcuni lineamenti floristici dei boschi di specie autoctona più naturaliformi, descritti in precedenza, di cui condividono una certa percentuale delle specie erbacee di sottobosco.

In conclusione, pertanto, si può dire che si tratta, probabilmente di situazioni presenti da lungo tempo sul territorio oggetto di piano, e che caratterizzavano, in modo rilevante, l'assetto agrario d'un tempo. Per il contributo all'incremento della diversità biologica ed ambientale dei settori agricoli in cui si attestano, la protezione del suolo, la funzionalità venatoria, l'arricchimento dei contenuti paesaggistici (ad. es. fioriture dei ciliegi, etc.), sono ambienti vegetazionali di valore naturalistico – ambientale elevato da sottoporre ad una gestione conservativa e migliorativa dei contenuti naturalistici e paesaggistici.

f) Sodaglia a rovo comune (*Rubus ulmifolius*).

Il tipo di vegetazione in questione è una sorta di intricata siepe naturale costituita, quasi esclusivamente da rovo comune (*Rubus ulmifolius*), al quale si associano, ma decisamente in subordinate, alcune specie rampicanti quali: clematide (*Clematis vitalba*), luppolo (*Humulus lupulus*), e, nelle situazioni di maggiore degrado, caprifoglio giapponese (*Lonicera japonica*).

La sodaglia a rovo rappresenta, nella successione ecologica che porta alla ricostituzione del bosco, uno stadio vegetazionale di rigenerazione del suolo che viene arricchito di sostanze organiche facilmente degradabili derivanti dalle spoglie vegetali dei rovi stessi.

In collina si sviluppa, quindi, soprattutto su ex coltivi terrazzati, su prati abbandonati in prossimità di superfici boscate, su superfici di bosco a robinia ceduate di recente, etc., ovunque vi siano condizioni di piena esposizione alla radiazione solare. In queste condizioni, crescendo più rapidamente delle giovani piantine di specie arboree ed arbustive, colonizzano rapidamente le superfici disponibili, anche per espansione dei nuclei di rovetto eventualmente già esistenti in loco.

Tale tipo di vegetazione, può essere considerato, sia l'inizio dei processi di rimboschimento spontaneo, sia il termine ultimo dei processi di degrado forestale. In genere viene considerato come espressione di degrado forestale, considerata l'attuale grande diffusione in ambito collinare e la forte povertà floristica che lo caratterizza. La sodaglia a rovo, d'altra parte, costituisce rifugio e fonte alimentare per diverse specie di animali, costituendo a volte l'unica forma di corridoio vegetazionale protetto che la scarsa fauna di certi territori agricoli può utilizzare nei suoi spostamenti sul terreno.

Dal punto di vista paesaggistico, le grandi estensioni di rovo sono di basso pregio, considerato l'intrigo vegetale non strutturato, lo scarso sviluppo in altezza dei volumi costituiti da questo tipo di vegetazione, l'impraticabilità dei siti in cui ricopre grandi estensioni. Si tratta pertanto di superfici di scarso pregio naturalistico e di notevole povertà e banalità floristica che sono suscettibili di altri usi rispetto a quelli attuali.

g) Superfici a vegetazione spontanea, prevalentemente boschiva, alterate per la presenza di insediamenti antropici.

Si tratta di ambiti recintati – prevalentemente boscati ma comprendenti anche superfici a prato magro – gestiti dai proprietari come “giardini di campagna” ed in cui la vegetazione spontanea viene sottoposta, almeno in parte, ad operazioni di decespugliamento nell'intento di ripulire il sottobosco. Questi ambiti, oltre ad alcuni manufatti (sentieri scalinati, pergole, aree per la sosta all'ombra, etc.) e superfici calpestate, comprendono superfici di querceto, superfici con prevalenza di robinia, altre con prevalenza a rovo ed, infine, superfici a prato magro.

In tale caso, gli interventi di decespugliamento a carico della vegetazione spontanea sono condotti in modo generalizzato e non selettivo. Ciò, se in alcuni ambiti (rovieti e robinieti), non determina un impatto negativo, nelle situazioni di maggiore pregio naturalistico (ambiti di querceto e di prato magro), porta ad un accentuato impoverimento e banalizzazione sia della compagine boschiva, sia di quella prativa.

La presenza, inoltre, di recinzioni, manufatti, specie esotiche sempreverdi, conifere e non, banalizza ulteriormente questi siti sino a farli assomigliare ad aree di periferia urbana.

h) Alberi isolati di dimensioni cospicue.

Si tratta di alberi isolati di dimensione cospicua, prevalentemente ad alto fusto, che si stagliano isolatamente negli ambiti di boscaglia o lungo i sentieri ed ai margini di vigneto. Si tratta, prevalentemente di specie autoctone, quali querce (*Quercus petraea*, *pubescens*, *robur*), castagni (*Castanea sativa*), ciliegi

(*Prunus avium*), bagolari (*Celtis australis*), betulle (*Betula alba*), ed in parte alloctone, quali il cipresso comune (*Cupressus sempervirens*) e l'ippocastano (*Aesculus hippocastanum*).

Sono, pertanto, alberi che per specie, dimensione, età, potenziale di disseminazione, contributo dato alla diversità ambientale dell'area, efficacia protettiva rispetto al suolo, costituiscono in generale importanti elementi di valorizzazione ambientale. Notevole anche la funzione paesaggistica. Se ne propone la conservazione, con la sola effettuazione di interventi di miglioramento naturalistico.

#### **5.1.2.2. Le zone a prato**

Un'altra componente importante dell'assetto vegetazionale dell'area oggetto di piano, con implicazioni anche dal punto di vista paesaggistico, sono le zone attualmente interessate da prato.

Nell'area del monte Quarin sono presenti sostanzialmente due tipi di prato:

- Il prato mesofilo ad *Arrhenatherum elatius*
- Il prato magro a *Bromus erectus* e *Brachypodium pinnatum* di scarpate e settori di versante acclive.

a) Prato mesofilo ad *Arrhenatherum elatius*.

