

Provincia di Rimini - Comune di Maiolo - Loc. Cavallara



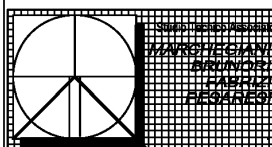

ditta:

SOCIETA' AGRICOLA BIOLOGICA FILENI S.r.l.

Sede Legale e Amm.va: Loc. Cerrete Collicelli, 8 - 62011 Cingoli (Mc) - P.I. e C.F. 01776160432

**RISTRUTTURAZIONE AZIENDALE MEDIANTE
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
CON DIMINUIZIONE DI ALTEZZE E VOLUMI
DI ALLEVAMENTO AVICOLO CONVENZIONALE ESISTENTE**

ALLEGATO	OGGETTO:
S.I.P	
data: Ottobre 2019	STUDIO di INSERIMENTO PAESAGGISTICO
SCALA/E: /	

 WEPLAN <small>INGEGNERIA</small> Via dell'Industria, 1 60027 Osimo (AN) Tel. 0717231280 Fax 0717235455 Email info@weplaningegneria.it C.F. e P.I. 02375280423 Dott. Ing. Michele Baleani	Dott. G. Mengozzi via Tabarri, 8 - 47121 Forlì (FC) tel/fax: 0543 568043 mengozzi.giuliano@gmail.com Dott. R. Cavallucci via della Repubblica, 4 47014 Meldola (FC) tel/fax: 0543 490336 cavallucci.roberto@gmail.com Dott. M. Perli via Giubasco, 10 - 47924 Rimini (RN) tel/fax: 0541 738382 maurizio.perli@gmail.com	 Geol. Fabio Fabbri Via Trieste, 15 47863 NOVA FELSITRIA - RN C.F. FBBFBA53H22F137G P.IVA - 01087410419 geoteco@arconet.it f.fabbri@epap.sicurezzaapostale.it	 Dott. for. Giovanni Grapeggia Via Galvani, 447122 Forlì (FC) tel.0543.705445 cell.335.7055660	 Arch. Rocco Corrado Prof. Massimo Angrilli (consulente scientifico) Via Don Minzoni, 9 63821 Porto Sant'Elpidio (FM) Tel.0734.445603 Fax. 0734.903452 C.F. - P.Iva 02264730447 email: studio.landsite@gmail.com	 Geom. Roberto Marchegiani (Resp. Progetto) co-progettista Geom.Giannotti Domenico
				 ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI PERMO Architetto ROCCO CORRADO n° 235 sez. A	

Provincia di Rimini – Comune di Maiolo – Loc. Cavallara

SOCIETA' AGRICOLA BIOLOGICA FILENI S.r.l.

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE AZIENDALE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, CON DIMINUIZIONE DI ALTEZZE E VOLUMI, DI ALLEVAMENTO AVICOLO CONVENZIONALE ESISTENTE.

STUDIO DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO

a cura di: Arch. Rocco Corrado - Studio Associato LANDSITE

consulente scientifico: Prof. Arch. Massimo Angrilli

1	PREMESSA.....	2
2	LA DOMANDA DI TRASFORMAZIONE.....	2
3	IL CONTESTO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE.....	3
3.1	Descrizione dell'area di intervento.....	3
3.2	Analisi degli elementi costruiti	5
3.3	Lettura dei caratteri identitari del paesaggio.....	11
3.3.1	Il patrimonio di risorse identitarie.....	12
3.3.2	Sintesi dei valori emergenti	15
3.4	Quadro delle tutele	15
3.4.1	Tutele paesistico-ambientali	15
3.4.2	Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Rimini.....	17
3.4.3	Il Piano Strutturale Comunale in forma associata	18
3.5	Definizione del Contesto di Riferimento Progettuale	20
3.5.1	Individuazione e caratterizzazione del Contesto di Riferimento Progettuale.....	20
3.5.2	Obiettivi di qualità paesaggistica per il Contesto di Riferimento Progettuale	31
4	INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO	33
4.1	Analisi paesaggistica del layout di progetto.....	33
4.1.1	Il progetto di sviluppo aziendale	33
4.1.2	Ricadute paesaggistiche delle trasformazioni	34
4.1.3	Orientamenti progettuali per la qualificazione paesaggistica del progetto	36
4.1.4	Foto-simulazioni tridimensionali del progetto	38
4.2	Mitigazioni paesaggistiche.....	46

1 PREMESSA

Il presente Studio di Inserimento Paesaggistico è stato redatto ed impostato in modo da garantire una completa individuazione, descrizione e valutazione delle ricadute paesaggistiche degli interventi di trasformazione previsti in progetto, affinché si possa evitare la cancellazione o la riduzione dei segni e dei caratteri qualificanti del contesto paesaggistico di riferimento, nonché contribuire alla loro messa in valore, anche in presenza di esistenti opere incongrue, tramite opportune azioni di mitigazione paesaggistica.

Oltre ad una analisi paesaggistica puntuale del contesto di intervento, il presente Studio è stato redatto tenendo conto del quadro generale delle tutele esistenti, con particolare riferimento alla pianificazione sovraordinata (PTCP di Rimini), ai vincoli paesaggistici ed alle tutele ambientali, nonché alle specifiche disposizioni previste nel nuovo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Maiolo.

2 LA DOMANDA DI TRASFORMAZIONE

Il centro zootecnico sito in Loc. Cavallara a Maiolo è esistente da moltissimo tempo ed è composto da n. 13 capannoni a tre piani per l'allevamento avicolo convenzionale.

L'intervento proposto dalla SOCIETA' AGRICOLA BIOLOGICA FILENI S.r.l. prevede la riqualificazione del centro zootecnico attraverso un intervento di ristrutturazione aziendale da realizzare mediante la demolizione di tutti i fabbricati di allevamento esistenti e la ricostruzione di n. 16 nuovi capannoni ad un piano per l'allevamento, con l'utilizzo delle più avanzate tecnologie oggi disponibili per gli allevamenti unite agli interventi di applicazione delle migliori tecniche disponibili (MTD) per un maggiore benessere animale.

Si prevede inoltre di realizzare tutte le opere accessorie e di sistemazione generale delle aree esterne (capannone ad uso magazzino-deposito, locali ufficio e servizi, pesa, cabine elettriche, vasca accumulo acqua, zone silos, strade e piazzali di servizio, archi di disinfezione, impianti).

Il progetto è localizzato nel territorio della Provincia di Rimini in Comune di Maiolo in area di proprietà dei richiedenti rientrante per una piccola parte nell'area SIC-ZPS IT4090003 - Rupi e Gessi della Valmarecchia.

Il costo complessivo dell'intervento (progettazione e realizzazione) è stimato in €. 8.500.000.

L'intervento durerà circa 36 mesi e sarà attuato in un'unica fase.

3 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Per Contesto di riferimento progettuale si intende la porzione di territorio i cui caratteri paesaggistici entrano in relazione visiva con le trasformazioni previste dal progetto, che comunque non può essere inferiore al campo di intervisibilità e cioè al territorio da cui è visibile l'intervento.

L'individuazione del Contesto di riferimento progettuale mira a porre l'attenzione al paesaggio nel processo di elaborazione del progetto, principalmente al fine di evidenziare le relazioni tra l'intervento e i caratteri paesaggistici del contesto di riferimento progettuale, grazie alla la verifica dell'impatto percettivo sul territorio, della rilevanza sociale dell'impatto percettivo, verificando le ricadute paesaggistiche delle trasformazioni delle reti ambientali e storico-culturali esistenti.

Nella definizione del Contesto di riferimento progettuale confluisce l'insieme degli atti di conoscenza, interpretazione e valutazione che caratterizzano l'area di intervento ed il suo intorno paesaggistico. I paragrafi che seguono contengono il repertorio sistematico delle conoscenze più significative che a vario titolo riguardano le conoscenze di base e lo studio del contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai dispositivi di tutela esistenti ed agli strumenti di pianificazione vigenti.

Ai fini della lettura del contesto, in prima istanza è stata condotta una raccolta, sistematizzazione ed analisi delle fonti e delle conoscenze disponibili; in seconda istanza si è proceduto attraverso indagini di campo e sopralluoghi, restituiti attraverso documentazione grafica e fotografica.

3.1 Descrizione dell'area di intervento

L'area di intervento coincide con il perimetro aziendale di allevamento avicolo convenzionale esistente oggetto di trasformazione, entro cui sono localizzati i manufatti esistenti che saranno oggetto di demolizione e ricostruzione di nuovi edifici di differente dimensione e conformazione planimetrica, con diminuzione di altezze e volumi.

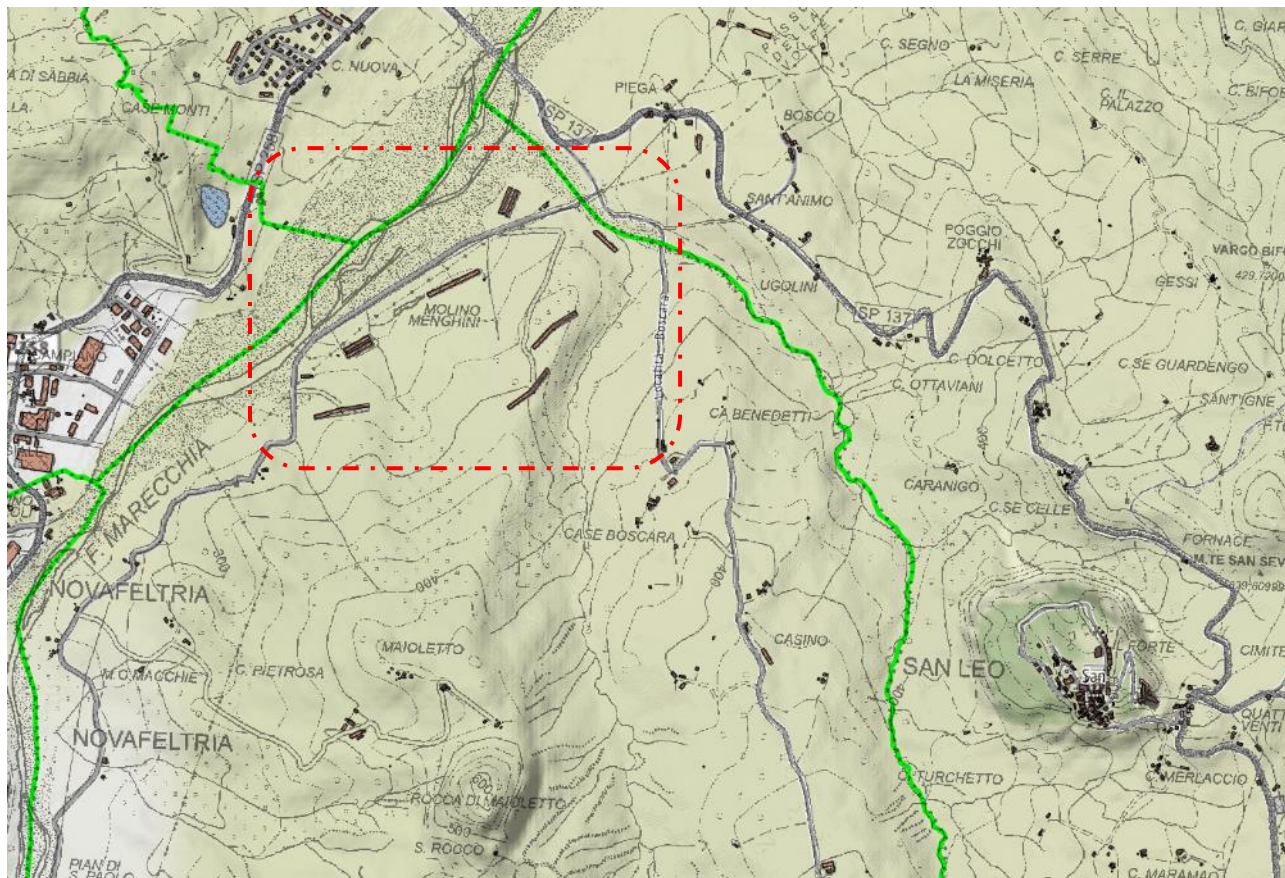


Fig. 1. DTM su base cartografica CTR – SITUA Provincia di Rimini

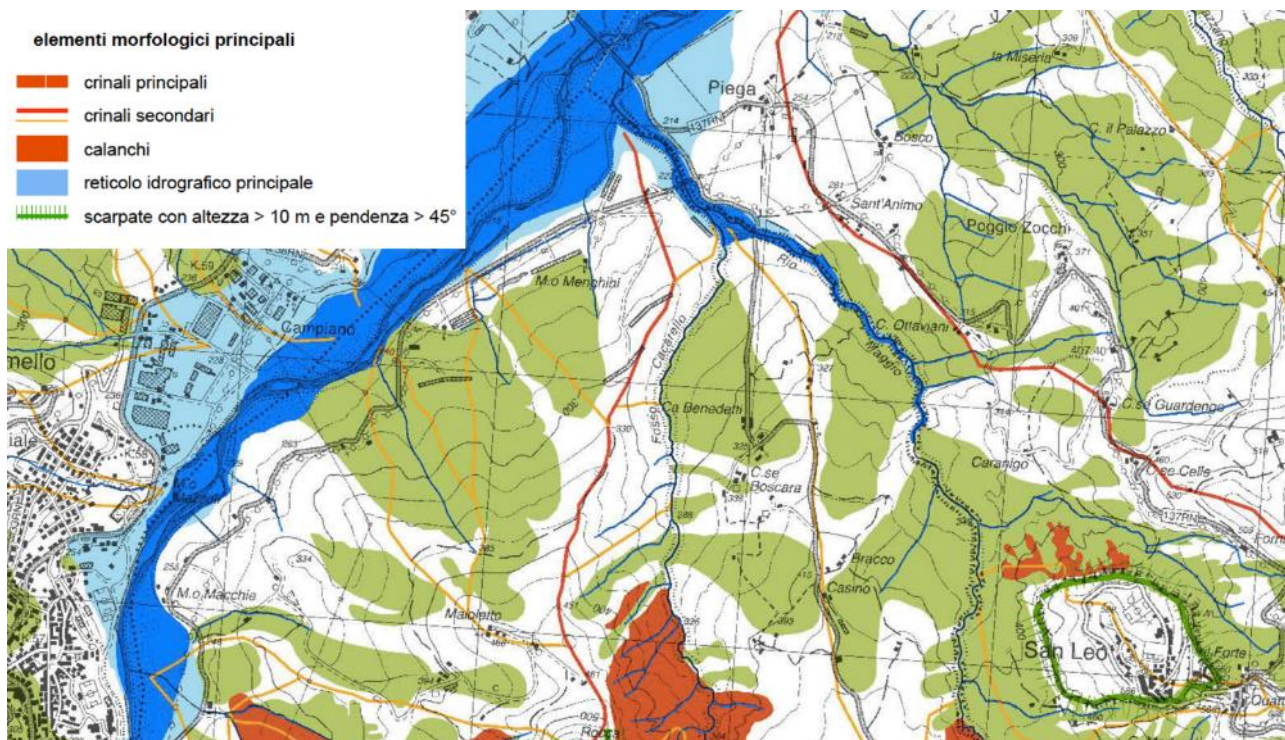


Fig. 2. Stralcio Carta Morfologica - PTCP Provincia di Rimini

Dal punto di vista morfologico l'area di intervento si sviluppa lungo il versante in destra idrografica del Fiume Marecchia, ed è chiaramente delimitata a nord-ovest dalla piana fluviale, ad est dal crinale secondario che dalla Rocca di Maioletto digrada verso la piana, a nord-est dal Rio Maggio, che costeggiando San Leo confluisce nel Marecchia (Fig. 1).

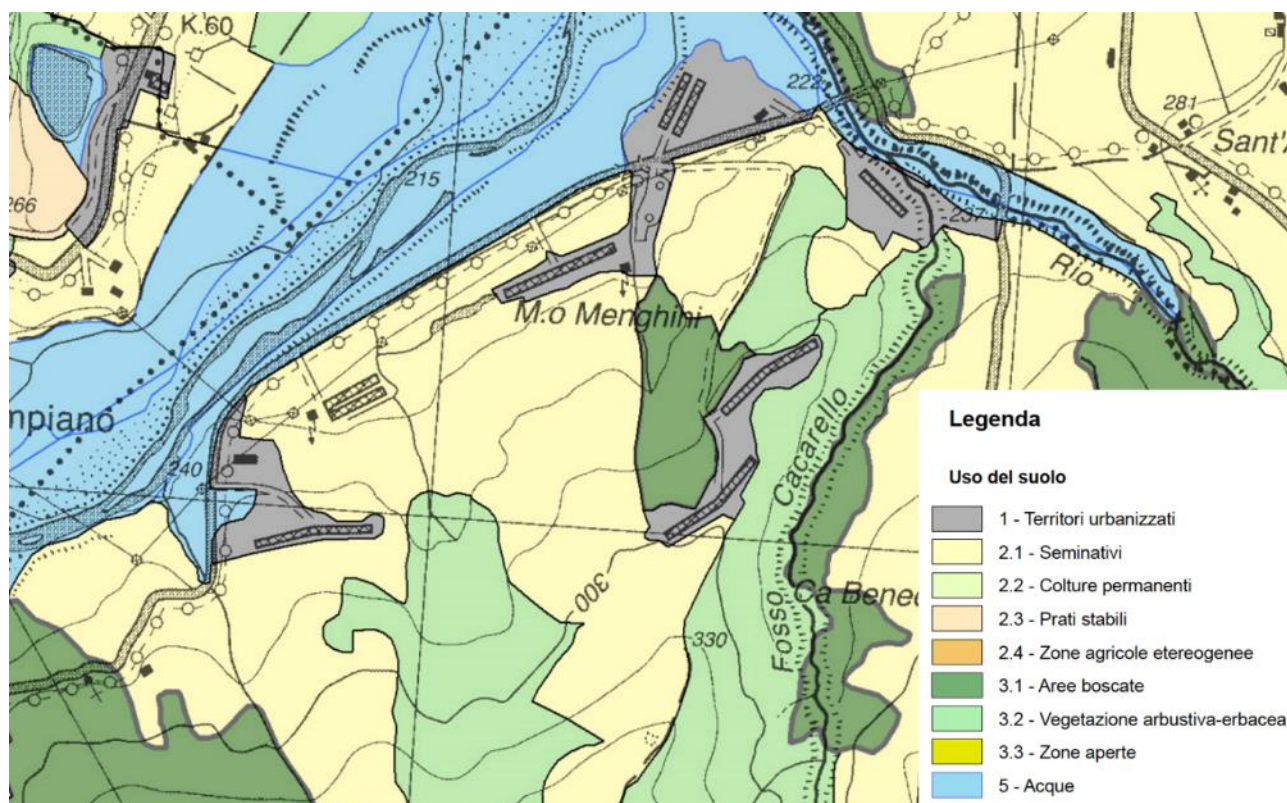


Fig. 3. Stralcio Carta Uso del Suolo - PTCP Provincia di Rimini

La Carta Morfologica del PTCP di Rimini (Fig. 2) restituisce le principali componenti fisiche dell'area, con il sistema dei crinali secondari che segnano il versante collinare ed il reticolo di scolo delle acque superficiali che confluiscono nel Marecchia, dove spicca il ripido alveo del Fosso Cacarello verso il Rio Maggio.

L'uso del suolo (Fig. 3) vede la prevalenza di seminativi, mentre nella fascia sommitale dell'area di intervento emerge la presenza di aree con vegetazione di tipo prevalentemente arbustivo con fustaie di conifere¹ e una piccola area boschiva al margine est del perimetro aziendale con fustaie di latifoglie², in corrispondenza dei manufatti esistenti collocati alle quote sommitali. Lungo la piana fluviale, in destra idrografica a valle della strada di fondovalle, si rileva la presenza di boschi igrofilo di latifoglie. In merito ai manufatti edilizi oggetto di trasformazione, appare utile evidenziare che i siti di impianto esistenti, comprensivi di piazzali ed aree di manovra, sono nel complesso classificati come "Territori urbanizzati" nella Carta dell'Uso del suolo.