Si tratta di una forma di prato pingue ad alta produzione di foraggio gradito al bestiame. Tra le numerose specie costitutive di questo tipo di vegetazione, si possono menzionare numerose graminacee quali *Arrhenatherum elatius*, *Poa trivialis*, *Poa pratensis*, *Holcus lanatus*, *Anthoxanthum odoratum*, *Festuca pratensis*, *Avenula pubescens* etc., composite quali, *Achillea gr. millefolium*, *Leucanthemum ircutiacum*, *Crepis biennis*, etc., leguminose ad alto tasso proteico quali, *Lotus corniculatus*, *Medicago sativa*, *Trifolium pratense*, *Trifolium repens* etc.

Questo tipo di prato, che veniva sfalciato un paio di volte all'anno, è in fase di sparizione a causa della marginale richiesta locale di foraggio. Pur essendo ambienti vegetazionali ad alto tasso di artificiosità, oltre a rappresentare una testimonianza storica di pratiche agricole, contribuiscono, anche, ad elevare la diversità biologica del territorio rurale, ad arricchirne i contenuti paesaggistici – le superfici a prato da sfalcio rimangono verdeggianti tutto l'anno e durante la bella stagione sono colorate dal succedersi di cospicue e varieguate fioriture – e ad incrementare la funzionalità venatoria. E' quindi un ambiente vegetazionale di elevato valore naturalistico – ambientale del quale è auspicabile una gestione conservativa.

b) Prato magro a *Bromus erectus* e *Brachypodium pinnatum* di scarpate e settori di versante acclive.

Si tratta di prati – pascolo che si attestano tipicamente su substrati arenacei ben drenati e sono caratterizzati da una grande ricchezza specifica. Non venivano concimati.

Se regolarmente sfalciati, la cotica erbosa rimane tendenzialmente monostratificata, mentre nelle situazioni non sfalciate da alcuni anni ed ancora prive di significativi processi di incespugliamento, la cotica erbosa, nel pieno del periodo vegetativo, appare pluristratificata e sviluppata di circa 50 cm. In altezza.

Floristicamente sono costituiti, in prevalenza, da graminacee quali *Bromus erectus* e *Brachypodium pinnatum*; a queste se ne aggiungono altre, sia graminoidi, quale *Chrysopogon gryllus*, che non, quali *Buphthalmum salicifolium*, *Campanula rapunculus*, *Achillea collina*, *Centaurea gr. Jacea*, *Lathyrus sylvestris* *Galium verum*, *Filipendula vulgaris*, etc.

Si tratta di ambienti prativi di grande ricchezza biologica, un tempo molto diffusi negli ambiti agricoli regionali, sia di collina che di pianura. Sono, attualmente, in fortissima contrazione a causa dello sviluppo delle monoculture e dell'abbandono colturale. Ciò comporta seri rischi di estinzione, con conseguente compromissione del livello di diversità biologica degli ambiti agricoli, nel breve e medio periodo.

Nell'area oggetto di piano, è presente su superfici ridotte, spesso in via d'incespugliamento e con contenuta ricchezza specifica. In particolare in corrispondenza delle scarpate dei vecchi vigneti. Per rarità, peculiarità, contributo dato alla diversità ambientale e paesaggistica locale, testimonianza storica di passate situazioni ed attività agricole, funzionalità venatoria, etc. è ambiente vegetazionale di elevato valore naturalistico – ambientale. E' auspicabile una gestione con finalità conservative.

### **5.1.2.3. le zone destinate a colture agrarie.**

Oltre alle zone boscate ed alle zone destinate a prato, nell'ambito della cartografia fisionomica – vegetazionale dell'area oggetto del piano sono visualizzate le aree destinate a colture agrarie, con particolare riguardo alle aree destinate alla viticoltura che rappresentano una componente importante dell'assetto vegetazionale dell'area del monte Quarin.

In particolare la cartografia evidenzia alcuni aspetti specifici dell'area quali:

- I vigneti non recenti con scarpate caratterizzate da copertura prativa e presenza di alberi da frutto;
- I vigneti, più o meno recenti, con scarpate prive di copertura prativa;
- Le vegetazioni ruderali, di post – coltura e commensali dei seminativi.

a) Vigneti non recenti con copertura prativa delle scarpate.

Si tratta di vigneti che si presentano in condizioni di completo inverdimento. Le scarpate interposte ai ripiani coltivati – regolarmente sarchiati nei vigneti in esercizio – ospitano , in modo più o meno diffuso e sparso, anche alberi da frutto di varia specie. La copertura erbacea delle stesse varia, a seconda della matrice e della fertilità del substrato:

- Su scarpate arenacee, tendenzialmente aride, troviamo un prato magro che, pur impoverito dalle consuete precoci operazioni di sfalcio primaverile e dalle modalità di trinciatura della cotica erbosa, mantiene alcune caratteristiche salienti dei prati magri originari, precedentemente descritti.
- Su scarpate derivanti da roccia maggiormente marnosa, la cotica erbosa si arricchisce di specie più esigenti, tipiche dei prati mesofili, mentre diminuisce l'incidenza delle specie di prato magro. Anche questa copertura erbosa delle scarpate risulta floristicamente impoverita a causa delle operazioni di sfalcio e trinciatura eseguite piuttosto precocemente nella primavera ed in modo, alle volte, oltre modo radente. Periodo e modalità di intervento che, nel tempo, interferiscono negativamente con i processi di fioritura e fruttificazione di diverse specie e portano ad un impoverimento biologico del prato.

Le capezzagne perimetrali e di accesso ai vigneti risultano in generale coperte da una cotica prativa, spesso folla e compatta, costituita in prevalenza da *Lolium perenne* indice di transito (trattori) ricorrente ma non continuo.

La presenza di copertura prativa delle scarpate – copertura prativa che accrescendo notevolmente la resistenza all'erosione superficiale risulta efficace a prevenire fenomeni franosi più importanti – di alberi da frutto, l'estensione contenuta dei singoli appezzamenti, conferisce a questi ambiti agricoli una notevole diversificazione biologica ed ambientale, che ne aumenta considerevolmente il valore paesaggistico.

Per i vigneti esistenti si propone il mantenimento delle caratteristiche sopra descritte, mentre per quelli di nuovo impianto si propone l'adeguamento alle medesime caratteristiche, attraverso l'inerbimento effettivo delle scarpate e l'introduzione di alberi da frutto.

b) Vigneti, più o meno recenti, con scarpate prive di copertura prativa.

In questo caso le scarpate presentano una copertura vegetale del substrato spesso discontinua, con presenza, a volte rigogliosa della lianosa *Clematis vitalba*, che costituisce una sorta di matassa vegetazionale pre – nemorale floristicamente molto povera, con scarsissima attitudine al consolidamento del suolo e ricettacolo di organismi parassiti (*Metcalfa pruinosa*), al contrario poco diffusi nei prati meso – xerici e sulle scarpate a copertura vegetale simile.

L'assenza di tutti gli elementi vegetazionali di corredo tipici dei vigneti descritti al punto precedente, conferisce a questi vigneti uno scarso valore paesaggistico – ambientale, oltre a renderli più vulnerabili sotto il profilo del dissesto idrogeologico. Si propone l'adeguamento alle caratteristiche dei vigneti descritti al punto precedente, attraverso l'inerbimento effettivo delle scarpate e l'introduzione di alberi da frutto.

c) Vegetazioni ruderali, di post – coltura e commensali dei seminativi.

Si possono articolare in due tipologie vegetazionali:

- Vegetazione a *Sambucus ebulus*;
- Altre vegetazioni ruderali.

Nel primo caso, si tratta di folta compagine erbacea, costituita dalla specie in questione. Si attesta in corrispondenza di margini boschivi disturbati, in corrispondenza di ambiti soleggiati e su suoli argillosi mediamente freschi.

Nel secondo caso, di aspetti di vegetazione che si attestano in ambiti incolti da un certo periodo, su terreni movimentati di recente, su riporti di terreno, in corrispondenza di ruderi , macerie e coltivi. In tutte le situazioni cioè che, per vari motivi, presentano un forte degrado del substrato.

Si tratta di formazioni vegetazionali pioniere, di scarso pregio paesaggistico, che svolgono da un punto di vista ambientale un'importante funzione nella circolazione dell'azoto nei terreni sconvolti, favorendo l'evoluzione degli stessi e la successione ecologica dei tipi di vegetazione. Ambiti di possibile insediamento di nuovi vigneti.

Una nota particolare va fatta riguardo alla sistemazione di versante franoso in località Santa Maria. Per quanto attiene agli interventi di ripristino vegetazionale, oltre all'utilizzazione di talee di salici in corrispondenza delle palificate realizzate nella parte alta della superficie d'intervento, è stata effettuata una semina di specie erbacee prative. Da un punto di vista vegetazionale, accanto ad una presenza piuttosto rarefatta di specie erbacee introdotte mediante la semina artificiale (*Trifolium montanum*, *Festuca rubra*, *Festuca arundinacea*, *Onobrychis viciaefolia*) e di rade ceppaie di robinia preesistenti nel sito, prevalgono le specie erbacee di attecchimento spontaneo. Tra queste, oltre ad

alcune perenni, sono decisamente dominanti le specie annuali a grande sviluppo vegetativo (*Echinochloa crus-galli*, *Setaria glauca*, *Digitaria sanguinalis*, *Bidens tripartita*, ecc.). Queste specie annuali si sono insediate sulle superfici in pendenza dalle quali i semi introdotti mediante semina artificiale sono stati dilavati dalla pioggia. Questi ultimi infatti hanno prodotto una cotica erbosa sufficientemente folta e compatta solo in condizioni di debole pendenza ed in corrispondenza di alcuni scoli in cui il seme stesso si è accumulato (assieme ad una frazione di materiale terroso) successivamente al dilavamento. Nonostante l'attuale aspetto rinverdito, la prevalente presenza di specie annuali è fattore che non risulta perfettamente funzionale né ad una decisiva protezione superficiale del suolo (integralmente interessato da una copertura erbacea del suolo nel solo periodo estivo), né alla mitigazione dell'impatto paesaggistico della superficie d'intervento.

### **5.1.3. Le caratteristiche insediative ed infrastrutturali**

L'area oggetto di piano testimonia una storia bimillenaria di uso e trasformazione del territorio compreso tra il castello, posto sulla sommità del Quarin, e l'antica strada pedecollinare con i nuclei urbani sorti ai piedi della collina (Centro storico, San Giovanni, Santa Maria e Brazzano), centri peraltro esterni all'area oggetto di piano.

Grazie alla bimillenaria presenza antropica, nell'area del monte Quarin sono presenti, come già in parte anticipato nelle precedenti parti della relazione, evidenze archeologiche significative quali la "Fonte delle Linfe" e le gallerie sotterranee di raccolta e smaltimento delle acque piovane. Nell'area, peraltro, risultano documentati numerosi ritrovamenti archeologici avvenuti nell'ultimo secolo.

Fin da epoca antica il versante sud del Quarin è stato sfruttato a fini agricoli, in quanto particolarmente adatto a tale scopo per la natura dei terreni, la clinometria e l'esposizione. Significative tracce di tale attività sono le gradonature, le murature a secco, le pozze di raccolta delle acque, le fontanelle e le altre opere di trasformazione dei pendii ancora oggi presenti nell'area.

Gli edifici, singoli oppure raccolti in piccoli nuclei di due o tre edifici, risalgono ad epoche più recenti, ovvero successivamente al definitivo smantellamento del castello e del borgo interno ospitato all'inizio del sec. XVI. Si tratta nel complesso di un'edilizia assai semplice che riprende caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive diffuse in tutto l'ambito del Collio. Edilizia che, normalmente, raccoglie in un unico corpo edilizio, affacciato su una piccola spianata di natura artificiale, abitazione, granaio e stalla.

Lo stato di conservazione degli edifici è assai disomogeneo: si passa dal rudere ormai privo di copertura e con i muri parzialmente demoliti, alla casa fatiscente,

magari avvolta dai rovi, ma ancora integra, al complesso totalmente restaurato in epoca recente.