3.2 Analisi degli elementi costruiti

Allo stato attuale l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza di edifici destinati ad attività di allevamento avicolo convenzionale. Si tratta di edifici in muratura di forma rettangolare: cinque edifici a corpo semplice compresa tra 100 metri e 104 metri, ed una larghezza di circa 13 metri; quattro edifici a corpo doppio di lunghezza variabile compresa tra 207 metri e 210 metri, con volume tecnico centrale, ed una larghezza di circa 13 metri. Tutti gli edifici si sviluppano su tre livelli calpestabili e copertura in laterocemento a capanna. L'altezza da terra misurata alla linea di gronda varia da un minimo di 6,20 metri ad un massimo di 7,90 metri circa. Per gli edifici più alti, l'altezza massima alla linea di colmo del tetto supera ampiamente i 10 metri (per ulteriori dati di dettaglio si rinvia alla Relazione tecnica di progetto ed ai relativi elaborati tecnici). Sono inoltre presenti alcuni manufatti edilizi minori a servizio dell'azienda (cabine elettriche ed altri modesti volumi tecnici) oltre all'abitazione del custode. Tutti gli edifici sono dotati di piazzali di manovra realizzati in cls. Si accede agli edifici con una viabilità carrabile realizzata in asfalto, di larghezza media pari a circa 5 metri. Il perimetro aziendale è attraversato da varie linee elettriche aeree, tra cui la linea TERNA ad alta tensione, che corre nella parte più a valle, in prossimità della piana del Marecchia.

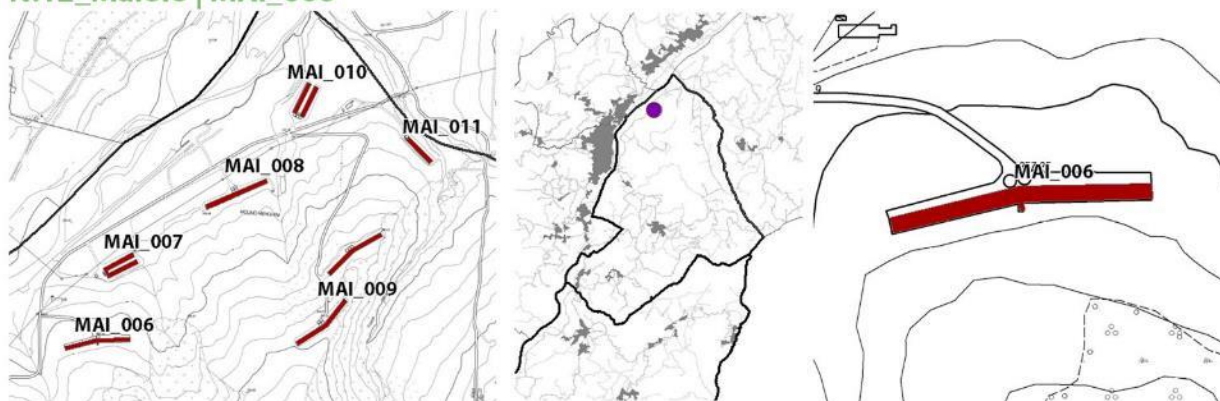
Il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato, definisce i manufatti di cui sopra quali "Edifici incongrui" (Art. 6.6), in quanto edifici in territorio rurale, che per localizzazione, dimensioni, forme, impatti visuali costituiscono elementi di particolare incongruità con il paesaggio circostante. Il PSC ne promuove il miglior inserimento paesaggistico, attraverso la riduzione e la mitigazione degli impatti, o il ripristino ambientale e paesaggistico con la totale demolizione dei manufatti, rinviando al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) la disciplina degli interventi di recupero dei fabbricati incongrui. Gli interventi in progetto mirano a mantenere le tipologie d'uso esistenti (allevamento avicolo) demolendo gli edifici incongrui e sostituendoli con nuovi edifici di differente dimensione e conformazione planimetrica, prevedendo comunque una riduzione degli impatti paesaggistici, in applicazione del corretto inserimento paesaggistico meglio descritto nel par. 3, quale condizione affinché, anche attraverso accorgimenti progettuali ed opere per la mitigazione degli impatti, si giunga ad una situazione sensibilmente migliorata rispetto allo stato attuale.

Di seguito si riportano le schede del Quadro Conoscitivo con cui il PSC ha censito i manufatti incongrui presenti nel perimetro aziendale - unitamente ad una documentazione fotografica originale - in cui sono descritti i caratteri dimensionali e funzionali degli edifici, nonché gli elementi impattanti con il contesto.

¹ Appartengono a questa tipologia formazioni adulte di conifere che derivano da impianti artificiali effettuati dal Corpo Forestale dello Stato negli anni '60, e risultano distribuiti in maniera abbastanza uniforme sul territorio. Lo stadio evolutivo attuale corrisponde ad una fustaia giovane coetanea, a struttura monoplana e densità generalmente elevata, in cui dominano il pino nero, il cipresso ed il cipresso arizonico accompagnati da latifoglie dell'orizzonte collinare che si instaurano gradualmente nel sottobosco sotto forma di rinnovazione (fonte PTCP Rimini).

² Si tratta in genere di boschi ad alto fusto derivanti da precedenti interventi di rimboschimento e caratterizzati dalla dominanza di acero montano, frassino maggiore, acero campestre, ontano napoletano, orniello, leccio, ecc (fonte PTCP Rimini).

N.12_Maiolo | MAI_006



LOCALIZZAZIONE

Comune: Maiolo
Località: Cavallara
Via: per Cavallara
Riferimenti catastali: non noti

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

Complesso zootecnico - Allevamento dismesso
N. fabbricati: 1
Uso Attuale: abbandonato
Numero piani fuori terra: 3
Superficie coperta totale: mq 2650
Stato di conservazione: mediocre

ELEMENTI IMPATTANTI CON IL CONTESTO

L'edificio intereferisce con il contesto paesaggistico a causa dei seguenti elementi:

- il colore;
- la dimensione e l'altezza;
- la visibilità da punti di pregio paesaggistico e la completa assenza di elementi di mitigazione;
- la tipologia;
- l'abbandono e il conseguente stato di degrado

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico ravvicinato: Alto. L'edificio è visibile dalla provinciale che costeggia il Marecchia.

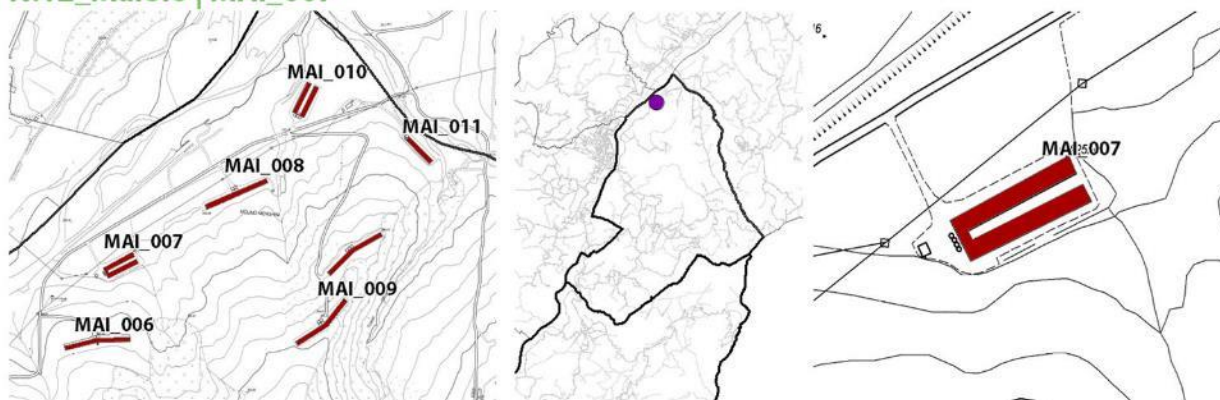
Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico a distanza più ampia: Alto. Il fabbricato intereferisce con la vista della Rocca di Maioletto e con la Rocca di San Leo (dalla Marecchiese) ed è visibile da diversi nuclei storici.

Fig. 4. Stralcio QC del PSC Maiolo – Edificio incongruo MAI_006



Fig. 5. Edificio incongruo MAI_006

N.12_Maiolo | MAI_007



LOCALIZZAZIONE

Comune: Maiolo
Località: Cavallara
Via: per Cavallara
Riferimenti catastali: non noti

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

Complesso zootecnico - Allevamento dismesso
N. fabbricati: 2
Uso Attuale: abbandonato
Numero piani fuori terra: 3
Superficie coperta totale: mq 3025
Stato di conservazione: mediocre

ELEMENTI IMPATTANTI CON IL CONTESTO

L'edificio intereferisce con il contesto paesaggistico a causa dei seguenti elementi:

- il colore;
- la dimensione e l'altezza;
- la visibilità da punti di pregio paesaggistico e la completa assenza di elementi di mitigazione;
- la tipologia;
- l'abbandono e il conseguente stato di degrado

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico ravvicinato: alto. L'edificio è visibile dalla provinciale che costeggia il Marecchia.

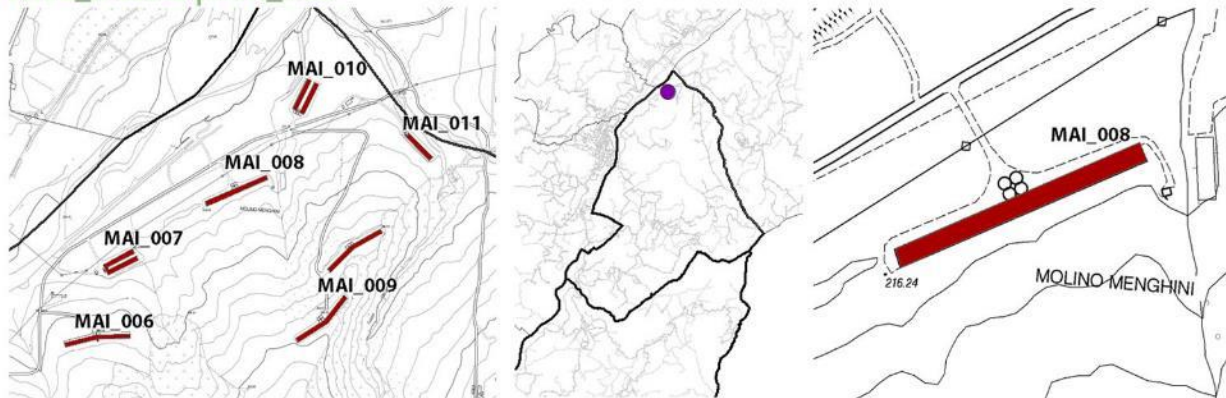
Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico a distanza più ampia: Alto. Il fabbricato intereferisce con la vista della Rocca di Maioletto e della Rocca di San Leo (dalla Marecchiese) ed è visibile da diversi nuclei storici.

Fig. 6. Stralcio QC del PSC Maiolo – Edifici incongrui MAI_007



Fig. 7. Edifici incongrui MAI_007

N.12_Maiolo | MAI_008



LOCALIZZAZIONE

Comune: Maiolo

Località: Cavallara

Via: per Cavallara

Riferimenti catastali: non noti

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

Complesso zootecnico - Allevamento dismesso

N. fabbricati: 1

Uso Attuale: abbandonato

Numero piani fuori terra: 3

Superficie coperta totale: mq 3087

Stato di conservazione: mediocre

ELEMENTI IMPATTANTI CON IL CONTESTO

L'edificio intereferisce con il contesto paesaggistico a causa dei seguenti elementi:

- il colore;
- la dimensione e l'altezza;
- la visibilità da punti di pregio paesaggistico e la completa assenza di elementi di mitigazione;
- la tipologia;
- l'abbandono e il conseguente stato di degrado

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico ravvicinato: alto. L'edificio è visibile dalla provinciale che costeggia il Marecchia.

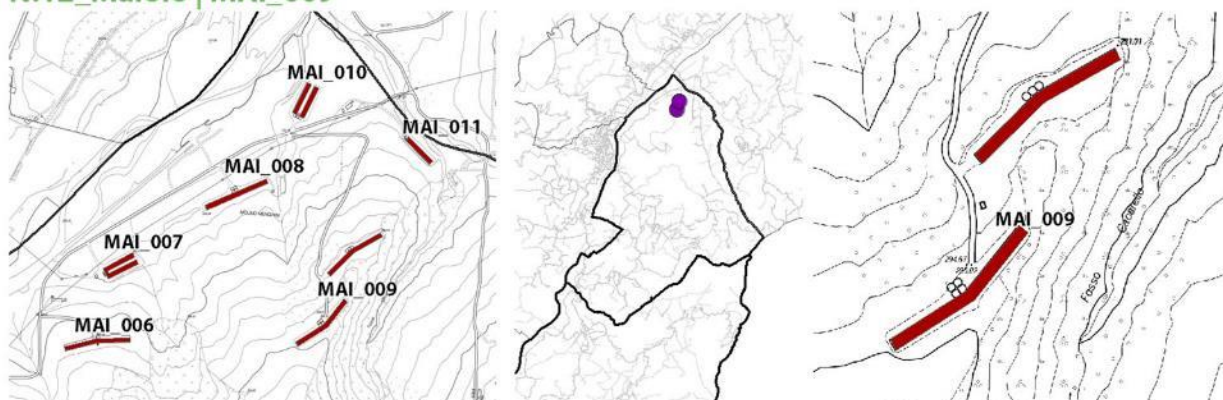
Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico a distanza più ampia: Alto. Il fabbricato intereferisce con la vista della Rocca di Maioretto e con la Rocca di San Leo (dalla Marecchiese) ed è visibile da diversi nuclei storici.

Fig. 8. Stralcio QC del PSC Maiolo – Edificio incongruo MAI_008



Fig. 9. Edificio incongruo MAI_008

N.12_Maiolo | MAI_009



LOCALIZZAZIONE

Comune: Maiolo
Località: Cavallara
Via: per Cavallara
Riferimenti catastali: non noti

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

Complesso zootecnico - Allevamento dismesso
N. fabbricati: 2
Uso Attuale: abbandonato
Numero piani fuori terra: 3
Superficie coperta totale: mq 5773
Stato di conservazione: mediocre

ELEMENTI IMPATTANTI CON IL CONTESTO

L'edificio intereferisce con il contesto paesaggistico a causa dei seguenti elementi:

- il colore;
- la dimensione e l'altezza;
- la visibilità da punti di pregio paesaggistico e la completa assenza di elementi di mitigazione;
- la tipologia;
- l'abbandono e il conseguente stato di degrado

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico ravvicinato: alto. L'edificio è visibile dalla provinciale che costeggia il Marecchia.

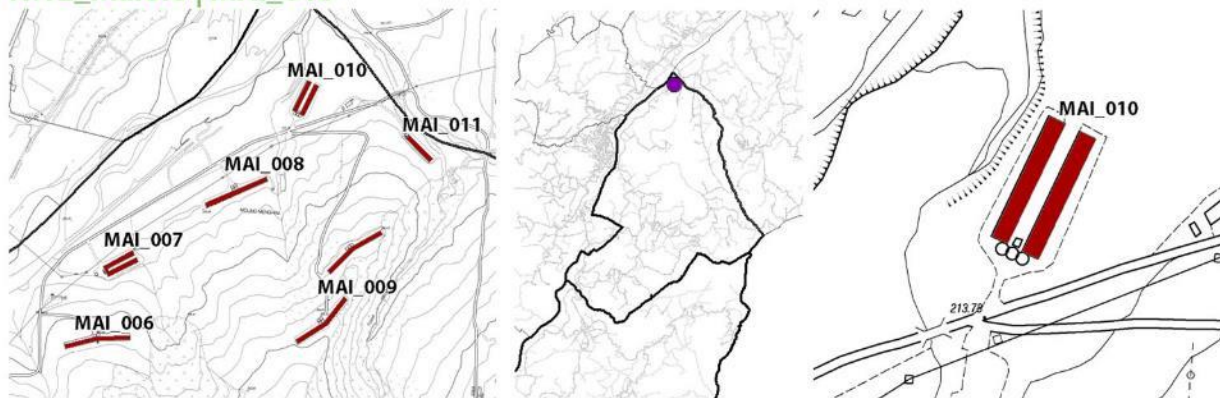
Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico a distanza più ampia: Alto. Il fabbricato intereferisce con la vista della Rocca di Maioletto e della Rocca di San Leo (dalla Marecchiese). E' visibile dalle due rocche e da diversi nuclei storici.

Fig. 10. Stralcio QC del PSC Maiolo – Edifici incongrui MAI_009



Fig. 11. Edifici incongrui MAI_009

N.12_Maiolo | MAI_010



LOCALIZZAZIONE

Comune: Maiolo

Località: Cavallara

Via: per Cavallara

Riferimenti catastali: non noti

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FUNZIONALI

Complesso zootecnico - Allevamento dismesso

N. fabbricati: 2

Uso Attuale: abbandonato

Numero piani fuori terra: 3

Superficie coperta totale: mq 2832

Stato di conservazione: molto mediocre. Uno dei due edifici è interamente crollato

ELEMENTI IMPATTANTI CON IL CONTESTO

L'edificio intereferisce con il contesto paesaggistico a causa dei seguenti elementi:

- il colore;
- la dimensione e l'altezza;
- la visibilità da punti di pregio paesaggistico e la completa assenza di elementi di mitigazione;
- la tipologia;
- l'abbandono e il conseguente stato di degrado

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico ravvicinato: alto. L'edificio è visibile dalla provinciale che costeggia il Marecchia.

Livello di visibilità da elementi di valore paesaggistico a distanza più ampia: Alto. Il fabbricato intereferisce con la vista della Rocca di Maioretto e della Rocca di San Leo ed è visibile da numerosi centri storici.