Elementi di grande risalto architettonico e paesaggistico sono la chiesa della B.V. del Soccorso, posta immediatamente al di sotto del castello e risalente al sec. XVII, e la cosiddetta casa Del Mestri, posta a fianco della chiesa, risalente al sec. XVI, ora semidiroccata.

Le ricerche che si sono promosse per ciascun edificio, emergenza architettonica ed archeologica, si sono concretizzate, in primo luogo, in una analisi sulle cartografie storiche seriali e in sito in cui sono stati esaminati:

- Individuazione cartografica
- Processo storico di formazione
- Caratteristiche costruttive, architettoniche e tipologiche
- Destinazioni d'uso
- Stato di conservazione/degrado delle varie parti
- Rilievo fotografico dello stato di fatto
- Accessibilità
- Dotazioni tecnologiche
- Dati riassuntivi delle proprietà

La sintesi dei dati è stata riassunta negli elaborati cartografici e nelle schede tecniche di progetto contenenti i seguenti elementi

- Individuazione cartografica
- Pianta con rilievo di massima alla scale 1:500 o 1:200 del manufatto e delle pertinenze
- Possibili trasformazioni ed ampliamenti

Oltre alle preesistenze edilizie, particolare attenzione, in sede di analisi, è stata rivolta alla rete infrastrutturale di accesso e di servizio all'area.

Per quanto concerne la rete viaria di accesso e servizio all'area, il sistema della viabilità si struttura su di una rete disomogenea ed in alcuni casi precaria. Si tratta, comunque, sempre di percorsi con suggestivi scorci panoramici, in alcuni casi anche con pregevoli valenze paesaggistiche.

La rete principale di accesso ai vari nuclei rurali ed alla sommità del monte è costituita da tre strade asfaltate di proprietà pubblica, rispettivamente chiamate "Panoramica", "Paradis" e "Montona", che salgono dai piedi del colle con tratti a forte pendenza. Si tratta di strade di antica formazione, asfaltate in epoca recente, senza particolare cura per opere di raccolta e di imbrigliamento delle acque.

Vi sono, poi, due sentieri parzialmente selciati di antica origine ( “Porton Ros” e “Cret”) di proprietà pubblica, delimitati per ampi tratti dai muri di pietra delle proprietà confinanti. Vi è, infine, una fitta rete di sentieri in terra battuta, non sempre percorribili, in quanto invasi da vegetazione durante il periodo estivo, per lo più di proprietà privata.

Le ricerche svolte per ciascun elemento significativo della viabilità, si sono concretizzate, in primo luogo, in una analisi sulle cartografie storiche seriali e in sito in cui sono stati esaminati:

- Individuazione cartografica
- Processo storico di formazione (disegni di sintesi e note storiche riassuntive per gli elementi più significativi)
- Dati sommari descrittivi della tipologia di delimitazione, del tipo di manto stradale, del tipo di percorribilità, delle opere di raccolta e smaltimento delle acque
- Rilievo fotografico dello stato di fatto
- Stato di conservazione e degrado delle varie parti
- Dati riassuntivi della proprietà
- Documentazione sommaria dello stato di fatto

La sintesi dei dati è stata riassunta negli elaborati cartografici di progetto contenuti i seguenti elementi:

- Individuazione cartografica
- Possibili trasformazioni ed integrazioni con nuovi interventi

Fra le reti infrastrutturali, un’attenzione non secondaria è stata rivolta anche alle reti tecnologiche presenti nell’area.

Una parte degli edifici è parzialmente servita – tramite reti aeree – di energia elettrica e telefono e – tramite linee interrato – di acqua potabile. Non sono presenti reti di gas metano, fognatura e fibre ottiche.

Le ricerche svolte, relativamente alle reti tecnologiche, sono le seguenti e sono state sintetizzate in una cartografia di sintesi ovvero in una scheda descrittiva sintetica in cui sono evidenziati:

- Individuazione cartografica
- Note storiche riassuntive
- Dati descrittivi dello stato di fatto
- Stato di conservazione/degrado
- Documentazione fotografica dello stato di fatto

L'analisi delle caratteristiche insediative ed infrastrutturali dell'area si è conclusa con la predisposizione di tre carte tematiche, in scala 1:2000, finalizzate ad evidenziare le forme di organizzazione dell'insediamento antropico, nonché le principali caratteristiche urbanistiche, architettoniche, tipologiche, costruttive e tecnologiche della rete insediativa. In particolare sono state predisposte tre carte tematiche:

- a) TAV. A5 – Uso storico dei suoli (1812)
- b) TAV. A6 – Assetto della proprietà
- c) TAV: A7 – Caratteristiche insediative ed infrastrutturali.

La prima delle tavole tematiche, la TAV.5, è stata redatta sulla base delle mappe storiche e dei sommarioni del catasto cosiddetto Napoleonico, conservati presso l'Archivio di Stato di Gorizia. Questi ultimi, sono registri in cui, per ciascuna particella, sono annotati, tra l'altro: il numero del mappale, il nome del proprietario, la destinazione d'uso. La tavola riproduce, pertanto, fedelmente l'assetto della proprietà, dell'uso dei suoli e del patrimonio edilizio alla data del 1812.

L'assetto delle proprietà è reso evidente dalla sovrapposizione alla cartografia tecnica attuale del perimetro delle particelle catastali, così come annotate nelle mappe storiche; con segno più forte è poi individuato il perimetro delle aree contigue appartenenti ad uno stesso proprietario. Ciò consente di apprezzare l'estensione di alcune proprietà, in genere nobiliari, soprattutto nella zona sovrastante il centro storico di Cormons.

L'assetto territoriale costituisce una vera e propria mappa dell'uso dei suoli al 1812, in base alla classificazione catastale riportata nei sommarioni: case, vigna a ronco con ulivi, vigna a ronco, bosco, bosco ceduo forte, bosco castanile da legna, aratorio vitato, brughiera, pascolo, pascolo boscato forte, sterile. Dalla cartografia emerge l'estesa diffusione del vigneto, anche se va considerato il fatto che la vigna era sempre commista a numerosi alberi da frutto ed orti.

L'assetto edilizio evidenzia la viabilità e gli edifici o le parti di edificio già presenti alla data del 1812 e mostra una situazione insediativa assai analoga alla attuale. Le significative trasformazioni avvenute successivamente, in particolare in ordine a viabilità ed edificazione, sono leggibili dalla sovrapposizione della mappa storica alla cartografia tecnica dello stato attuale.

La seconda delle carte tematiche, la TAV. A6 relativa all'assetto della proprietà, è stata redatta sulla base delle mappe catastali attuali e dei dati sulle proprietà registrati presso l'Ufficio tavolare.

L'assetto delle proprietà è reso evidente dalla sovrapposizione alla cartografia tecnica attuale delle suddivisioni catastali; con segno più forte è poi individuato il perimetro delle aree contigue appartenenti ad uno stesso proprietario, che consente di apprezzare l'ampiezza di alcune proprietà. Con uno specifico retino sono state annotate le proprietà pubbliche. Vi è comunque da segnalare che appaiono alcune incongruenze tra mappe catastali e cartografia tecnica dello stato attuale.

Dalla mappa risulta una parcellazione piuttosto frammentata, con poche proprietà di dimensioni e complessità significative, nonché la ridotta presenza di proprietà pubbliche, per lo più consistenti in strade e fossi.

La Tavola A7, relativa alle caratteristiche insediative ed infrastrutturali dell'area oggetto di piano, è stata redatta sulla base di accurate indagini sul campo e va considerata complementare alla carta dell'uso dei suoli.

In essa è evidenziata la fitta trama della millenaria opera di trasformazione ed adattamento dell'ambiente da parte dell'uomo. Sono a tal fine individuati i tracciati delle strade e delle reti tecnologiche (acquedotto, linee aree dell'elettricità, telefono, etc.), lo sviluppo di fossi e canali, le muraglie di recinzione o di contenimento dei gradoni delle aree agricole, gli elementi di raccolta delle acque (Fosse e fonti), gli edifici suddivisi in base alla diversa storico – culturale e tipologica.

Il rilievo accurato degli edifici presenti nell'area è, invece, riportato nell'Allegato 1 alle norme di attuazione, in quanto direttamente funzionale agli indirizzi tecnico - costruttivi e tipologici contenuti in tale elemento di piano finalizzati al recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nell'area.

## **5.2. Gli obiettivi generali e specifici di piano.**

Se la fase analitico – conoscitiva dello stato di fatto ha rappresentato il momento organizzativamente più complesso del processo di formazione del piano, non minore importanza ha rivestito la fase di formulazione degli *obiettivi* di piano. In primo luogo, perché nell'ambito di essa devono trovare accurata sintesi le *risultanze* della fase analitico – conoscitiva, ma, e principalmente, perché da una attenta definizione degli obiettivi dipende in larga misura una corretta impostazione della *fase progettuale*, quella, cioè, di definizione dei contenuti operativi di piano.

Tenendo presenti gli *indirizzi* contenuti nel PRGC, nonché le *direttive* formulate dall'Amministrazione comunale in sede di incarico, è possibile configurare una prima ipotesi di *obiettivi generali e specifici* per il PRPC, da porre a base dell'azione di piano.

Tenendo conto, in primo luogo, dell'alta valenza storico – culturale ed ambientale dell'area, ma, nel contempo, del delicato ruolo svolto dal versante meridionale del monte Quarin nei riguardi dell'assetto idrogeologico di tutta l'area cormonese, *finalità generale* dell'azione di piano è quella di perseguire *la piena valorizzazione sociale ed economica* dell'area, assicurando peraltro una contestuale e più incisiva *azione di tutela dell'assetto idrogeologico e naturalistico dell'area*, quale condizione irrinunciabile per *un reinsediamento del presidio antropico nell'area*.

In relazione a tale finalità generale di piano, gli obiettivi specifici che possono essere posti a base delle *politiche di piano* sono suscettibili di essere sintetizzati in:

- *Tutela dell'assetto idrogeologico dell'area, disincentivando ulteriori interventi di trasformazione, con finalità sia produttive che residenziali, non compatibili con tale assetto, fornendo nel contempo indirizzi progettuali per le opere necessarie al conseguimento di maggiori livelli di sicurezza geologica ed idraulica.*
- *Tutela dell'assetto vegetazionale dell'area, con particolare riguardo ai settori di maggiore interesse naturalistico, delineando contestualmente indirizzi progettuali in grado di orientare il quadro vegetazionale attuale verso assetti suscettibili di concorrere al conseguimento di maggiori livelli di sicurezza idrogeologica ed alla riqualificazione dell'area sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.*
- *Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di interesse archeologico e storico – culturale, configurando nel contempo indirizzi e scelte progettuali in grado di stimolare la conoscenza e la fruizione di tale patrimonio con finalità di tipo turistico – culturale ed escursionistico.*
- *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio minore esistente, anche attraverso la dotazione di adeguati servizi tecnologici necessari ad un reinsediamento della presenza antropica nell'area, con la esclusione delle aree non idonee dal punto di vista della sicurezza idrogeologica, con finalità di tipo residenziale ed agri – turistico.*
- *Razionalizzazione e completamento della rete dei collegamenti interni, con particolare riguardo ai collegamenti non meccanizzati, con la finalità di favorire l'accessibilità all'area per esigenze di tipo agri – turistico, escursionistico e culturale.*

### **5.3. Gli indirizzi generali di piano**

Definiti, nelle loro linee generali, e pertanto suscettibili di maggiore approfondimento nell'ambito delle varie fasi di formazione del PRPC, gli obiettivi generali e specifici di piano, è possibile passare a delineare quelli che

possono essere considerati i *contenuti progettuali di piano*: quell'insieme, cioè, di *scelte localizzative* ovvero di *indirizzi progettuali e normativi* che costituiscono il contenuto del piano propriamente detto.

Così come nel caso dell'analisi dello stato di fatto, si ritiene utile articolare la delimitazione dei contenuti di piano nei tre settori in cui abbiamo suddiviso, per esigenze di carattere metodologico, l'articolazione delle *politiche di piano*; articolazione strumentale, tuttavia, utile ad una esplicitazione delle ipotizzabili *linee di piano*, che sottende, peraltro, una piena unitarietà dell'*azione complessiva di pianificazione* perseguita dal PRPC del monte Quarin.