Fig. 12. Stralcio QC del PSC Maiolo – Edifici incongrui MAI_010



Fig. 13. Edifici incongrui MAI_010

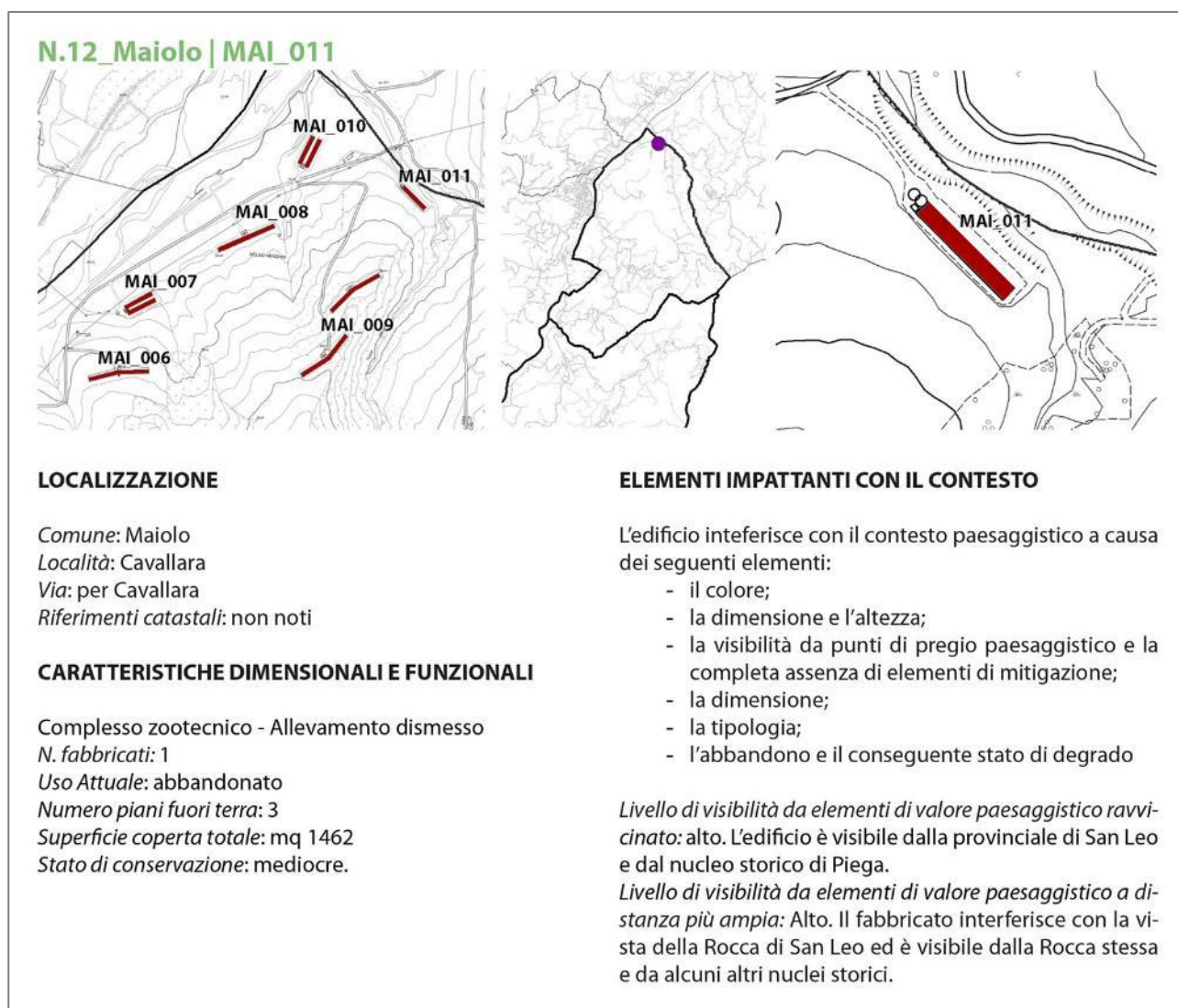


Fig. 14. Edificio incongruo MAI_011

3.3 Lettura dei caratteri identitari del paesaggio

Il PTCP della Provincia di Rimini, in conformità al PTPR, individua sia i sistemi territoriali di area vasta legati alle caratteristiche macroscopiche dell'ambiente fisico (costa, pianura, collina), sia i sistemi fisico-ambientali di scala minore strutturanti la forma del territorio, rappresentati dalle unità e sub unità di paesaggio.

La Val Marecchia è considerata un'unica Unità di Paesaggio dalle caratteristiche alto collinari e montane (Unità di Paesaggio dell'alta collina e della montagna) che si articola in tre distinte sub-unità di paesaggio. L'area di intervento ricade nella **sub-unità 4.a dell'alta collina e della montagna marecchiese** tra il confine meridionale con Torriana e Verucchio e il limite esterno della dorsale appenninica, a ricomprendere i territori dei comuni di Novafeltria, Maiolo, S. Leo, Talamello e i quadranti settentrionali di quelli di S. Agata Feltria e Pennabilli.

La caratteristica predominante della **sub-unità 4.a**³ è quella di distinguersi dal resto del territorio per la presenza di notevoli emergenze rocciose sovrastate da presidi militari ed incastellamenti che dominano le vallate fluviali.

³ Per l'analisi dei caratteri strutturanti del paesaggio a cui appartiene l'area di intervento si fa riferimento al *Quaderno del Quadro Conoscitivo del PTCP di Rimini* (2012), contenente il repertorio di sintesi delle conoscenze sviluppate per l'integrazione nel PTCP dei territori dell'Alta Valmarecchia a seguito del passaggio dei sette comuni dalla Marche all'Emilia Romagna.

L'ambito si struttura sulla valle del Marecchia a monte di Verucchio. È da quest'area di cerniera che la valle modifica la propria morfologia, rispetto alle colline retro costiere, con altimetrie ed energie di rilievo sempre più accentuate. Analogamente l'urbanizzazione si fa più rada da est verso ovest, ad eccezione del fondovalle di Novafeltria che risente delle dinamiche dei comuni nord-orientali e rappresenta il centro di riferimento della vallata per le funzioni superiori. L'assetto insediativo dell'ambito è caratterizzato dalla persistenza di un sistema di centri storici e fortificazioni arroccate su speroni calcarei. I nuclei e le rocche dominano la vallata e sono circondati da un mosaico di boschi di latifoglie e di colture eterogenee che si alternano sui versanti segnati da plaghe franose e calanchive. A differenza dei centri di fondovalle, l'economia è prevalentemente agricola.

Emerge la caratterizzazione distintiva e connotante data dalla presenza di rupi calcaree scoscese che rilevano dal substrato argilloso ondulato, modellato dalle acque e dall'erosione a formare plaghe calanchive che costituiscono un fondale suggestivo alle stesse emergenze rocciose. Immagine che caratterizza e imprime una forte identità all'intero territorio, reso unico dalla perfetta simbiosi tra la morfologia dei suoli e la presenza di manufatti difensivi e di centri urbani in un territorio che è stato storicamente un'area di confine tra stati diversi. Sulle rupi e sulle emergenze rocciose sono state realizzate rocche e fortificazioni a scopo difensivo o di residenza, che hanno agito da catalizzatore per la formazione, nelle loro immediate adiacenze, di nuclei urbani di una certa consistenza.

3.3.1 Il patrimonio di risorse identitarie

Le risorse paesaggistiche e storico-culturali che costruiscono il patrimonio di risorse identitarie del contesto di riferimento progettuale, individuate dal PTCP nella Tavola C, sono prevalentemente connesse al sistema morfologico-insediativo rappresentato dalle rupi e dai presidi militari storici (Fig. 15).

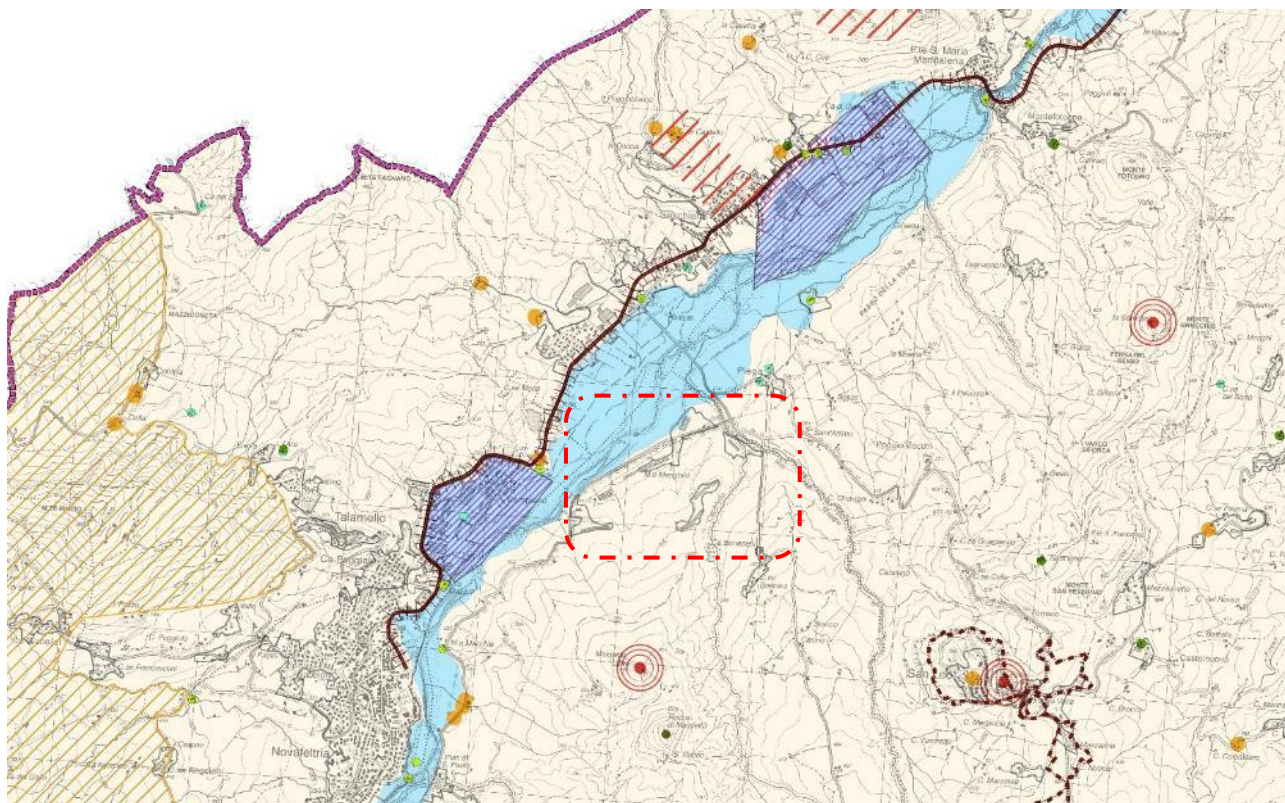


Fig. 15. Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico-culturali. Tav. C del PTCP Rimini.

In particolare, la Rupe di San Leo, nell'omonimo comune, è un bene paesaggistico che domina fisicamente e visivamente il paesaggio oggetto di intervento. Il complesso, formato dallo sperone di formazione calcareo-arenacea sul quale si adagiano il borgo e il Forte, è tutelato ai sensi dell'art. 136 per effetto del Decreto Ministeriale del 12 marzo 1952 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 77

del 31/03/1952) che ne ha dichiarato il “notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n. 1497” con la seguente motivazione: “l’antica rupe, col suo carattere di enorme masso appoggiato sul declivio sottostante, coronato dal forte di Francesco di Giorgio e dall’intero paese, costituisce un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale e che dall’alto di essa si gode lo spettacolo di uno dei più interessanti panorami della provincia di Pesaro”.

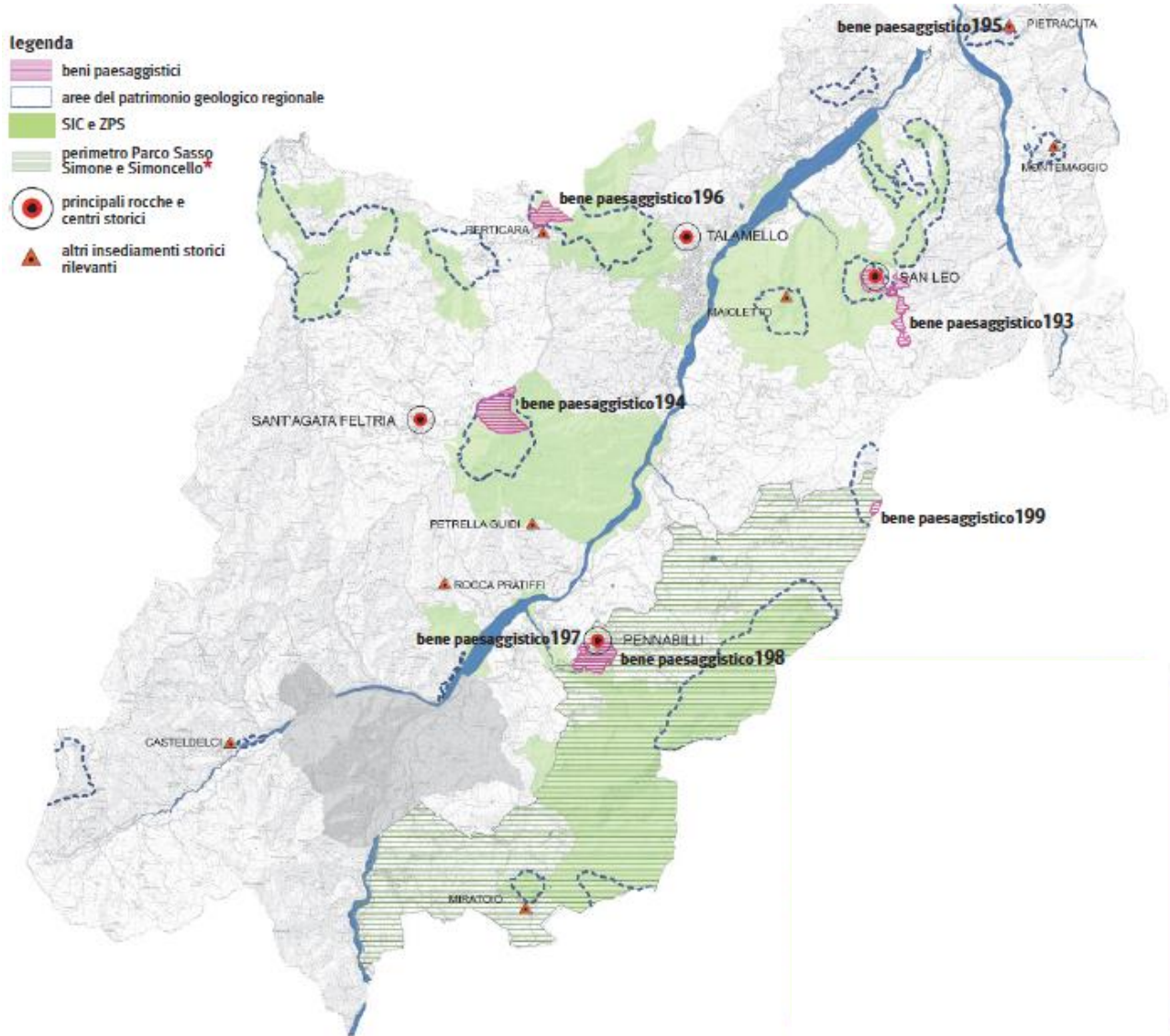


Fig. 16. Il bene paesaggistico N. 193 “Rupe di San Leo”. Adeguamento del Piano Territoriale Paesaggistico

Elencata al n. 193 dell’Archivio documentale per i beni paesaggistici del territorio riminese (Fig. 16 e 17) la “Rupe di San Leo” si staglia a dominare la valle con il suo picco più elevato dove, a 639 metri di altezza, si erge la fortezza, che assume l’attuale aspetto nel ‘400 per opera di Francesco di Giorgio Martini (La Rocca/Fortezza ha origini più antiche, esistendo già all’epoca delle guerre fra Goti e Bizantini). Ai suoi piedi si raccoglie il piccolo abitato, anch’esso di origini antichissime, circondato da pareti a picco, frutto di particolari condizioni geologiche.

La sussistenza di una direttrice di intervisibilità tra il sito di intervento (in particolare per i manufatti esposti a est) e il bene paesaggistico di San Leo è stata motivo di una accurata analisi sulle possibili interferenze visive (vedasi il successivo paragrafo 2.5).

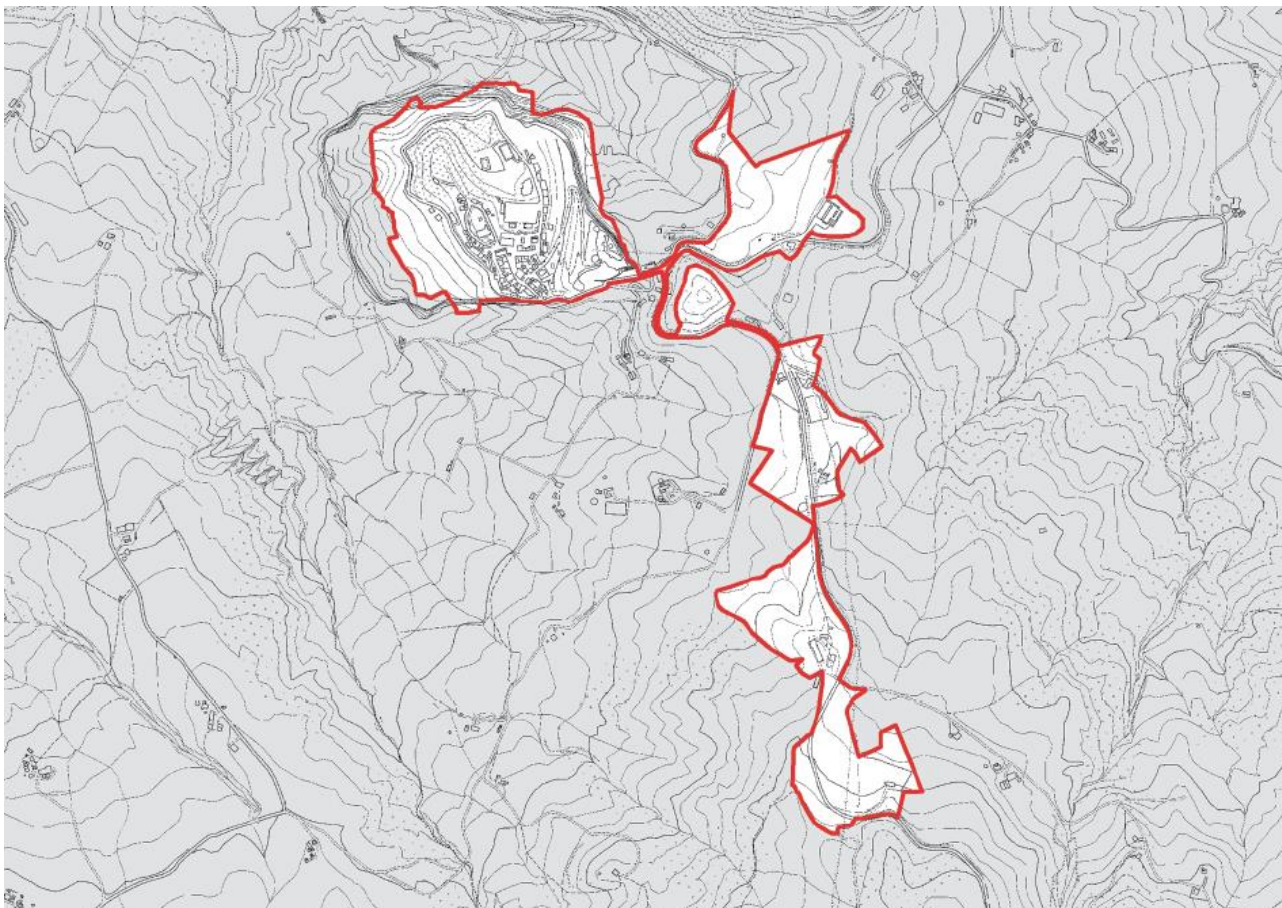


Fig. 17. Il bene paesaggistico N. 193 “Rupe di San Leo”. Adeguamento del Piano Territoriale Paesaggistico dell’Emilia-Romagna al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nell’insieme il contesto in cui è inserito l’intervento è connotato dalla complessa morfologia, con gli affioramenti rocciosi che si stagliano sulla pianura fluviale e sui rilievi ondulati delle colline argillose coltivate, e dalla presenza dei borghi posti sui bastioni, a presidio delle direttrici di collegamento storiche. Tra i borghi spicca il già citato borgo di San Leo, che fa parte dei “Borghi più belli d’Italia”, ed è, insieme a Pennabilli, Bandiera Arancione del Touring Club Italiano.

I borghi storici di Talamello, Borgo Piegia, Maioletto, Rocca di Maioletto e San Leo sono pertanto, all’interno del CRP preso in considerazione, gli elementi più rilevanti, riconosciuti, peraltro, come i probabili paesaggi di sfondo di capolavori del Rinascimento di Piero della Francesca. *In particolare, il paesaggio che fa da sfondo all’immagine di profilo di Battista Sforza, moglie di Federico, e quello dei Trionfi trovano corrispondenza nei paesaggi della vallata del fiume Marecchia e del rilievo della rupe di Maioletto.* (Quaderno del Quadro Conoscitivo del PTCP di Rimini, p. 99).