### **5.3.1 Le indicazioni relative all'assetto idrogeologico**

Le conoscenze più complete in campo geologico, geomorfologico e idrogeologico conseguenti all'approfondita ricognizione analitica del comprensorio territoriale del monte Quarin, descritta nelle pagine precedenti della relazione, ha permesso di delineare con sensibile dettaglio spaziale le aree suscettibili di un'utilizzazione a scopi residenziali o produttivi, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso già presenti nell'area, sia nei casi in cui, per esigenze di completamento funzionale, siano indispensabili limitati interventi di ampliamento.

Tali limitati ampliamenti dovranno essere comunque ammessi solo con l'osservanza di alcune rigorose norme di tutela idrogeologica, con particolare riguardo alla problematica legata all'erosione del terreno. In tale contesto sono stati indicati indirizzi normativi tendenti a regolamentare e limitare le superfici continue di decorticamento superficiale, nonché indirizzi per quanto concerne i volumi massimi di scavo e riporto per unità di superficie. E tutto ciò, coerentemente a quanto già indicato nel PRGC, ma con maggiore restrittività normativa nelle aree territoriali maggiormente vulnerabili.

La finalità principale di tali norme è la mitigazione degli effetti negativi caratterizzati dall'erosione del terreno. L'obiettivo è, cioè, quello di non creare estese aree di materiale terroso facilmente erodibile, caratterizzato da un'alta capacità di trasporto solido. Tale fenomeno, come noto, prodotto dalle acque di scorrimento superficiale, si riscontra particolarmente nelle fasi di più intensa precipitazione e determina una progressiva e sensibile alterazione dei delicati equilibri idrogeologici in grado di causare dissesti anche di rilevante dimensione.

Particolare importanza, per quanto concerne le linee di piano relative all'assetto idrogeologico dell'area, ha la rete idrografica che è stata oggetto di attenta ed approfondita ricognizione ed identificazione cartografica. Nell'ambito della cartografia di piano sono state indicate con particolare dettaglio le vie di

scorrimento superficiale, le linee di impluvio delle acque, nonché la definizione dei bacini idrografici elementari.

Nell'ambito del piano, al riguardo della rete idrografica superficiale, sono stati, pertanto, delineati *orientamenti generali* per quanto concerne la sistemazione e la regimazione delle acque di scorrimento, sia attraverso l'identificazione di adeguate fasce di rispetto dei collettori di ordine (rango) maggiore, sia indicando le tipologie più idonee al contenimento dei flussi originati da precipitazioni particolarmente intense producenti condizioni critiche per il sistema di drenaggio urbano (fognature).

Lo smaltimento delle acque superficiali e subsuperficiali, deve garantire la sicurezza dei manufatti; risulta fondamentale la progettazione accurata dei nuovi impianti agricoli, data la contiguità areale con il centro urbano. Il contenimento della velocità di scorrimento e del trasporto solido, l'inerbimento con idrosemina, le metodologie idonee all'aumento dei tempi di corrivazione, la laminazione delle piene, costituiscono dei criteri adeguati per la salvaguardia delle strutture e per la mitigazione degli eventi critici.

I tipi di sistemazione preferiti sono gli interventi di ingegneria naturalistica (briglie e protezioni di ripa) ed al riguardo sono state proposte metodologie e schematizzazioni progettuali idonee a favorire una rigorosa tutela delle preesistenze ambientali. Nelle aree in cui siano state evidenziate e cartografate zone umide o scaturigini, con potenziale suscettività a fenomeni di instabilità, sono state proposte metodologie e criteri di base per la sistemazione delle aree. Nelle aree a forte erosione areale, quali le aree agricole decorticate in pendenza, si consiglia l'utilizzo dell'idrosemina per l'inerbimento.

Per quanto riguarda il recupero e ripristino del patrimonio edilizio esistente, è stato proposto un modello di scheda tecnica da allegare alle relazioni tecniche e geologiche relative alle varie fasi progettuali. L'obiettivo di tale documentazione è quello di indirizzare gli interventi di recupero, assicurando maggiori livelli di sicurezza geologica ed un maggiore rigore progettuale.

Per quanto concerne, infine, il miglioramento dei livelli di accessibilità all'area, sono stati individuati percorsi forestali ed eventuali ampliamenti o modifiche dei tracciati esistenti, in un contesto di contenimento dell'impatto ambientale ed avendo presenti la contestuale esigenza del mantenimento delle tipologie tipiche (strutture, materiali ed alberature), di una riduzione dei volumi di scavo e riporto e della realizzazione di adeguate opere di regimazione delle acque.

Nella progettazione dei percorsi sono state considerate le condizioni di fattibilità di eventuali attrezzature (zone di sosta e di parcheggio, aree precluse agli automezzi, percorsi ginnici, delimitazione di zone panoramiche, cartelli

informativi, etc.) nonché la diversità dei potenziali fruitori (eliminazione barriere architettoniche, mountain - bike, ippocorsie, etc.).

In appendice vengono riportati schemi di intervento attuati con criteri di ingegneria naturalistica e le formulazioni consigliate per la determinazione di alcuni parametri fondamentali per il corretto dimensionamento.

### **5.3.2. Le indicazioni relative all'assetto paesaggistico – vegetazionale.**

Particolare importanza, nell'ambito delle linee di piano, è stata data alle caratteristiche naturalistico – vegetazionali del monte Quarin, in primo luogo per il ruolo fondamentale da esse svolto nell'ambito dell'assetto ambientale e paesaggistico dell'area, ma, ed in misura non secondaria, per l'influenza di esse nei riguardi del più generale equilibrio idrogeologico dell'area.