Ulteriori risorse identitarie sono rappresentate da alcuni tratti stradali, riconosciuti quali “Elementi d’interesse storico testimoniale” ai sensi dell’art. 5.9 del PTCP della Provincia di Rimini (vedi fig. 18 e paragrafo 2.4.2), considerati viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica, una viabilità che domina cioè ampie vedute o che collega mete d’interesse turistico permettendo di godere delle visuali, storiche o naturali, che caratterizzano il territorio attraversato. Le strade elencate⁴ non offrono visuali dirette sul sito di progetto, fatta eccezione per la SP 258 (Via S. Leo) che nei tratti di attraversamento delle località Pian di S. Paolo e Boscara e nel tratto che congiunge con il borgo di Piegia, costeggiano il sito di intervento.

⁴ Villanova-S. Leo (SP 22 Strada Leontina); S. Leo Serra di Maiolo-Palazzo (SP 22 Strada Leontina); P.te Prena-Pennabilli (SP 27); Pennabilli-Carpegna (SP 1); Pennabilli-Miratoio (SP 84).

Non sono presenti, alla scala del sito di intervento, manufatti di interesse storico-architettonico; gli edifici sede dell'allevamento esistente, oggetto di demolizione e ricostruzione, non presentano caratteristiche meritevoli di tutela.

3.3.2 Sintesi dei valori emergenti

Alla luce delle letture del paesaggio sin qui compiute, si evidenziano come valori emergenti le relazioni di dominanza dei borghi arroccati con la vallata del fiume Marecchia, nonché la plastica morfologia collinare su cui si alternano campi coltivati e macchie boschive, con la progressiva espansione di queste ultime per via del progressivo abbandono delle attività agricole degli ultimi decenni. Il sito di intervento è un ambito di transizione tra l'ampio letto anastomizzato del fiume Marecchia e il sistema delle colline e delle rupi, caratterizzato da piani e sbalzi, calanchi, picchi rocciosi e morbide ondulazioni estensivamente coltivate (Quadro conoscitivo del SIC/ZPS IT4090003, Rupi e Gessi della Valmarecchia). Si alternano morbidi versanti, scarsamente acclivi e spesso coltivati, e incisioni calanchive, sovrastate da rilievi costituiti da complessi rocciosi a maggiore resistenza all'erosione.

I valori sono dunque prevalentemente storico-culturali e fisico-naturalistici: i primi sono rappresentati dai centri storici arroccati sui rilievi e dal sistema agricolo collinare; i secondi sono connessi perlopiù alla geomorfologia complessiva dell'area, con la sequenza di forme ondulate, di incisioni calanchive e di rupi scoscese.

3.4 Quadro delle tutele

3.4.1 Tutele paesistico-ambientali

L'area di intervento non ricade nel perimetro di aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del DLgs n. 42/2004); si segnala tuttavia nelle vicinanze l'ambito di tutela della Rupe di San Leo (bene paesaggistico N. 193).

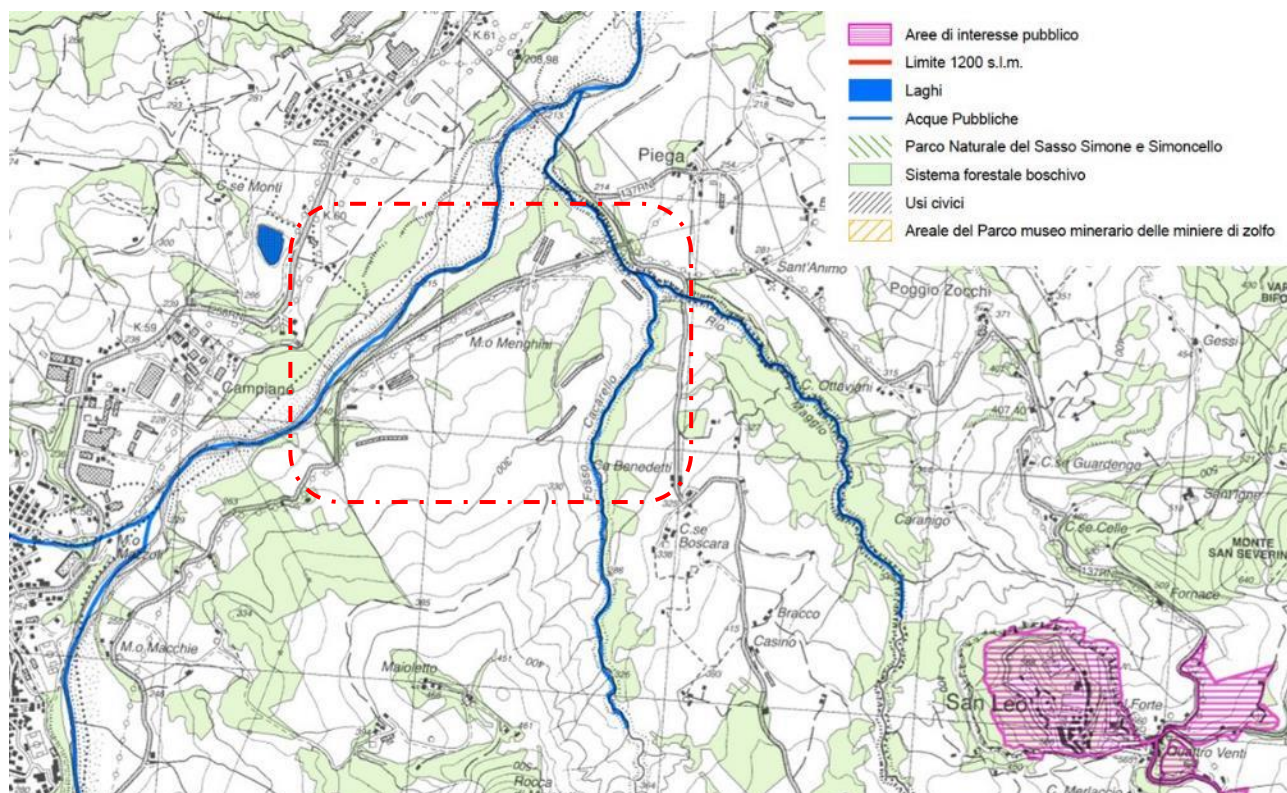


Fig. 18. Stralcio Carta dei Beni Paesaggistici - PTCP Provincia di Rimini

Sono invece presenti altri beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142 del DLgs n. 42/2004, e precisamente aree forestali boscate all'interno dell'area di intervento e corsi d'acqua iscritti

nell'elenco delle acque pubbliche (Fiume Marecchia, Rio Maggio e Fosso Cacarello), che lambiscono il perimetro aziendale sui lati est, nord e ovest. Non si rileva la presenza di usi civici, parchi o aree montane a quota superiore ai 1.200 m s.l.m.

La Carta dei Beni Paesaggistici del PTCP (Fig. 18) costituisce il riferimento per l'attività ordinaria di autorizzazione paesaggistica esercitata dai Comuni e da eventuali altri enti ad essa delegati dalla Regione.

Il perimetro di intervento è confinato dal sito della Rete Natura 2000 (Fig. 19) individuato dalla Regione Emilia-Romagna (IT4090003 – Rupi e gessi della Valmarecchia), che riunisce nel medesimo SIC-ZPS i precedenti SIC marchigiani di Monte della Perticara - Monte Pincio (IT5310021), Calanchi di Maioretto (IT5310002) e ZPS Esotici della Valmarecchia (IT5310023), aggiustando alcuni limiti ed ampliando l'area verso nord alle rupi e colli di San Leo fino a Montefotogno. Si tratta di un'area caratterizzata da un punto di vista geomorfologico dalla cosiddetta "Colata gravitativa della Val Marecchia" costituita da un complesso alloctono formato in prevalenza da depositi argillitici caotici per effetto del trasporto subito da O verso E, su cui galleggiano placche di materiali (esotici) più rigidi non coinvolti nella caoticizzazione e risalenti ad età cretaceo-paleogenica o neogenica. Si tratta di aree importanti per la varietà naturale che ospitano. Sono ambienti e paesaggi singolari e fragili dal punto di vista geologico e naturalistico, in cui l'abbandono delle attività agricole negli ultimi decenni sta favorendo il ritorno delle cenosi forestali. I dintorni di queste aree sono sottoposti ad un forte sfruttamento per l'estrazione degli inerti (cave), mentre il dissesto idrogeologico è diffuso soprattutto nelle aree agricole adiacenti a quelle calanchive.

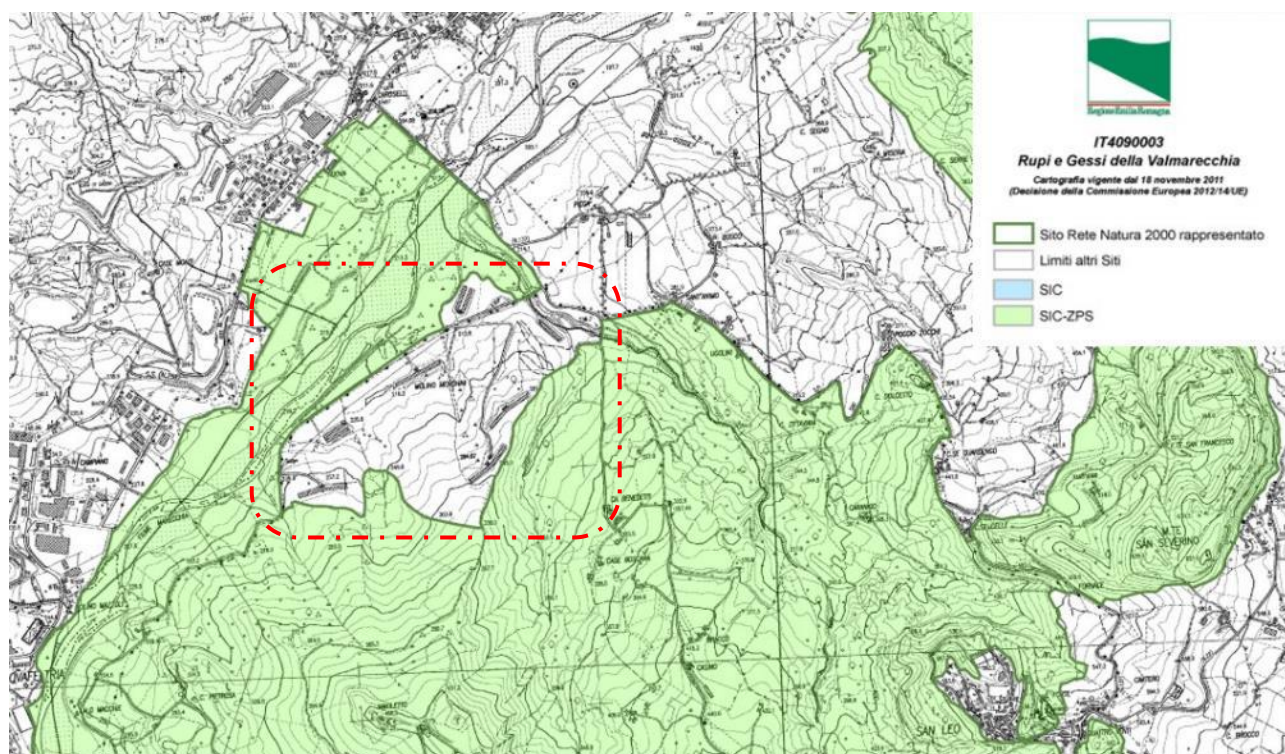


Fig. 19. Stralcio Area IT4090003 – Regione Emilia-Romagna

In merito alle tutele idrogeologiche, l'intero territorio comunale di Maiolo è soggetto al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923.

L'Autorità di bacino interregionale Marecchia-Conca, che cura la pianificazione di bacino limitatamente al settore dell'assetto idrogeologico e agli ambiti dei corsi d'acqua, dei versanti e degli abitati in dissesto, a seguito di studi di approfondimento del quadro conoscitivo di riferimento per la pianificazione, ha operato aggiornamenti, integrazioni e varianti alla struttura originaria del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

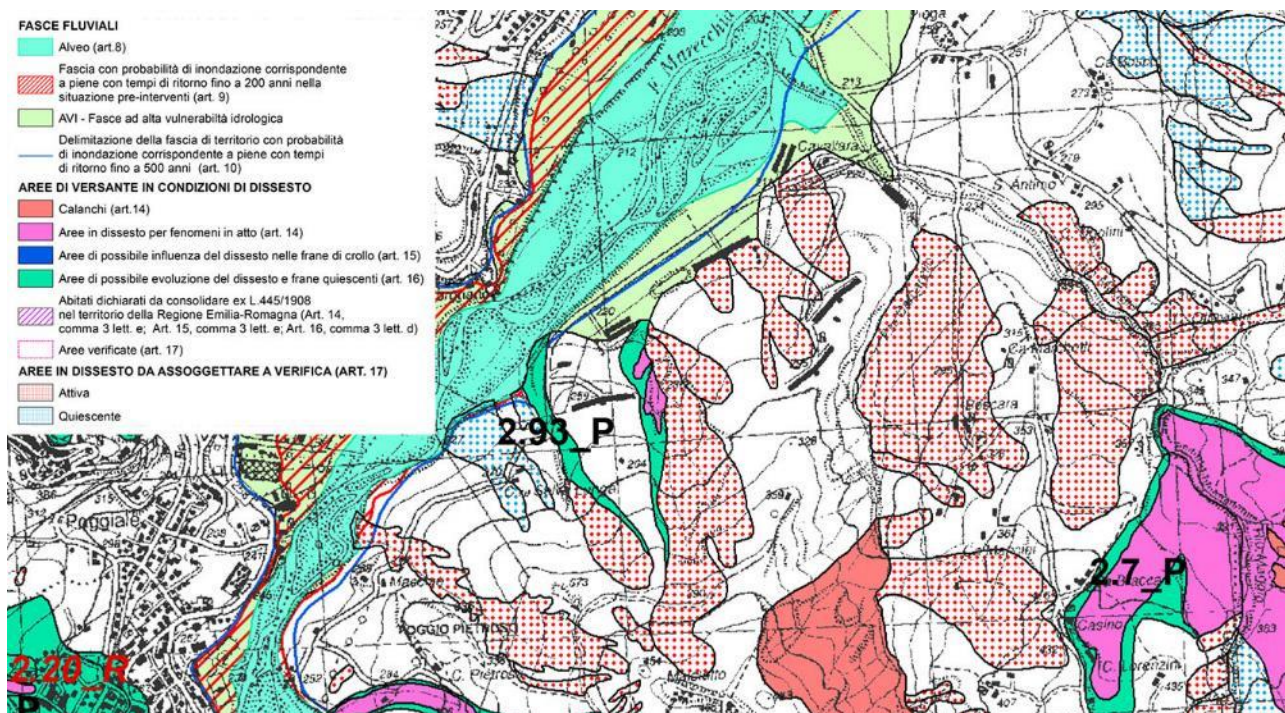


Fig. 20. Stralcio Variante 2016 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Progetto di Variante, adottato con deliberazione di Comitato Istituzionale n°. 1 del 27 aprile 2016 (Fig. 20), riguarda l'aggiornamento delle Norme e variazioni cartografiche degli ambiti di Piano.

Per una trattazione specifica delle implicazioni sull'area di intervento connesse alle previsioni cartografiche e normative del PAI, si rinvia allo studio specialistico curato dal Dott. Geol. Fabio Fabbri.

3.4.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Rimini

La regolamentazione dei sistemi, delle zone e degli elementi che costituiscono la componente paesaggistica del PTCP della Provincia di Rimini, risponde all'esigenza primaria di conservazione e valorizzazione delle specificità locali del territorio. Le zonizzazioni ed i corrispondenti livelli normativi sono stati definiti anche in funzione delle esigenze di salvaguardia e potenziamento dei sistemi provinciali e regionali. Con specifico riferimento all'alta Valmarecchia, la descrizione dettagliata delle singole zone di tutela mira a ricercare una sintesi efficace degli elementi strutturali del paesaggio, introducendo una specifica categoria di tutela, per attribuire il giusto risalto alle emergenze geologiche (rupi e creste rocciose) che hanno condizionato lo sviluppo insediativo storico della valle e che costituiscono il principale elemento distintivo e percettivo di questo territorio.

Come risulta dallo stralcio riportato in Fig. 21, l'area di intervento è caratterizzata dalla presenza del seguente patrimonio paesaggistico tutelato: corsi d'acqua e reticolo idrografico minore (Art. 2.2); zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua (Art. 5.4); sistema forestale boschivo (Art. 5.1); strade storiche extraurbane (Art. 5.9).

I corsi d'acqua sono distinti in corsi zonizzati (Fiume Marecchia e Rio Maggio) e corsi d'acqua elencati, corrispondenti alla parte del reticolo idrografico minore, inclusi nell'Elenco delle Acque Pubbliche (Fosso Cacarello). L'Art. 5.4 delle Norme di Attuazione definisce le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei corpi idrici, che costituiscono la struttura portante della rete ecologica provinciale. Gli strumenti urbanistici comunali provvedono a specificare la individuazione e la disciplina delle zone in merito alla loro tutela e valorizzazione nonché alle attività e agli interventi ammessi in quanto compatibili.

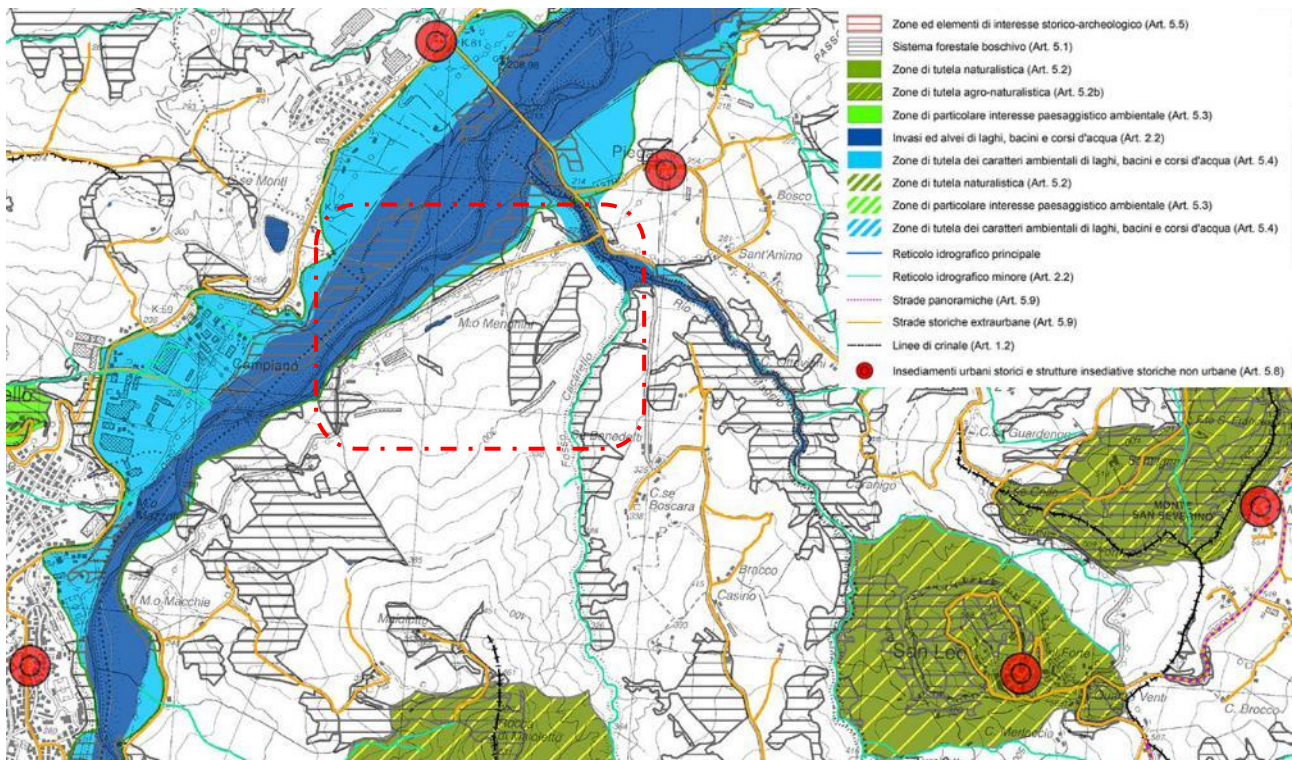


Fig. 21. Stralcio Tav. B Tutela del patrimonio paesaggistico. PTCP 2012 della Provincia di Rimini

L'Art. 5.1 delle Norme di Attuazione include nel sistema forestale boschivo i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi. Il PTCP conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di funzione climatica e turistico-ricreativa, oltreché produttiva e persegue l'obiettivo della ricostruzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale e dell'aumento delle aree destinate a verde, anche per accrescere l'assorbimento della CO₂.

Infine, l'Art. 5.9 delle Norme di Attuazione definisce i tratti di viabilità storica extraurbana di rilevanza territoriale con riferimento alla cartografia I.G.M. di primo impianto. Gli strumenti di pianificazione comunale sono tenuti a sottoporre a specifiche prescrizioni di tutela la viabilità storica individuata e gli ulteriori tratti di viabilità storica di rilevanza locale individuata nella redazione degli strumenti urbanistici.

Si precisa infine come l'intera area di intervento ricada nel sistema collinare-montano e dei crinali, disciplinato dall'Art. 2.1 delle Norme di Attuazione del PTCP, con cui si rinvia alla pianificazione comunale la limitazione delle trasformazioni antropiche che possono alterare l'assetto fisico e morfologico del territorio. Con specifico riferimento all'area oggetto di intervento, si rilevano le finalità connesse alla tutela dei crinali, per i quali il PSC ed il RUE devono dettare specifiche disposizioni volte a salvaguardarne il profilo ed i coni visuali nonché i punti di vista. A tal fine il PSC e il RUE di Maiolo (meglio illustrati nel paragrafo che segue) individuano le situazioni paesaggistiche rilevanti volte alla tutela dei crinali, tra cui non sono inclusi i crinali individuati dal PTCP ricadenti nell'area di intervento e disciplinati dal suddetto Art. 2.1 delle Norme di Attuazione.

3.4.3 Il Piano Strutturale Comunale in forma associata

Il Piano Strutturale redatto in forma associata dai sette comuni dell'Alta Valmarecchia (Casteldelci, Maiolo, Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Sant'Agata Feltria, Talamello), ed adottato dai rispettivi consigli comunali nel 2017, mira a promuovere la tutela attiva del ricco patrimonio storico-culturale

e paesaggistico della Valmarecchia, quale obiettivo complementare della salvaguardia prevista dagli istituti e dai vincoli sovraordinati, riconoscendo che la rete costituita da centri e nuclei urbani e rurali storici assieme alla rete diffusa di emergenze e infrastrutture costituisce ancora oggi il riferimento indispensabile per lo scenario di sviluppo futuro della Valmarecchia⁵.

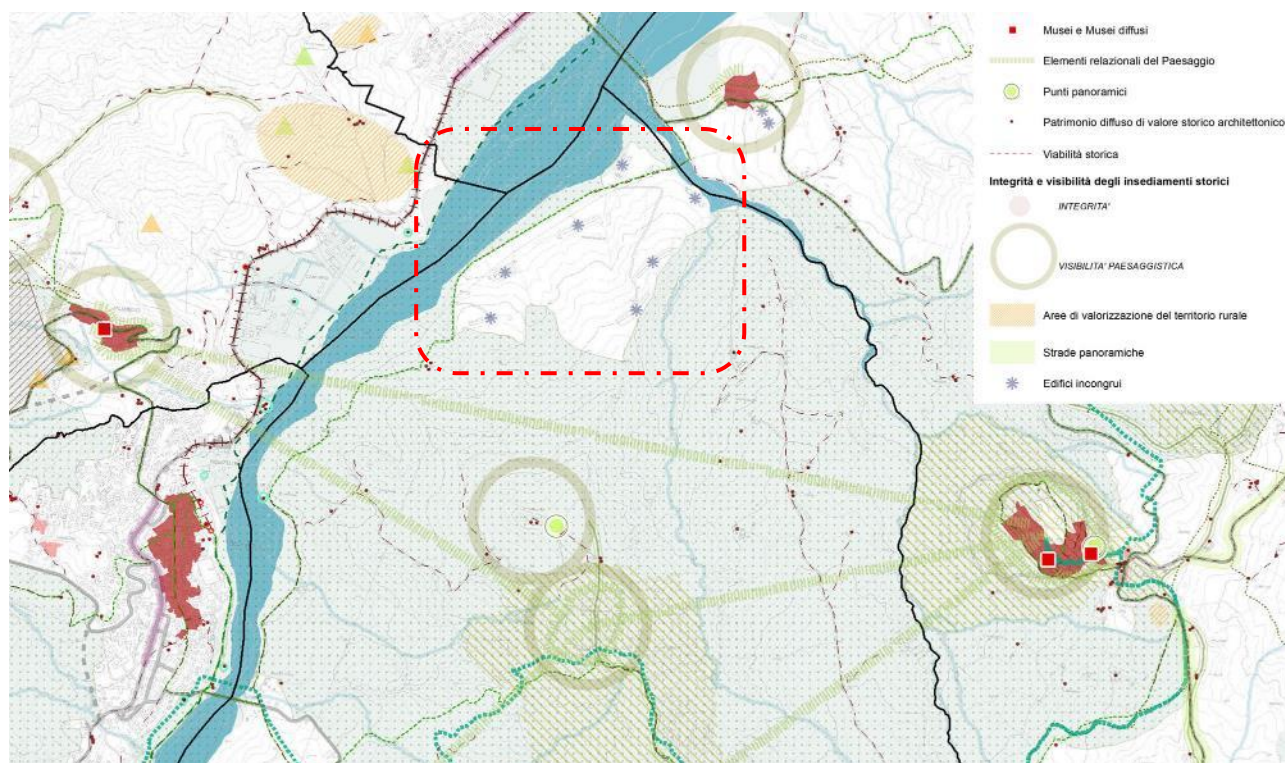


Fig. 22. Stralcio Tav. 1 Strategia di valorizzazione del territorio. PSC in forma associata

Promuovendo usi del territorio e trasformazioni in grado di valorizzare il patrimonio di risorse storico-culturali e paesaggistiche (Fig. 22), il PSC mira ad evitare che i nuovi interventi di trasformazione avvengano nella più completa negazione dei valori riconosciuti, come purtroppo accaduto in passato, in presenza di aree produttive collocate in pieno contrasto visivo con gli elementi naturali e paesaggistici, con aree urbanizzate che hanno alterato i rapporti fra abitato storico e il suo intorno, con edifici anche a servizio dell'agricoltura sorti senza alcuna attenzione al contesto di pregio nel quale ricadono.

In merito alle finalità connesse alle ipotesi di trasformazione dell'area di intervento oggetto del presente studio, appare utile evidenziare come il PSC miri ad orientare le nuove progettualità alla qualità paesaggistica espressa dalle matrici storiche di insediamento del territorio e agli assetti agrari e di uso del suolo tradizionali, al fine di conservare i sistemi di relazione visuale e i caratteri strutturali che connotano l'Alta Valmarecchia, tutelando in particolare le visuali paesaggistiche a partire dalle strade panoramiche e dalle interrelazioni visuali fra gli insediamenti storici.

Nel promuovere la valorizzazione e tutela del territorio e del paesaggio, individua i principali edifici in territorio rurale, che per localizzazioni, dimensioni, forme, impatti visuali costituiscono elementi di particolare incongruità con il paesaggio circostante, tra cui - come illustrato sopra nel par. 2.2 - ricadono i manufatti esistenti che saranno oggetto di demolizione, per poi essere in parte sostituiti con nuovi edifici di differente dimensione e conformazione planimetrica. Al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico, di ridurre gli impatti, fino alla loro eliminazione, il PSC detta norme tese

⁵ Un sistema insediativo storico che è un tutt'uno con le emergenze paesaggistiche e con il territorio rurale e naturale e che deve tornare a ritrovare una consonanza di fronte alle pressanti dinamiche alterne (anche di segno opposto) che mettono a rischio il patrimonio edilizio - e non solo - da un lato a seguito dei fenomeni di abbandono e marginalizzazione e dall'altro a causa di possibili sviluppi urbani e trasformazioni edilizie non rispettose dei caratteri storici dei fabbricati ed urbani e/o paesaggistici del territorio. (Relazione al PSC in forma associata, pag. 27).

ad incentivare questi obiettivi, affinché a seguito degli interventi di trasformazione si preveda una riduzione degli impatti paesaggistici, in applicazione della procedura del corretto inserimento paesaggistico, cui si dà riscontro nei paragrafi che seguono.

3.5 Definizione del Contesto di Riferimento Progettuale

Per Contesto di riferimento progettuale si intende la porzione di territorio in cui i caratteri paesaggistici entrano in relazione (visuale, storica, urbanistica, ecologica, sociale) con le trasformazioni previste dall'intervento. Il contesto di riferimento progettuale è definito in riferimento alla trasformazione proposta, prendendo a riferimento il campo di inter-visibilità degli interventi in progetto. Nel contesto di riferimento progettuale si evidenziano tutte le componenti, le tutele e i valori storici e paesaggistici, come desumibili dal quadro delle tutele descritte al par. 2.4 e, più in generale, rilevate dall'analisi paesaggistica dell'area di intervento.

3.5.1 Individuazione e caratterizzazione del Contesto di Riferimento Progettuale

La individuazione e caratterizzazione del contesto di riferimento progettuale (CRP) è mirata a mettere in evidenza le relazioni tra l'intervento e i caratteri paesaggistici di riferimento, al fine di consentire la verifica:

- dell'impatto percettivo dell'intervento sul territorio;
- delle ricadute paesaggistiche delle eventuali trasformazioni delle reti esistenti;
- delle ricadute paesaggistiche delle trasformazioni eventualmente indotte sulla rete ecologica;
- della rilevanza sociale dell'impatto percettivo.

Rispetto all'area di intervento, il CRP (Fig. 23) si estende ad est superando il fiume Marecchia, verso Novafeltria, fino ad includere il massiccio del Monte Pincio. Questa porzione del CRP è caratterizzata in particolare dal centro storico di Talamello, che rappresenta un polo visuale di primaria importanza verso ovest. Lungo l'asse nord-sud si rilevano i poli visuali di maggiore interesse ai fini della caratterizzazione paesaggistica degli interventi in programma: a nord il borgo di Piega, lungo la strada provinciale Secchiano-San Leo (S.P. n. 137), a sud l'abitato di Maioletto ed in adiacenza i ruderi dell'omonima Rocca, memoria tangibile dei presidi difensivi che ancora oggi caratterizzano l'identità storica e paesaggistica dell'Alta Valmarecchia.

Muovendo dalle formazioni calanchive che si insinuano lungo il Fosso Cacarello, il margine ovest del CRP si sviluppa lungo i ripidi profili che da San Leo si spingono fino alle creste del Monte San Severino, verso i balconi di Piero della Francesca. Indubbiamente, il polo visuale della Rocca di San Leo è quello che mostra la maggiore sensibilità paesaggistica rispetto all'area di intervento.



Fig. 23. Individuazione del Contesto di Riferimento Progettuale

Al fine di valutare i possibili effetti sui caratteri visuali del contesto e dunque i potenziali impatti percettivi delle trasformazioni, di seguito si riportano gli esiti della *Viewshed Analysis* riferita ai campi di visibilità teorica (che tiene conto dell'orografia, ma non di eventuali elementi schermanti, quali vegetazione arborea, edifici o altri manufatti) dei principali poli visuali evidenziati in Fig. 23 (Talamello, Borgo Piega, Maioletto, Rocca di Maioletto e San Leo), entro un raggio di circa 3 km.

I punti di vista oggetto di analisi, sono stati selezionati in virtù di specifici criteri, con particolare riferimento alla accessibilità, frequentazione e rilevanza territoriale.

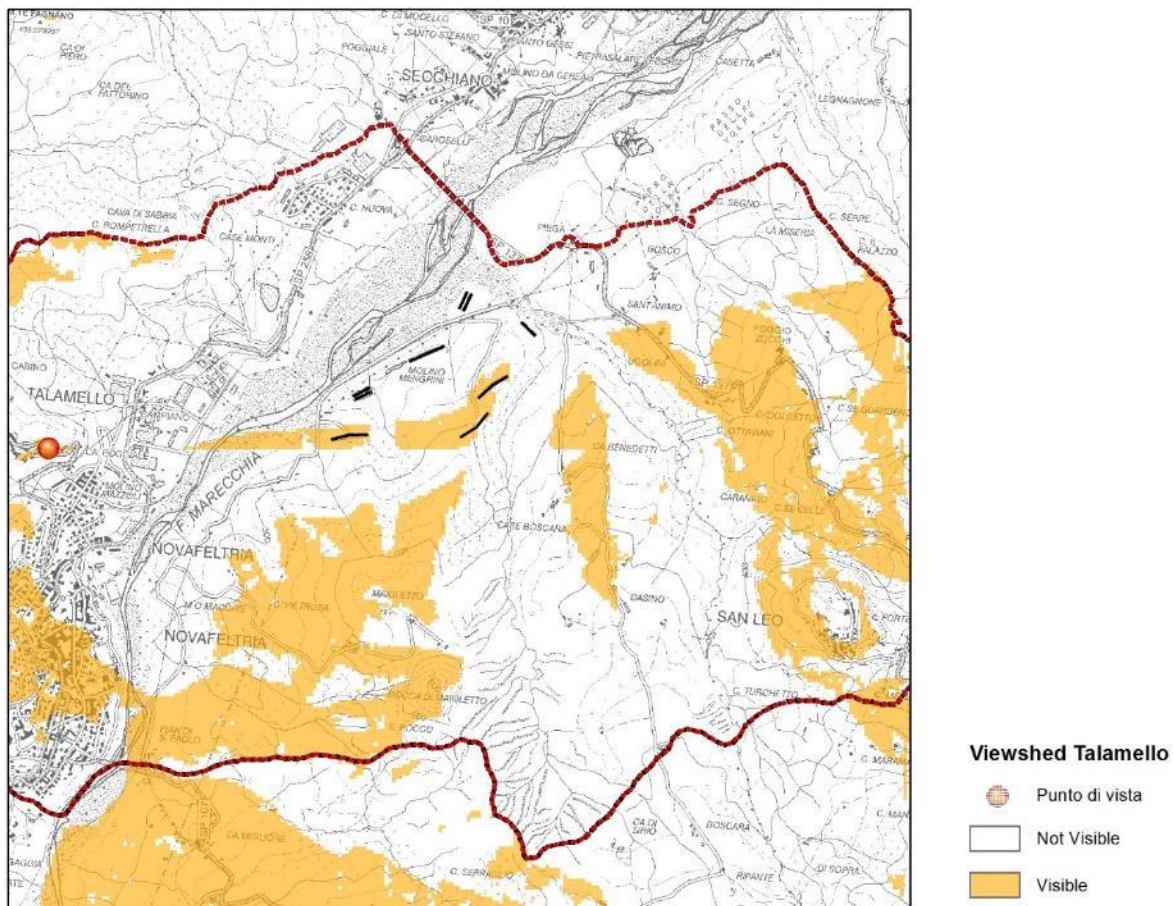


Fig. 24. Analisi del campo visuale dal centro storico di Talamello

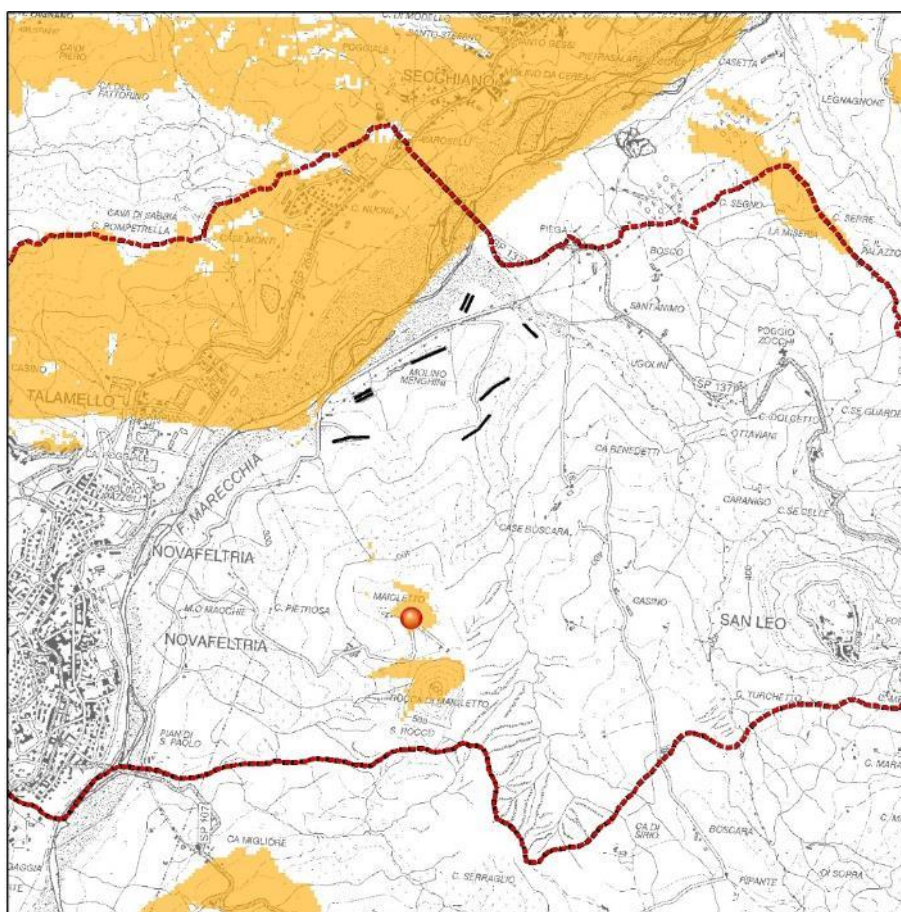
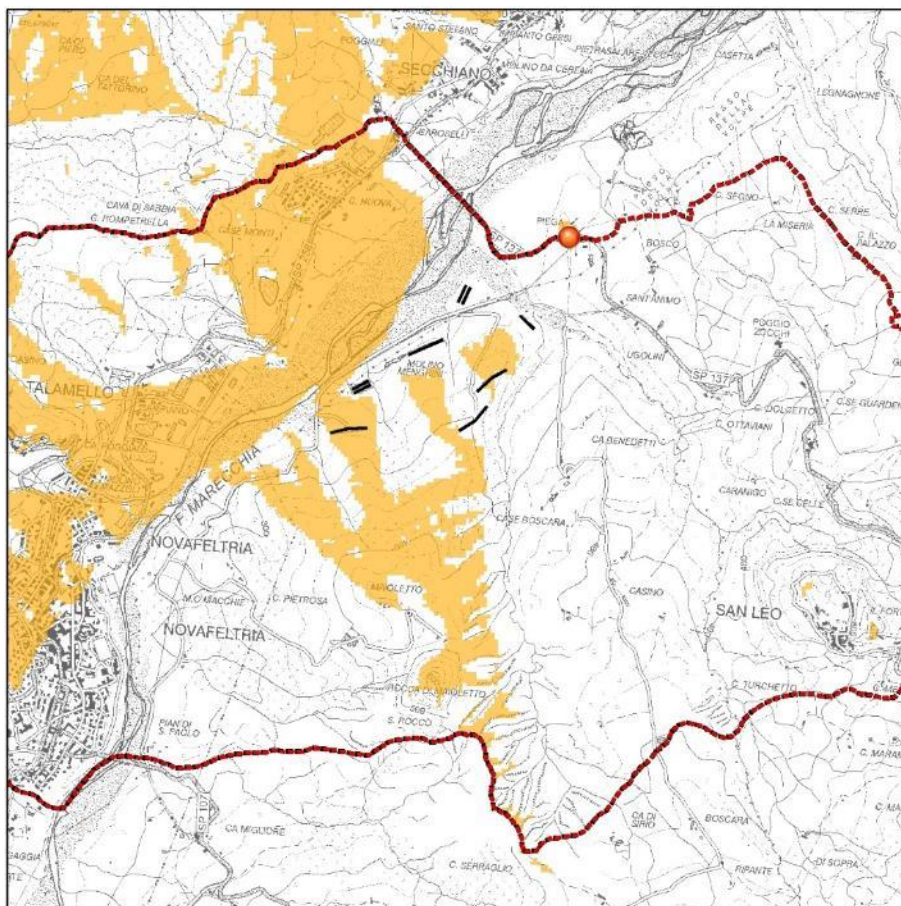