Se finalità principale del piano è stata quella di identificare le aree maggiormente significative dal punto di vista naturalistico, con l'obiettivo di promuovere un'azione più rigorosa di tutela e salvaguardia ambientale, non minore importanza ha rivestito una più generale azione di recupero a fini naturalistici della rimanente parte del patrimonio vegetazionale dell'area. E tutto ciò, sia con riferimento alle parti di tale patrimonio in cui sono ancora presenti tratti significativi di naturalità, sia con riguardo anche agli ambiti coltivati, in vista di una maggiore diversificazione biologica ed ambientale del territorio e di una maggiore efficacia nella difesa del suolo.

Particolare attenzione, in tale contesto, dovrà essere riservata alle aree destinate alla coltura della vite, con l'obiettivo di delineare, in attuazione delle direttive contenute nel PRGC, le aree pedologicamente vocate allo sviluppo di tale coltura, ma, in primo luogo, le condizioni geologiche ed agronomiche che devono essere rigorosamente osservate nei casi in cui potrà essere eccezionalmente ammesso l'ampliamento delle superfici già destinate alla coltura della vite.

In sintesi i contenuti del piano, per quanto concerne in particolare l'assetto paesaggistico – vegetazionale, delineano:

- Le situazioni vegetazionali da mantenere, in quanto caposalda della difesa del suolo, dell'assetto ambientale e paesaggistico del sito, nonché memoria storica di una passata gestione del territorio rurale di collina;
- Le situazioni vegetazionali la cui conservazione – per questioni riguardanti la difesa del suolo, i contenuti naturalistici, le evidenze di un passato uso del suolo, etc. – non sia da considerarsi prioritaria;

- Le modalità di valorizzazione e di miglioramento delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche del sito, con l'individuazione degli interventi da effettuare sui tipi di vegetazione che manifestano processi di degrado;
- Le modalità di introduzione di alberi ed arbusti in eventuali opere di miglioramento forestale ovvero di allestimento di nuove superfici a bosco, nonché “ l'arredo verde “ delle superfici coltivate, delle tare agricole e delle superfici a verde ornamentale, come ad esempio l'introduzione di alberature da frutto (ciliegi, susini, olivi, etc.) con funzione ambientale e soprattutto paesaggistica.
- Gli interventi di ingegneria naturalistica e di ripristino ambientali necessari successivamente a lavori comportanti la manomissione della copertura vegetazionale;
- I criteri agro – naturalistici da adottare nel caso di interventi di allestimento ovvero di ripristino di superfici vitate.

### **5.3.3 Le indicazioni relative all'assetto edilizio ed infrastrutturale.**

Se le indicazioni di piano relative all'assetto idrogeologico e vegetazionale rappresentano i settori operativi di non secondaria importanza, un ruolo di primo piano dovrà essere riservato alle *politiche di piano* relative all'assetto edilizio ed infrastrutturale. Non solo per l'importanza storico – culturale e paesaggistica delle relative componenti, quanto, e principalmente, per il ruolo che esse possono svolgere nell'ambito della più generale azione di valorizzazione a scopo residenziale, turistico e ricreativo dell'area. Azione che rappresenta la finalità principale del PRPC del monte Quarin.

Una conoscenza molto approfondita delle principali caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive del patrimonio edilizio esistente nell'area, ha permesso di fornire articolati direttive ed indirizzi, non solo tesi alla piena valorizzazione del patrimonio di interesse storico – culturale, ma, in primo luogo, a stimolare un pieno recupero del patrimonio edilizio minore quale condizione primaria per favorire il *reinsediamento del presidio antropico* nell'area.

Il piano, pertanto, non delinea solo, attraverso anche l'identificazione di apposite *zone omogenee*, il patrimonio edilizio che potrà essere recuperato ovvero, in alcuni casi, anche ricostruito, bensì fornisce organici indirizzi tipologici e costruttivi in grado di permettere il pieno recupero funzionale delle preesistenze edilizie senza alterare quel delicato equilibrio fra edificato e contesto che caratterizza l'assetto paesaggistico del monte Quarin. Si colloca in tale ambito la possibilità, in base all'assetto proprietario degli immobili, la configurazione di opportuni *comparti di attuazione* in modo da legare l'intervento sul manufatto edilizio alla sistemazione delle aree di pertinenza e, più in generale, delle aree di proprietà ricadenti entro il perimetro di piano.

Oltre a fornire un quadro molto dettagliato di indirizzi per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente e le relative aree di pertinenza, il piano delinea un assetto infrastrutturale complessivo dell'area, in grado, non solo, di favorire una maggiore accessibilità all'area, ma anche di assicurare la dotazione di quei servizi tecnologici essenziali al reinsediamento antropico perseguito dal piano.

Si colloca in tale contesto, la configurazione progettuale di un sistema organico di percorsi, che si snoda senza soluzioni di continuità da Brazzano a Cormons, opportunamente dotato di aree attrezzate per la fruizione pubblica. La configurazione spaziale del sistema è accompagnata da un complesso articolato di indirizzi tecnico – costruttivi in grado di assicurare il soddisfacimento delle diversificate esigenze di mobilità per scopi turistici e ricreativi, ma anche la più rigorosa salvaguardia delle esigenze di tutela ambientale dell'area.

## **6. I contenuti di piano**

Se questi sono, nelle loro linee generali, gli indirizzi progettuali che caratterizzano il piano, è necessario riservare ancora qualche riflessione critica ai contenuti specifici di piano, al fine di poter più compiutamente valutare in quale misura e secondo quali modalità gli indirizzi generali di piano hanno trovato piena esplicazione operativa nell'ambito dell'apparato strumentale di piano.

Come già anticipato, la legislazione di riferimento stabilisce che il PRPC è costituito in sintesi, secondo una prassi, peraltro, ampiamente consolidata, da:

1. *Una relazione illustrativa*
2. *Rappresentazioni grafiche*
3. *Norme di attuazione*
4. *Elenchi catastali degli edifici e delle aree da espropriare.*

Il presente piano rispetta pienamente tale disposizione di legge. Vediamo, in sintesi, pertanto i principali contenuti di tali elementi, anche al fine di fornire ulteriori indicazioni necessarie a favorire un'agevole attuazione delle disposizioni di piano.