Fig. 25-26. Analisi del campo visuale dai borghi di Piegia e Maioletto

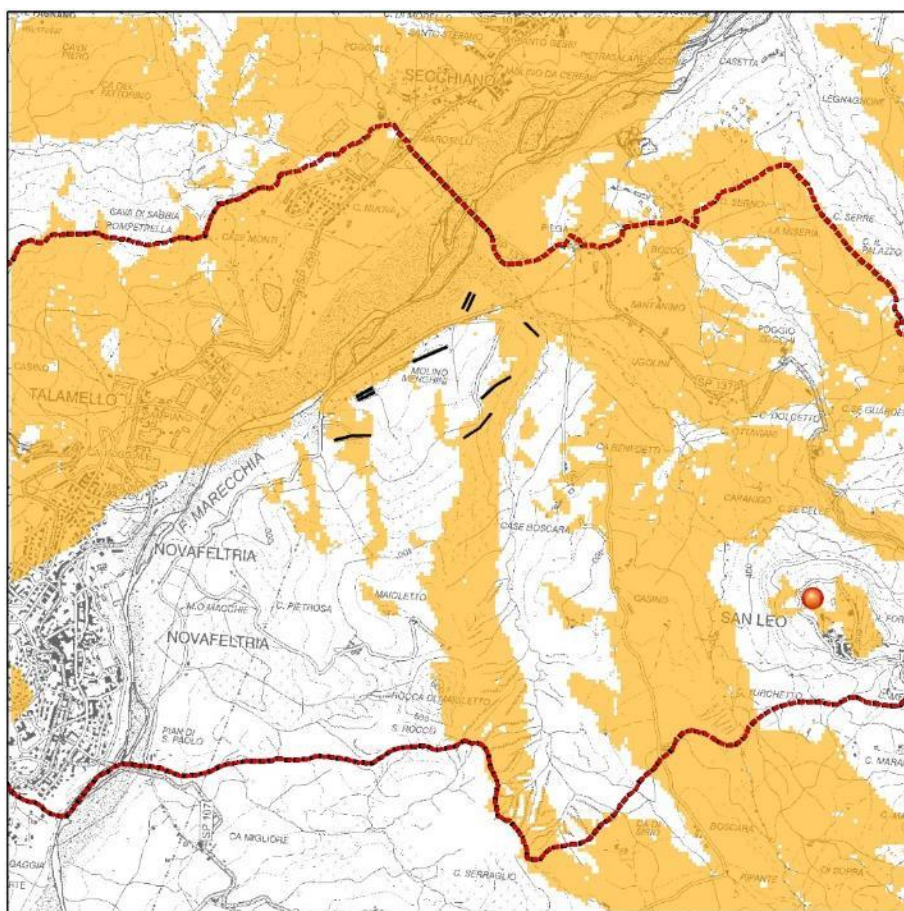
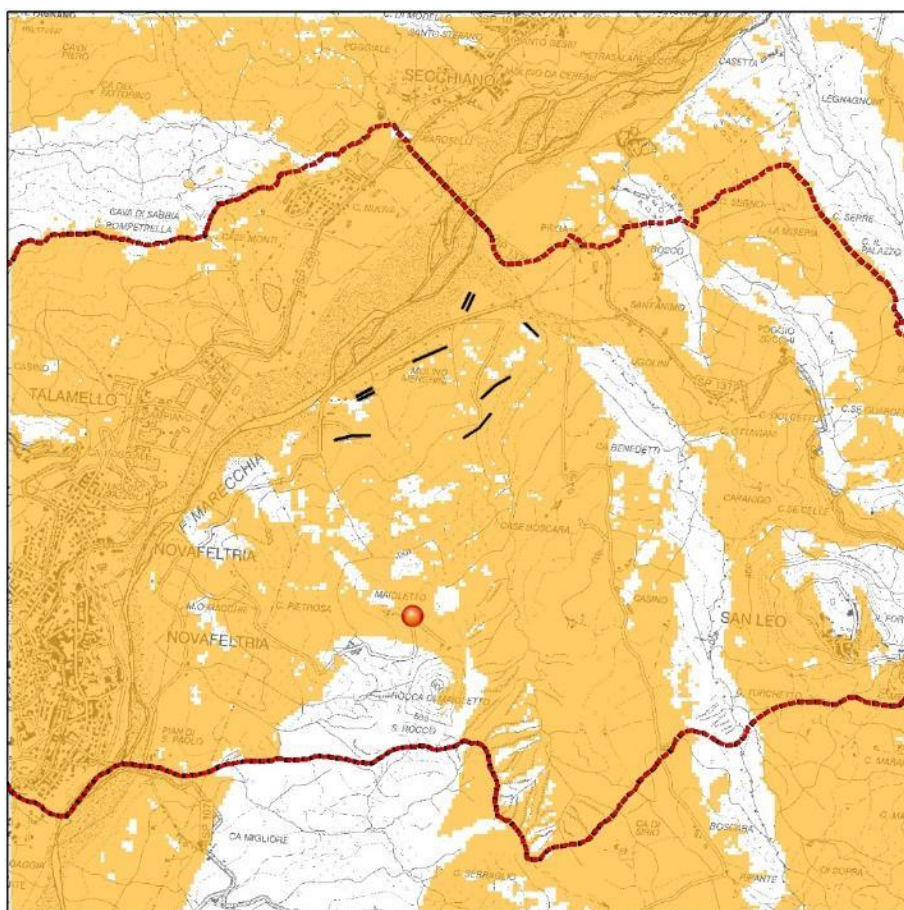


Fig. 27-28. Analisi del campo visuale dalla Rocca di Maioletto e da San Leo

Sovrapponendo le analisi dei vari campi visuali a partire dai cinque punti di vista principali analizzati (*overlay mapping*), è possibile determinare la sensibilità visiva del contesto di riferimento progettuale. In Fig. 29 è restituita una mappatura di sintesi della sensibilità visiva che tiene conto di tutti i punti di vista analizzati.

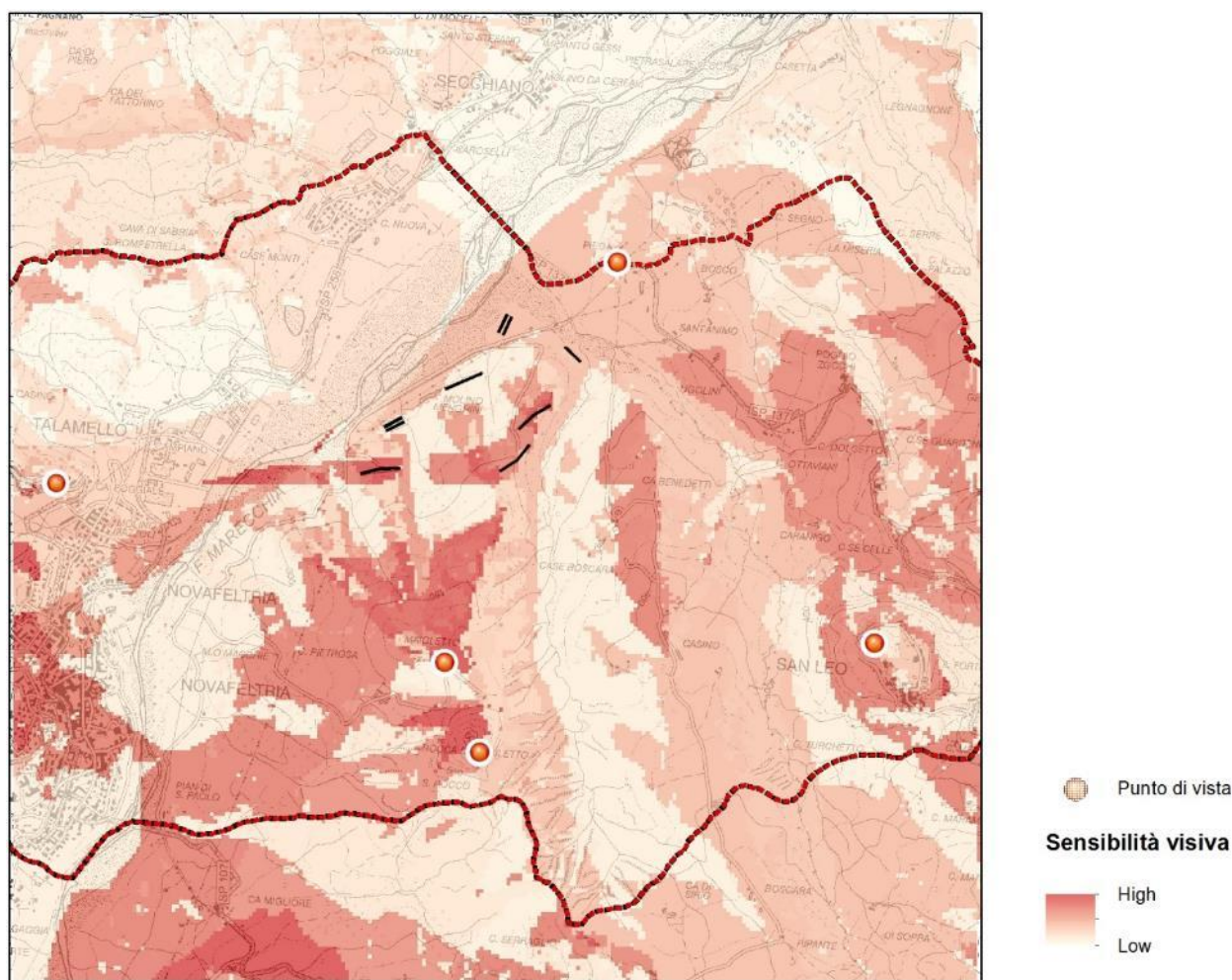


Fig. 29. Analisi di sensibilità visiva del Contesto di Riferimento Progettuale dai poli visuali principali

Rispetto agli edifici esistenti oggetto dei previsti interventi di trasformazione, si evidenzia una particolare sensibilità visuale per i manufatti disposti a est (lungo il crinale che definisce il Fosso Cacarello fino alla sua confluenza nel Rio Maggio) lungo le direttrici di intervisibilità di San Leo e del Borgo di Piega, nonché per il manufatto edilizio collocato al margine ovest del perimetro aziendale, all'intersezione delle direttrici di intervisibilità della Rocca di Maioletto e del centro storico di Talamello. Una ridotta sensibilità visuale si rileva invece al piede del versante collinare lungo la Valmarecchia, che ben si presterebbe ad eventuali interventi di sostituzione e ricollocazione volumetrica.

Tenendo conto del quadro delle tutele delineato nel paragrafo precedente, nonché del principio generale di contenere il più possibile le trasformazioni in prossimità dei siti già "urbanizzati", limitando l'uso di suolo agricolo a fini insediativi alle aree strettamente necessarie, è raccomandabile porre una particolare attenzione alle aree a maggior sensibilità visuale, prevedendo una conformazione plano-altimetrica e materica dei nuovi manufatti tale da contenerne l'impatto visuale, anche con l'ausilio di opportuni interventi di mitigazione.

Nelle figure che seguono si riporta una analisi fotografica sul campo, tesa a restituire i principali elementi dell'analisi visuale, oltre ad una restituzione della situazione esistente su modello tridimensionale, con copertura derivata da immagini satellitari.



Fig. 30. Relazioni di intervisibilità dell'area di intervento con le rocche di San Leo e Maioletto



Fig. 31. Relazioni di intervisibilità dei manufatti esistenti con la rocca di San Leo



Fig. 32. Relazioni di intervisibilità dell'area di intervento con Talamello ed il Monte Pincio



Fig. 33. Relazioni di intervisibilità dell'area di intervento con il borgo di Piega



Fig. 34. Relazioni di intervisibilità con la viabilità di piana in destra idrografica del Fiume Marecchia



Fig. 35. Relazioni di intervisibilità dell'area di intervento verso la Val Marecchia

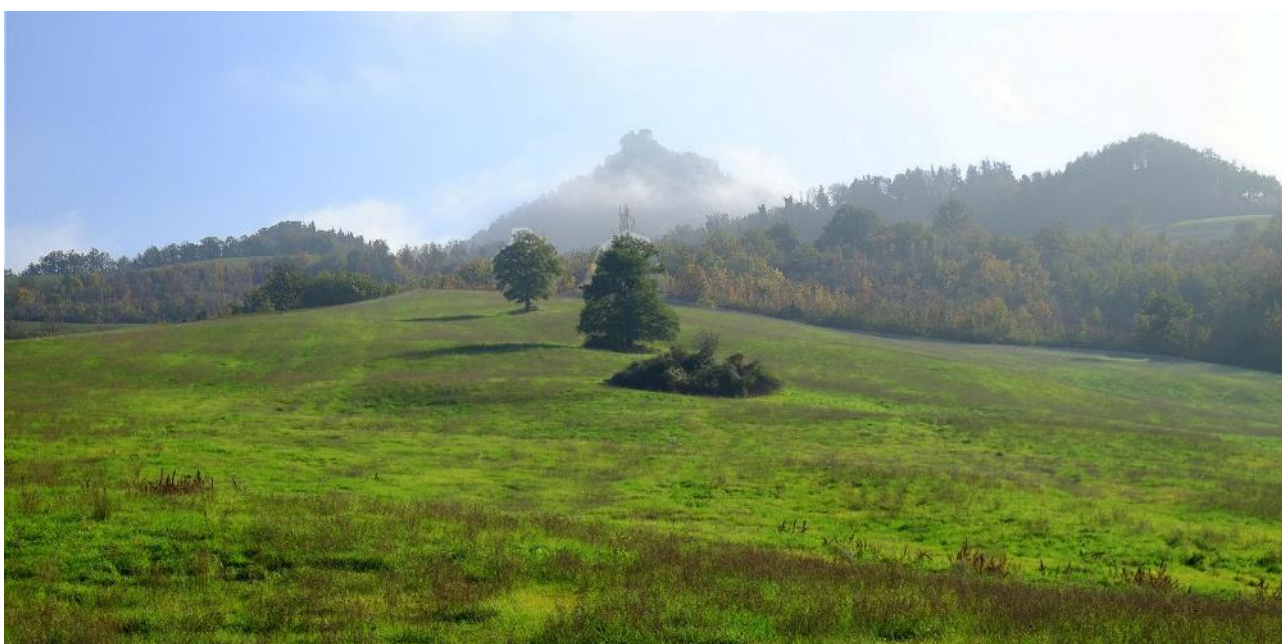


Fig. 36. Relazioni di intervisibilità lungo il cono visuale della Rocca di Maioletto

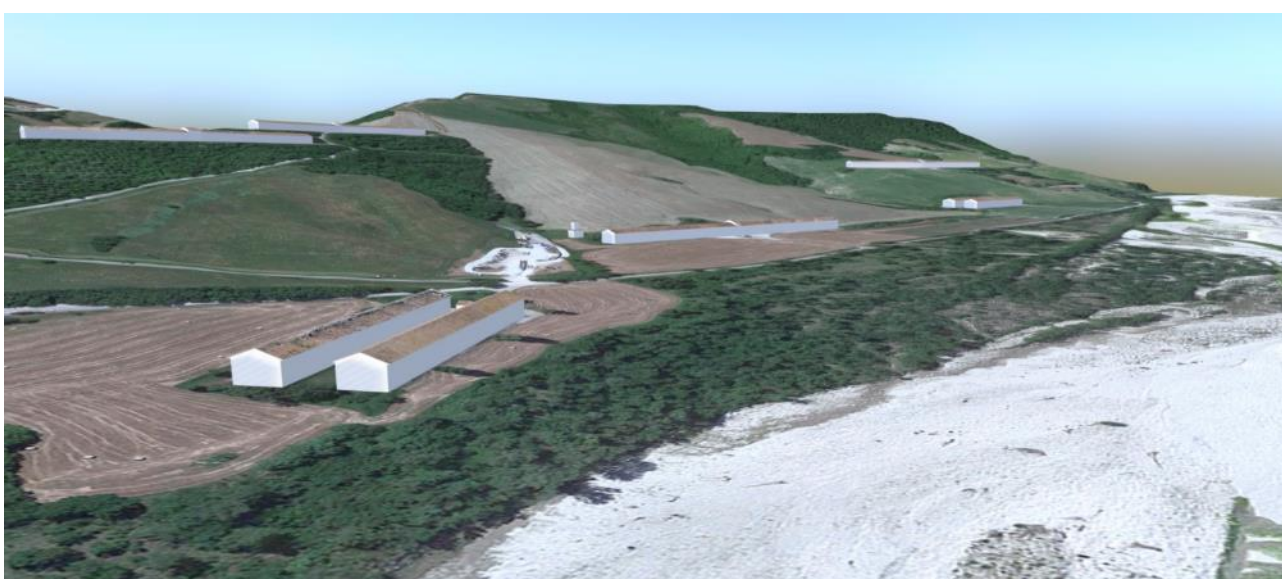


Fig. 37. Restituzione tridimensionale dello stato di fatto. Vista aerea; vista Nord-Est; vista Nord

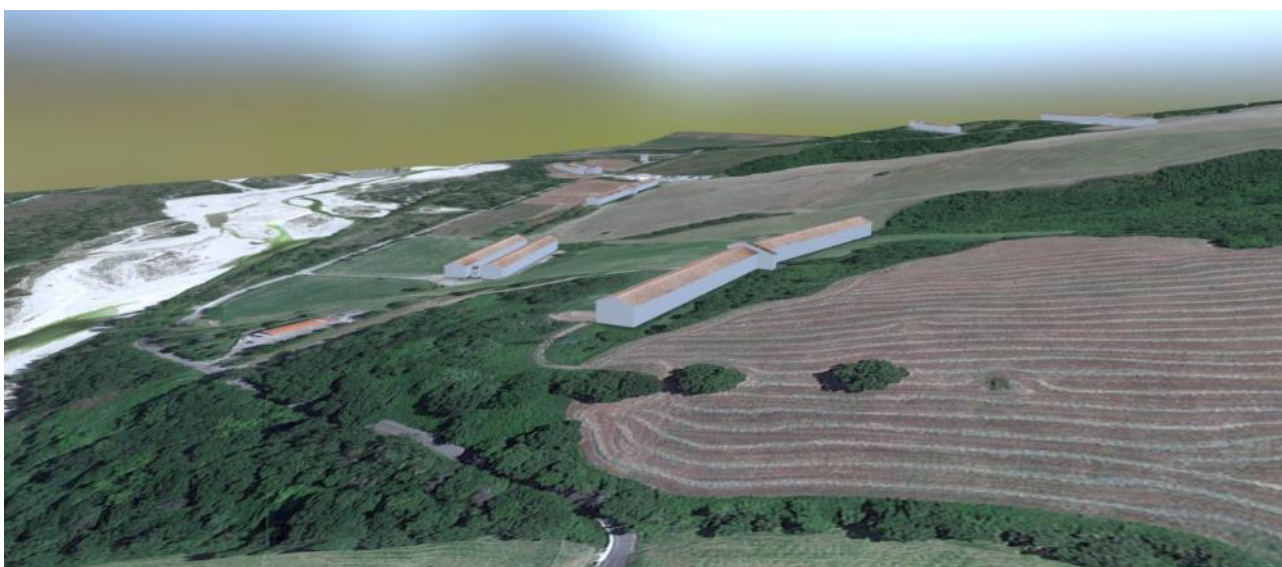


Fig. 38. Restituzione tridimensionale dello stato di fatto. Vista Est; vista Ovest; vista Sud

3.5.2 Obiettivi di qualità paesaggistica per il Contesto di Riferimento Progettuale

La definizione degli specifici Obiettivi di qualità di cui tener conto nell'inserimento paesaggistico del progetto, muove dagli obiettivi di carattere più generale definiti dal PTCP di Rimini in riferimento alla **sub-unità di paesaggio 4.a** (Alta collina e montagna marecchiese), al cui interno ricade il Contesto di riferimento progettuale⁶.

Coerentemente con le previsioni del PTCP, gli obiettivi di qualità paesaggistica relativi al Contesto di riferimento progettuale mirano prioritariamente ad orientare il layout di progetto al mantenimento della qualità paesaggistica espressa dalle matrici storiche di insediamento del territorio, principalmente al fine di conservare i sistemi di relazione visuale e i caratteri strutturali che connotano il paesaggio di appartenenza.

La declinazione degli obiettivi di qualità paesaggistica entro il Contesto di riferimento progettuale muove dunque da considerazioni relative ai caratteri principali espressi dal contesto stesso, così come descritti nel paragrafo 2.3.2 "Sintesi dei valori emergenti".

O.1 Integrità delle aree ad elevata naturalità ed alto valore ecosistemico

Promuovere la conservazione dell'integrità delle aree ad elevata naturalità ed alto valore ecosistemico.

Salvaguardare le aree ad elevata naturalità e ad alto valore ecosistemico, in particolare quelle golenali del fiume Marecchia; prevedere la formazione di nuove aree di pregio ecologico (impianto di siepi campestri, filari, alberate, ecc.), funzionali al potenziamento della rete ecologica locale che connette habitat fluviali e habitat alto-collinari.

O.2 Integrità dei sistemi geologico-geomorfologici di alto valore ambientale

Salvaguardare i sistemi geologico-geomorfologici ad elevata integrità e di alto valore ambientale.

Salvaguardare e, ove necessario, favorire la ripresa delle dinamiche naturali dei sistemi geologico-geomorfologici ad elevata integrità e di alto valore ambientale. Scoraggiare interventi edilizi, infrastrutturali e sistemazioni agrarie che compromettano l'integrità dell'assetto dei sistemi geologico-geomorfologici di alto valore ambientale.

O.3 Conservazione dei suoli agricoli produttivi

Promuovere la conservazione delle aree agricole e incentivare le produzioni ad alto valore ambientale e paesaggistico.

Salvaguardare le aree agricole, in particolar modo quelle destinate a produzioni caratterizzanti il contesto paesaggistico di riferimento, evitando di realizzare nuovi manufatti funzionali alla conduzione agricola-aziendale in aree prive di insediamenti esistenti.

⁶ Il PTCP ritiene prioritario perseguire la gestione delle pressioni di trasformazione delle zone di fondovalle integrate alla valorizzazione delle risorse storiche e naturali delle aree collinari secondo il seguente sistema di azioni:

- miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e di funzionalità ecologica dell'ambito fluviale attraverso la realizzazione di interventi di connessione e di riqualificazione dell'equipaggiamento vegetazionale, che ne minimizzino gli effetti dai riferimenti visuali più significativi e limitino le modificazioni morfologiche conseguenti all'occupazione delle aree periferiali;
- convergenza degli obiettivi di miglioramento e collegamento ecologico dell'ambito fluviale con la costruzione di una rete fruttiva, diffusa e integrata sul territorio, che sia in grado di valorizzare le emergenze naturalistiche e le preesistenze di origine storica dell'area collinare e montana;
- avvio di processi di riqualificazione dei contesti degradati presenti negli ambiti fluviali riorganizzando congiuntamente i margini dell'edificato nelle aree di fondovalle;
- orientamento delle nuove progettualità alla qualità paesaggistica espressa dalle matrici storiche di insediamento del territorio e agli assetti agrari e di uso del suolo tradizionali, al fine di conservare i sistemi di relazione visuale e i caratteri strutturali che connotano l'Alta Valmarecchia;
- potenziamento delle direttrici di collegamento ecologico intravallive attraverso il miglioramento della funzionalità ecologica del territorio rurale e il mantenimento dei varchi tra gli insediamenti collinari lungo le direttrici più densamente insediate.

O.4 Contenimento del consumo di suolo per manufatti edilizi e reti della viabilità

Privilegiare gli interventi di riuso e di rigenerazione delle aree già insediate e della rete viabilistica esistente, limitando la creazione di nuove strade e la conseguente frammentazione dei terreni agricoli.

Le moderne pratiche produttive del territorio tendono a moltiplicare le vie di distribuzione e di accesso ai siti, provocando la frammentazione dei suoli naturali e agricoli. Nel sito oggetto di intervento, nella scelta di disposizione dei nuovi corpi di fabbrica, è da privilegiare la ricollocazione sulle aree di sedime degli edifici preesistenti, riducendo di fatto al minimo l'occupazione di nuovo suolo agricolo, limitando i nuovi tratti stradali ad una estensione funzionale di strade già esistenti, senza alterarne sostanzialmente l'impianto originario.

O.5 Contenimento delle alterazioni del rilievo collinare

Evitare i movimenti terra che modificano radicalmente il profilo orografico originario dei versanti.

Le trasformazioni che interessano i versanti collinari pongono problemi attinenti alla conformazione orografica del suolo; in particolare si riscontrano spesso difficoltà nella disposizione dei corpi di fabbrica che richiedono operazioni di scavo e sbancamento che mettono a rischio la stabilità dei versanti e ne alterano significativamente le morfologie, contribuendo al degrado generale del paesaggio. A questo scopo, è da privilegiare il naturale inserimento delle opere che preveda la disposizione dei corpi di fabbrica lungo le curve di livello, minimizzando così gli sbancamenti necessari.

O.6 Mantenimento delle formazioni boschive

Salvaguardare l'integrità della copertura forestale esistente.

Il contesto di riferimento progettuale è caratterizzato dalla presenza di macchie boschive sui versanti collinari, in gran parte di formazione recente, con una struttura molto semplice e soggette a prelievi per la produzione di legna da ardere. Le trasformazioni introdotte da attività agricole e zootecniche comportano spesso l'abbattimento di alberi e di arbusti facenti parte di macchie boschive, riducendone al contempo il valore ecologico e paesaggistico. Deve pertanto essere salvaguardata il più possibile l'integrità delle macchie boschive esistenti; qualora per necessità di tipo funzionale le aree boschive siano interessate dalle trasformazioni, devono essere previsti opportuni impianti arborei e arbustivi di compensazione.

O.7 Salvaguardia delle relazioni visive

Valutare gli effetti delle trasformazioni dai poli visuali emergenti del contesto paesaggistico

La percezione visiva assume grande rilievo nei contesti collinari come quello in esame. Nella realizzazione degli interventi di trasformazione occorre limitare le interferenze con le visuali da e per i punti di riferimento del contesto paesaggistico. Nel caso in esame i presidi militari e gli incastellamenti sulle rupi emergenti, che sono altrettanti punti di vista dai quali si percepiscono con chiarezza i lineamenti caratterizzanti il contesto, sono i poli rispetto ai quali si sono valutati gli effetti delle trasformazioni in programma. La dislocazione dei manufatti edilizi, nonché le scelte inerenti all'altezza dei corpi di fabbrica e ai colori delle coperture sono direttamente correlati a questo obiettivo di qualità.

4 INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO

Per Corretto inserimento paesaggistico, si intende la modalità con cui le trasformazioni sono previste, progettate e attuate affinché possano stabilire adeguate relazioni percettive con i paesaggi nei quali ricadono, evitando la cancellazione o la riduzione dei loro segni e dei loro caratteri qualificanti, nonché contribuendo alla loro messa in valore, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica definiti per il Contesto di Riferimento Progettuale.

In termini generali, l'inserimento paesaggistico delle opere in progetto mira alla individuazione delle relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico-morfologico e percettivo, e contestuale verifica di congruità o interferenza con i segni, i caratteri qualificanti e gli obiettivi di qualità dei paesaggi ai quali il contesto appartiene.

Nei paragrafi che seguono sono illustrate e motivate le soluzioni progettuali adottate, anche in riferimento alle opere di mitigazione proposte, sotto il profilo del corretto inserimento dell'intervento e del perseguimento degli obiettivi di qualità di paesaggio.

Operativamente si è fatto riferimento ai contenuti definiti nella procedura di "Corretto inserimento paesaggistico" di cui all'art. 3.4 del Piano Strutturale Comunale (PSC) ed all'art. 23 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Maiolo, adottati contestualmente con Del. C.C. n. 34 del 27/11/2017, che prevedono esplicitamente l'utilizzo di tale procedura nel caso di interventi per la trasformazione di edifici incongrui, quali sono i manufatti esistenti oggetto della presente iniziativa progettuale, di cui si prevede la sostituzione con nuovi edifici rurali di significativa dimensione e conformazione.

A partire dal Contesto di riferimento progettuale, di seguito si procede ad una verifica dell'impatto delle opere sul contesto, rispetto ad elementi e criteri rilevanti, quali morfologia, massa, volumi, visibilità, colore, materiali, con individuazione delle relazioni tra l'intervento e il contesto di riferimento progettuale dal punto di vista fisico, morfologico e percettivo, e la verifica di congruità o interferenza con i segni e i caratteri qualificanti del contesto.

33

4.1 Analisi paesaggistica del layout di progetto

L'obiettivo di questo paragrafo è evidenziare le relazioni funzionali, visive e simboliche tra gli elementi di progetto e i principali caratteri paesaggistici del Contesto di Riferimento Progettuale.

4.1.1 Il progetto di sviluppo aziendale

Il progetto proposto dalla Soc. Agricola Biologica Fileni prevede la ristrutturazione aziendale mediante demolizione e ricostruzione, con diminuzione di altezze e volumi, dell'allevamento avicolo convenzionale esistente, con nuovi capannoni da destinare all'allevamento avicolo, simili per disposizione planimetrica, ma sostanzialmente diversi dagli attuali per forma, volume, altezza da terra, materiali e colori utilizzati. Complessivamente, si ipotizza di sostituire gli attuali blocchi edilizi con 16 nuovi capannoni di due differenti tipologie (14x122 metri e 16x107 metri) su unico livello, con altezza alla gronda di 2,64 metri ed altezza al colmo variabile da 4,38 a 4,63 metri.

I volumi edilizi esistenti nella porzione nord del perimetro aziendale (situati in prossimità dell'alveo del fiume Marecchia e del Rio Maggio), saranno demoliti ma non ricostruiti, mentre l'esistente edificio a nord-est (edificio D) sarà riutilizzato come magazzino per rimessa attrezzi. Pertanto, i nuovi capannoni destinati all'allevamento avicolo sono concentrati lungo il versante collinare, raggruppati in 3 diversi settori in cui si articola la configurazione planimetrica: il settore nord-ovest (Ambito A), costituito dalla sequenza lineare di edifici disposti lungo la viabilità di fondo valle della Val Marecchia; il settore a sud-ovest (Ambito B), costituito da un cluster di edifici disposti sul versante secondario che dalla Rocca di Maioretto digrada verso la piana; il settore est (Ambito C), costituito da un secondo cluster di edifici disposti sul versante a ridosso del Rio Maggio (Fig. 39).

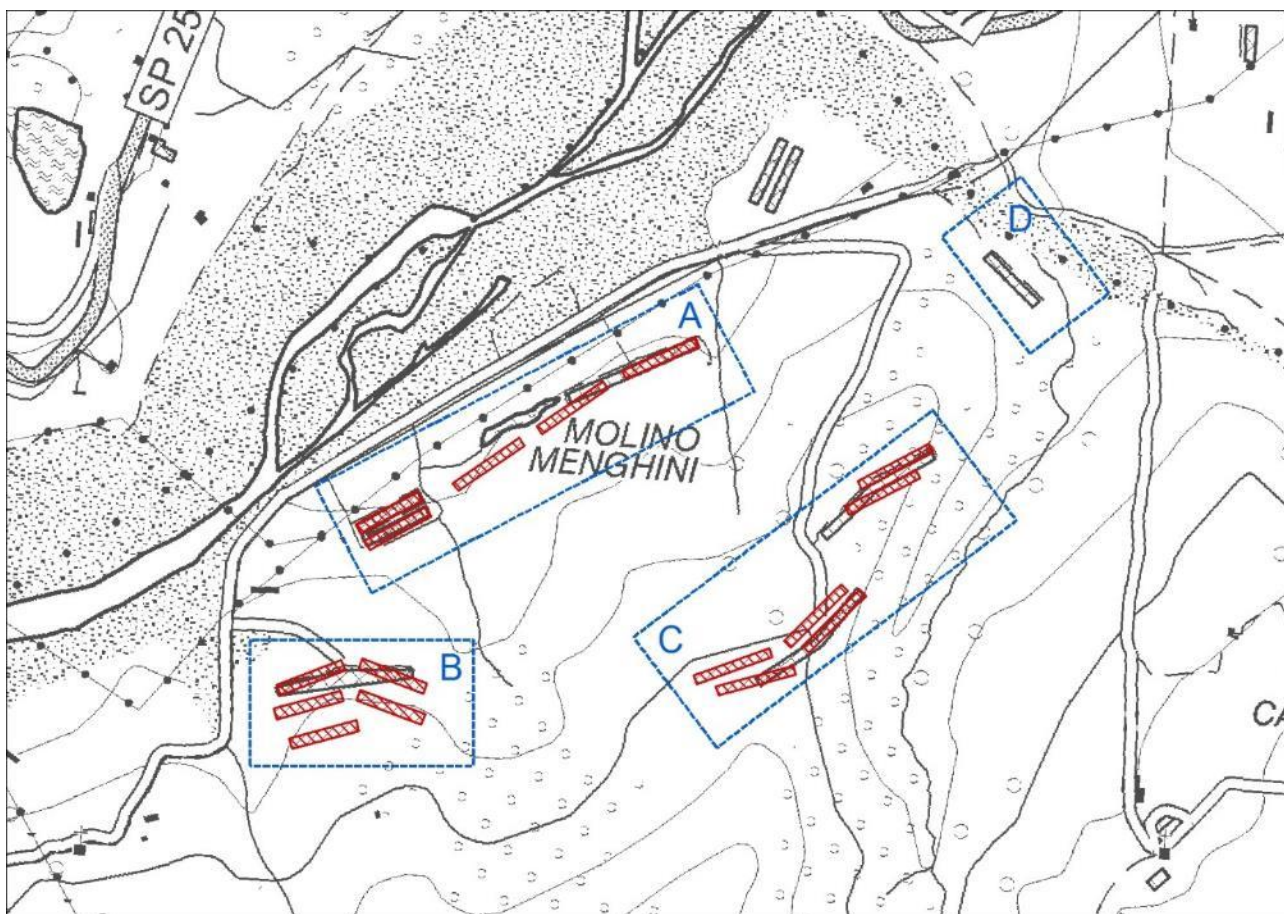


Fig. 39. Sovrapposizione planimetrica dei nuovi capannoni di progetto sui blocchi edilizi esistenti

I nuovi edifici ricompresi nei tre settori stabiliscono relazioni in parte diverse nei confronti del contesto paesaggistico di riferimento, occorrerà pertanto predisporre accorgimenti specifici per l'inserimento paesaggistico in ciascuno dei tre casi, secondo criteri del *site-specific design*.

Il primo gruppo di 5 edifici (Ambito A) è disposto in allineamento lungo la strada di fondo valle, al piede del versante collinare esposto a nord-ovest, ad una quota compresa tra i 215 e i 219 m. L'impatto di questo settore sull'attuale assetto percettivo sarà contenuto, sia perché la sua visibilità è limitata all'ambito più ristretto della viabilità di fondo valle (gli edifici saranno visibili dalla strada in località Pian di San Paolo/Cavallara, in destra orografica del Marecchia, e parzialmente dalla strada provinciale n. 258, sul lato opposto del fiume), sia perché l'altezza dei nuovi fabbricati, di altezza al colmo variabile da 4,38 a 4,63 metri, ne riduce la visibilità rispetto a quelli preesistenti (di altezza compresa tra i 6,20 metri ed i 7,90 metri).

Il secondo gruppo, sempre di 5 edifici nel settore sud-ovest del perimetro aziendale (Ambito B), è collocato ad una quota compresa tra i 256 e i 270 metri ed è pertanto più visibile da punti di osservazione sensibili distanti, quali la Rocca di Maiorino e il centro storico di Talamello. Lo stesso dicasi per il terzo settore composto da 6 edifici (Ambito C) collocato sul crinale in direzione nord-est del perimetro aziendale, a quote comprese tra 278 metri e 296 metri, esposto alle visuali lunghe di San Leo e del Borgo di Piegà. Anche in questi casi, l'altezza al colmo dei nuovi fabbricati, è mediamente di 2-3 metri più bassa rispetto ai fabbricati esistenti, con apprezzabili benefici in termini di riduzione degli impatti visuali soprattutto lungo il crinale dell'Ambito C.

4.1.2 Ricadute paesaggistiche delle trasformazioni

Sotto il profilo strettamente funzionale il nuovo progetto di sviluppo aziendale si inserisce coerentemente nel contesto agricolo, essendo peraltro quella dell'allevamento avicolo una funzione già presente nel sito da ormai molti anni. Dal punto di vista della coerenza con i segni e i caratteri

qualificanti del contesto occorre puntualizzare che la dimensione non usuale dei corpi di fabbrica, certamente non coerente con la normale taglia dei fabbricati rurali, è il portato della modernizzazione del settore zootecnico, risultato anche delle complesse norme igienico-sanitarie che regolano la produzione agro-alimentare. La standardizzazione di alcuni processi di allevamento insieme alle condizioni di fattibilità economica impongono inoltre l'adozione di modelli molto rigidi, sia per dimensioni sia per materiali ed elementi di facciata. Ne consegue che gli sforzi per un miglior inserimento nel contesto paesaggistico sono soprattutto rivolti allo spazio aperto di pertinenza dei corpi di fabbrica.

In ossequio all'obiettivo "O.2 Integrità dei sistemi geologico-geomorfologici di alto valore ambientale" (vedi par. 2.5.2) sono state escluse dalle trasformazioni tutte le aree che esprimono valenze o fragilità di tipo geologico o geomorfologico, come ad esempio l'area a ridosso del fiume Marecchia, oggi occupata da due blocchi edilizi che, come detto sopra, verranno demoliti senza ricostruzione in loco, per restituire l'area a funzioni più propriamente connesse alla presenza dell'alveo fluviale.

Nella fase di selezione delle aree in cui realizzare i nuovi capannoni di allevamento sono stati privilegiati gli interventi di riuso e di rigenerazione delle aree già insediate e della rete viabilistica esistente, limitando la creazione di nuove strade e la conseguente frammentazione dei terreni agricoli (vedi par. 2.5.2, obiettivo "O.4 Contenimento del consumo di suolo per manufatti edilizi e reti della viabilità"). Nella scelta di disposizione dei nuovi corpi di fabbrica, si è optato in larga parte per una ricollocazione sulle aree di sedime degli edifici preesistenti, o nelle aree ad esse immediatamente adiacenti.