### **6.1 La relazione**

Una particolare importanza riveste, nel contesto degli elementi di piano, la relazione. L'elemento, spesso trascurato nella prassi di formazione degli

strumenti di piano, al quale compete: non solo un approfondito inquadramento legislativo e metodologico del piano in formazione, bensì un'accurata e documentata descrizione dello *stato di fatto* e delle sue *tendenze evolutive*, e, coerentemente, un'articolata e motivata esplicazione degli *obiettivi generali e specifici* nonché dei *contenuti progettuali di piano*.

Come già in parte anticipato, la relazione si articola sostanzialmente in sei parti, e cioè:

1. *Inquadramento territoriale dell'area oggetto di piano*
2. *Le indicazioni del PRGC nei riguardi dell'area oggetto di piano*
3. *Le direttive dell'Amministrazione comunale per la formazione del PRPC*
4. *Le indicazioni normative della legislazione regionale di riferimento*
5. *Gli indirizzi generali del piano particolareggiato*
6. *I contenuti di piano*

Dopo un breve inquadramento territoriale dell'area del monte Quarin, nonché delle indicazioni del vigente PRGC nei riguardi dell'area oggetto di piano, la relazione ha sviluppato, sulla base dei documenti disponibili, quelle che possono essere considerate le direttive dell'Amministrazione comunale in ordine alla formazione del piano.

Dopo aver delineato successivamente, nella parte quarta, i principali caratteri del quadro legislativo di riferimento, la relazione ha approfondito, nella quinta parte, con maggiore ampiezza espositiva, quelli che possono essere considerati gli indirizzi generali del piano, attraverso, in primo luogo : un'attenta descrizione dello stato di fatto e delle relative tendenze evolutive; la delineazione degli obiettivi generali e specifici di piano; ed, infine, la configurazione di quelli che possono essere considerati gli indirizzi ed orientamenti specifici di piano.

Indirizzi ed orientamenti, che hanno trovato una coerente trasposizione nei contenuti progettuali di piano, alla quale è dedicata la presente sesta parte della relazione, che analizza, con sufficiente completezza, le principali indicazioni degli elementi di piano. Indicazioni progettuali, alle quali è affidata, in larga misura, una corretta attuazione dell'azione di pianificazione che si prefigge l'Amministrazione comunale con il presente piano.

## **6.2 La cartografia**

Se alla relazione è dedicata una particolare attenzione, per il delicato ruolo che le compete di esplicazione dei contenuti di piano, un impegno particolare ha richiesto la *strumentazione cartografica*, alla quale è riservato non solo il

compito di evidenziare, sotto il profilo spaziale, le risultanze dell'analisi territoriale settoriale, ma anche di concorrere alla promozione delle correlazioni intersettoriali sino alla configurazione generale delle linee di assetto territoriale proposte dal piano.

Nel caso in esame, riassumendo quanto già indicato nelle precedenti parti della relazione, il piano si compone, secondo una prassi ormai consolidata, di alcune carte tematiche e di una carta di sintesi.

Per quanto riguarda le carte tematiche, i tematisti sviluppati nella fase di analisi, come già precedentemente evidenziato, sono:

*TAV. A1 Carta geologica con elementi di pedologia in scala 1 : 2000*

*TAV. A2 Carta idrogeologica in scala 1 : 2000*

*TAV. A3 Carta fisionomico – vegetazionale in scala 1 : 2000*

*TAV. A4 Carta dei valori naturalistici dell'area in scala 1 : 2000*

*TAV. A5 Carta dell'uso storico dei suoli in scala 1 : 2000*

*TAV. A6 Carta dell'assetto della proprietà in scala 1:2000*

*TAV. A7 Carta delle caratteristiche insediative ed infrastrutturali in scala 1:2000*

In merito ai contenuti della cartografia tematica si è già avuto modo di fornire sufficienti elementi informativi. E' invece necessario sottolineare che, in base alle risultanze della fase analitica ed alle linee di metodo assunte, è stato possibile predisporre una carta di sintesi, in scala 1 : 2000, con la indicazione dello *schema di assetto territoriale programmato*, (*TAV. P1*) comprensivo della più usuale *carta della zonizzazione*, destinata a delineare le *linee di piano* che si intendono perseguire con il PRPC del monte Quarin, nonché gli *ambiti* di applicazione degli indirizzi normativi e parametrici contenuti nelle *norme di attuazione* del piano.

### **6.3 Le norme di attuazione**

Se la relazione e la cartografia costituiscono elementi fondamentali della *struttura* del piano, un ruolo nodale nell'ambito delle indicazioni di piano spetta alle *norme di attuazione*, l'elemento finalizzato a precisare le *politiche di piano* attraverso *direttive, indirizzi, vincoli* preordinati al perseguimento degli obiettivi dell'azione di piano sottesa dal PRPC.

Tenendo conto anche delle indicazioni normative del Piano urbanistico regionale, si è adottato una schema di norme di attuazione sostanzialmente articolato in quattro parti e cioè:

- a) Una prima parte (Titolo primo), finalizzata a fornire disposizioni di carattere generale, finalizzate a delineare gli obiettivi generali e specifici di piano, nonché i principali contenuti e l'efficacia degli elementi di piano;
- b) Una seconda parte (Titolo secondo), contenente direttive generali in ordine alle principali componenti territoriali dell'area oggetto di piano, costituenti orientamenti generali nei riguardi di tutti gli operatori, pubblici e privati, direttamente od indirettamente interessati alla fase attuativa del PRPC del monte Quarin.
- c) Una terza parte (Titolo terzo), finalizzata a fornire indirizzi per zona omogenea e per le infrastrutture a rete, costituenti norme progettuali prescrittive da osservarsi nella fase attuativa del PRPC, da parte di qualsivoglia soggetto pubblico e privato, nel quadro, peraltro, delle direttive di cui al precedente punto.
- d) Disposizioni finali, costituenti norme integrative delle precedenti disposizioni, ovvero di raccordo con le norme legislative e del PRGC vigente.

Le norme di attuazione contengono, infine, alcuni allegati, con particolare riguardo all'Allegato 1 che delinea, attraverso particolareggiate schede tecniche, un complesso articolato di indirizzi parametrici e progettuali per il recupero del patrimonio edilizio esistente nell'area di piano.