L'approccio sopra delineato ha consentito di mantenere pressoché invariate le relazioni funzionali dell'assetto viabilistico, senza sostanziali alterazioni dell'impianto originario, in quanto si prevede di riutilizzare prevalentemente la viabilità esistente a servizio dei blocchi edilizi da ricostruire, con alcune modeste integrazioni in corrispondenza dell'Ambito B, strettamente funzionali alla organizzazione planimetrica dei nuovi capannoni da realizzare. I nuovi tratti di viabilità in progetto saranno, per sezione e materiali, appropriati al contesto (ghiaia) e ospiteranno esclusivamente il transito interno di gestione, senza interferire con la viabilità ordinaria.

Al fine di minimizzare i movimenti terra ed evitare modifiche radicali al profilo orografico originario dei versanti (vedi par. 2.5.2, obiettivo "O.5 Contenimento delle alterazioni del rilievo collinare") la collocazione dei nuovi capannoni segue il più possibile il principio del naturale inserimento delle opere, con una disposizione dei corpi di fabbrica lungo le curve di livello, contenendo in tal modo al minimo gli sbancamenti necessari.

Gli impatti sulla rete ecologica (vedi par. 2.5.2, obiettivo "O.1 Integrità delle aree ad elevata naturalità ed alto valore ecosistemico"), saranno estremamente ridotti, data la condizione di partenza che è quella di un sito antropizzato, sede di attività agricole storicizzate e di una pregressa azienda avicola, i cui manufatti, pur desueti, sono ancora presenti. Nelle aree oggetto di intervento le alterazioni portate alle macchie boschive esistenti riguardano gli ambiti B e C di cui a fig. 39: si tratta di tagli di modesta estensione che saranno opportunamente compensati nell'ambito degli interventi di ripristino ambientale e mitigazione paesaggistica. Pertanto, non sono rilevabili frammentazioni di areali di significativo valore ecologico, potendosi supporre di contro un potenziamento della rete ecologica locale per la connessione tra il corridoio fluviale del Marecchia e le macchie boschive presenti sui rilievi contermini e lungo il Rio Maggio a seguito dell'impianto di vegetazione di mitigazione degli impatti visivi. La scelta delle specie da impiantare sarà pertanto guidata da considerazioni sia di tipo visuale sia di tipo ecologico, con l'obiettivo di sostenere la biodiversità locale.

Infine, dal punto di vista dell'impatto visivo, indagato mediante un'analisi specifica sull'intervisibilità condotta nel contesto paesaggistico di riferimento (fig. 40), le principali modifiche riguarderanno alcune visuali dai poli emergenti, segnatamente da Talamello, Borgo Piega, Maioletto, Rocca di

Maioretto e San Leo. Tali modifiche sono in molti casi di segno positivo, in quanto gli edifici in progetto presentano un'altezza inferiore rispetto a quelli preesistenti. In altri casi si segnalano impatti aggiuntivi, dovuti al maggiore numero di edifici ed all'effetto moltiplicatore a ciò connesso. Tali possibili impatti possono essere tuttavia mitigati ed in alcuni casi annullati, dalla predisposizione mirata di schermature con alberate, siepi ed altri impianti a verde, unita alle scelte di colorazione di pareti e tetti, cromaticamente armonizzati con il contesto rurale di appartenenza.

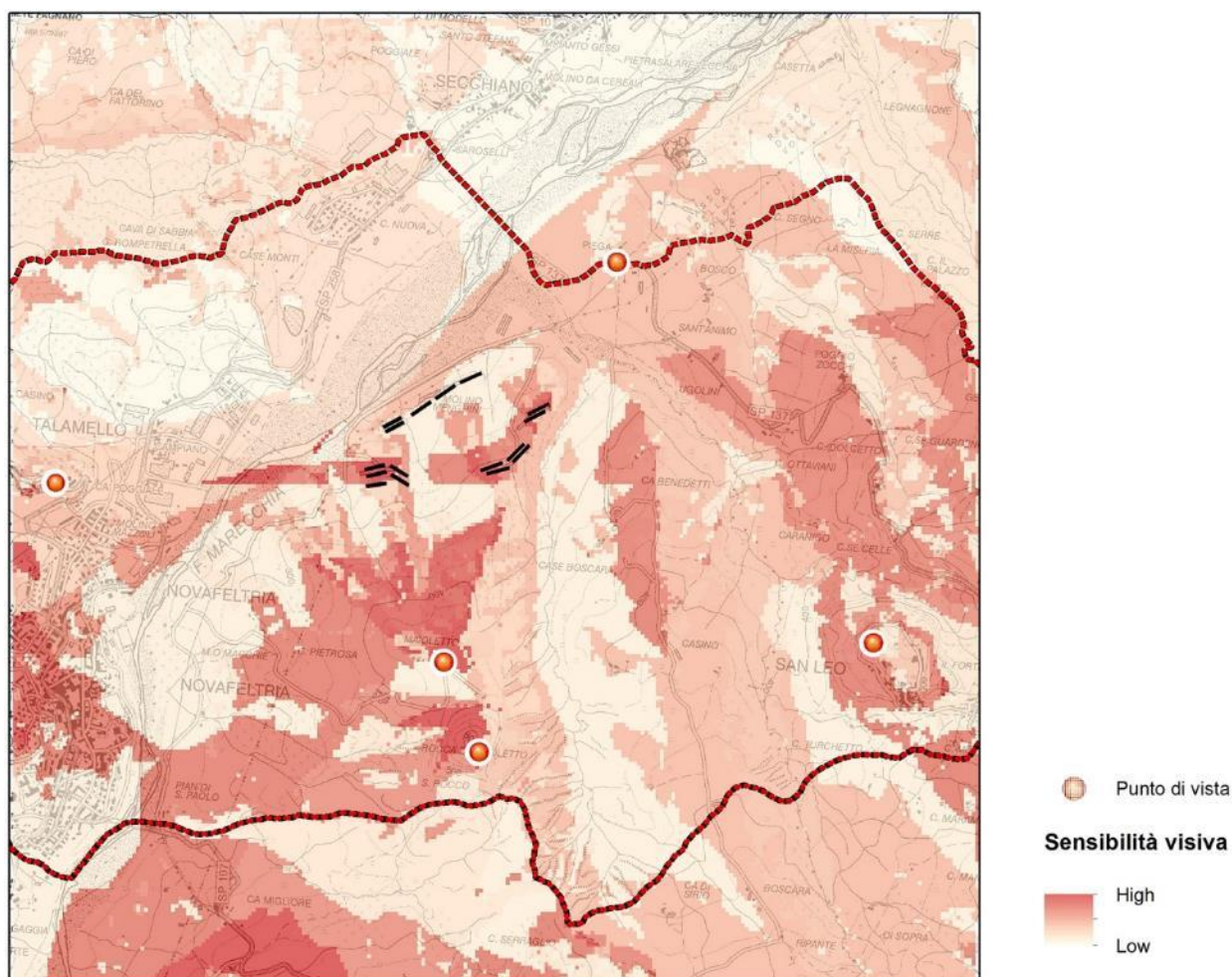


Fig. 40. Analisi di sensibilità visiva degli interventi in progetto dai poli visuali principali nel CRP

In termini di rilevanza sociale dell'impatto visivo, particolare attenzione meritano senza dubbio le relazioni di intervisibilità con la rocca di San Leo, meta turistica di rilievo interregionale. La notevole distanza dal sito di impianto (circa 2,25 km in linea d'aria), unita agli accorgimenti di mitigazione sopra esplicitati, consentono di poter ritenere gli impatti di modesta rilevanza.

4.1.3 Orientamenti progettuali per la qualificazione paesaggistica del progetto

I presenti indirizzi sono pensati per la progettazione delle opere di sistemazione esterna, e sono finalizzati alla mitigazione degli impatti visuali e paesaggistici dei manufatti ed alla integrazione dell'intervento e della sua area di pertinenza nei diversi piani visuali del contesto di riferimento progettuale.

Facendo riferimento alle scelte che si situano a monte del progetto degli spazi esterni, occorre premettere alcune osservazioni. La prima concerne la possibilità di recuperare i fabbricati esistenti; opportunità presa in considerazione in avvio del progetto, rivelatasi poi, alla verifica concreta, non perseguibile; sebbene infatti le dimensioni complessive degli edifici esistenti sviluppino una superficie calpestabile ampiamente sufficiente per le esigenze produttive aziendali, la tipologia e le caratteristiche interne non sarebbero state in grado di rispondere efficacemente ai requisiti

funzionali. I moderni standard igienici e funzionali, oltre che produttivi, richiedono un tipo edilizio molto diverso da quello preesistente, con impianti di aerazione e di illuminazione molto diversi da quelli presenti nei fabbricati preesistenti, tecnicamente e per dimensioni ormai ampiamente obsoleti.

Una seconda osservazione concerne le scelte inerenti alla forma degli edifici e alle caratteristiche architettoniche degli stessi. Sia l'una che le altre sono, infatti, frutto di determinanti tecniche ed economiche ineludibili, dipendendo in modo diretto da esigenze di produttività e di competizione aziendale sul mercato. Principi compositivi generali riguardanti la forma della copertura, o le proporzioni del corpo di fabbrica, o anche la stessa configurazione dei prospetti o la scelta dei materiali, sono dettati dalle condizioni sopra descritte e scarsamente modificabili, tranne aspetti come la colorazione delle facciate.

Una terza osservazione riguarda la localizzazione degli edifici entro il perimetro aziendale, che pur tenendo conto di principi quali la visibilità dai poli visuali emergenti del contesto, è stata molto condizionata dalle oggettive condizioni topografiche e, nel sito in questione, dalle restrizioni geologiche, viste le difficili condizioni del versante che in molte sue parti presenta substrati non idonei ovvero interdetti alle trasformazioni edilizie da pianificazioni sovraordinate. Il risultato di questa combinazione di condizioni specifiche è la disposizione degli edifici oggetto della proposta, che rispetta comunque l'andamento del terreno, con gli edifici orientati parallelamente alle curve di livello del terreno, e preserva in larga parte le aree boscate preesistenti e la rete della viabilità di accesso.

In ultimo occorre ricordare che le grandi dimensioni dei capannoni d'allevamento, sono dovute all'osservanza di esigenze di funzionalità, igiene e produttività dell'allevamento, e quindi, come tali, non sono state oggetto di riflessioni progettuali dal punto di vista strettamente paesaggistico.

Fatte queste premesse si possono descrivere gli orientamenti assunti nella progettazione delle opere di sistemazione esterna e, parzialmente, quelli riguardanti gli edifici. Per questi ultimi un primo criterio è quello concernente la colorazione, da scegliere sulla base della coerenza con il paesaggio circostante. Il colore da utilizzare per le facciate e le coperture deve infatti avere lo scopo di migliorare l'inserimento dei volumi, ponendoli in relazione cromatica con il contesto. Per mitigare l'impatto dei manufatti è preferibile scegliere colori che appartengono alla paletta delle tonalità del paesaggio naturale e agricolo, escludendo però la colorazione dei materiali tradizionali impiegati nell'architettura locale (laterizio), poco adatta se estesa alle dimensioni dei capannoni di allevamento.

Per quanto concerne gli spazi aperti i principi da osservare nella progettazione e nella realizzazione del complesso di allevamento sono i seguenti⁷:

Conservare le formazioni vegetali esistenti con caratteristiche tipiche locali. Nel sito in esame, non essendo presenti alberi isolati (se non pochi esemplari di scarso rilievo) e siepi campestri, sono da conservare le macchie boschive, con finalità sia di ancoraggio visuale del sito d'intervento al proprio contesto, sia di conservazione della qualità ambientale dei luoghi. Nel caso in cui fosse necessario, per esigenze specifiche del nuovo impianto produttivo, ridurre le formazioni vegetali esistenti, queste dovranno essere contenute al minimo e le parti eventualmente eliminate dovranno essere compensate con nuovi impianti arborei, di qualità almeno equivalente o superiore.

Utilizzare la vegetazione come strumento progettuale per migliorare la qualità dell'insediamento. Occorre pensare all'impianto vegetale del sito di intervento come progetto fortemente integrato all'edificato, in cui gli alberi e gli arbusti introdotti abbiano il duplice scopo di mitigare la presenza dei manufatti nel paesaggio e di migliorare le funzioni di habitat e di

⁷ I principi sono desunti dal volume della Regione Emilia Romagna (a cura di Barbara Marangoni) "Linee guida per il territorio rurale. Criteri per l'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione ordinaria", prodotto in fase di adeguamento del PTPR dell'Emilia-Romagna al Codice dei beni culturali dall'Assessorato alla Programmazione e sviluppo territoriale, Cooperazione col sistema delle Autonomie e Organizzazione.

connessione locale tra habitat diversi. La scelta delle forme di associazione vegetale privilegia quelle riconducibili alle sistemazioni agronomiche tradizionali, quali le formazioni lineari continue, sia sotto forma di filare arboreo sia sotto forma di siepe, da porre in contiguità alle costruzioni per ridurre l'impatto visivo, funzionando da filtro. Un'altra forma di associazione prescelta per l'impianto a verde è quella della macchia boschiva, da impiegare prevalentemente nelle zone più elevate del sito, dove la presenza di boschetti suggerisce, per continuità, tale tipo di associazione arborea, molto utile peraltro per frammentare i lunghi corpi di fabbrica. Sono inoltre utilizzabili i movimenti di suolo, allo scopo di ottenere rilevati di terreno atti a schermare le visuali verso i fabbricati, simulando le balze e i ciglionamenti, sistemazioni tipiche delle colline coltivate.

Prevedere spazi funzionali attorno al complesso edificato, disporli in modo coerente definendo un sistema di spazi integrati tra loro. Il progetto di formazione del complesso zootecnico incorpora in un progetto unitario gli spazi di stabulazione all'aperto e gli spazi di movimentazione dei capi di allevamento, ivi compresi gli accessi, i parcheggi e gli spazi di circolazione. Ciò è particolarmente importante per porre in continuità il nuovo complesso con la tradizione dei complessi rurali, che storicamente hanno edifici e cortili in stretta relazione tra loro. Inoltre, occorre considerare attentamente le pavimentazioni dei diversi spazi esterni, da predisporre in relazione ai rispettivi ruoli, laddove per gli spazi di grandi dimensioni, funzionali alla circolazione e alle attività che si svolgono attorno alle corti, è preferibile utilizzare la ghiaia, lo stabilizzato o anche semplicemente il prato, mentre per gli spazi di piccole dimensioni contigui ai capannoni di allevamento sono preferibili le pavimentazioni in acciottolato e, solo ove funzionalmente necessario, in cls.

Utilizzare specie vegetali diffuse nel contesto locale e sceglierle in relazione alle condizioni del sito. La scelta della vegetazione si fonda sulla conoscenza delle formazioni vegetali e delle essenze tipiche del contesto paesaggistico, sia dal punto di vista del clima, sia delle tradizioni. Tale scelta garantisce la sopravvivenza della vegetazione alle condizioni ambientali del luogo, e al contempo armonizza il progetto della vegetazione con gli elementi del paesaggio. Sono previste specie arbustive a arboree miste, così da ottenere trame vegetali variabili, dall'aspetto più naturale. Le sistemazioni più regolari, monospecie e di impostazione più geometrica, sono da preferirsi adottate in quelle situazioni che esigono un'immagine più forte.

4.1.4 Foto-simulazioni tridimensionali del progetto

Nelle pagine che seguono si riporta una modellizzazione tridimensionale su base cartografica del sito di intervento con inserimento fotorealistico dei manufatti. Ciò consente una valutazione diretta degli effetti paesaggistici delle trasformazioni ed il loro inserimento nel contesto, dai punti di vista più rilevanti, con un confronto diretto rispetto allo stato di fatto.

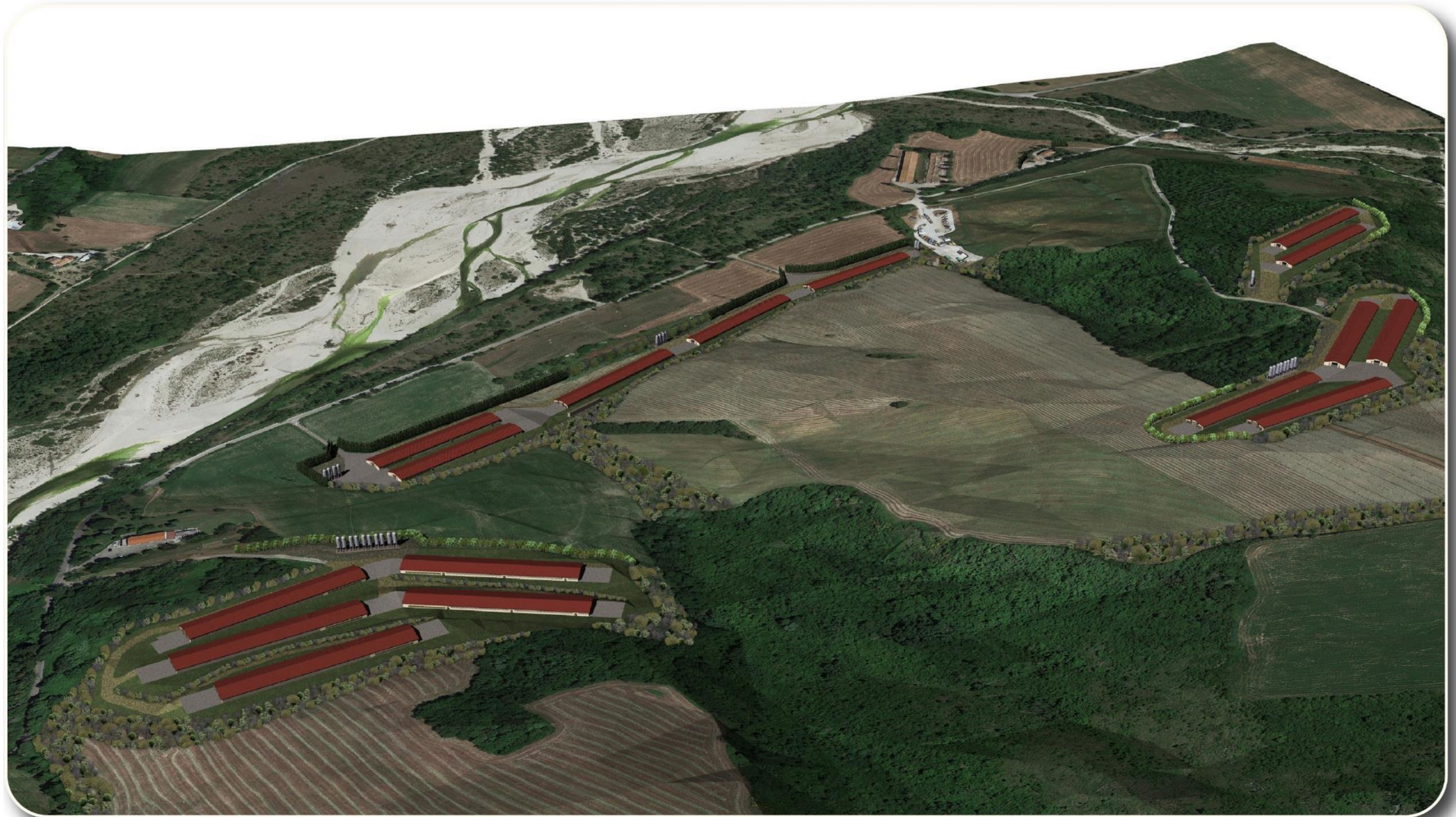


Fig. 41. Foto-simulazione tridimensionale dello stato di progetto

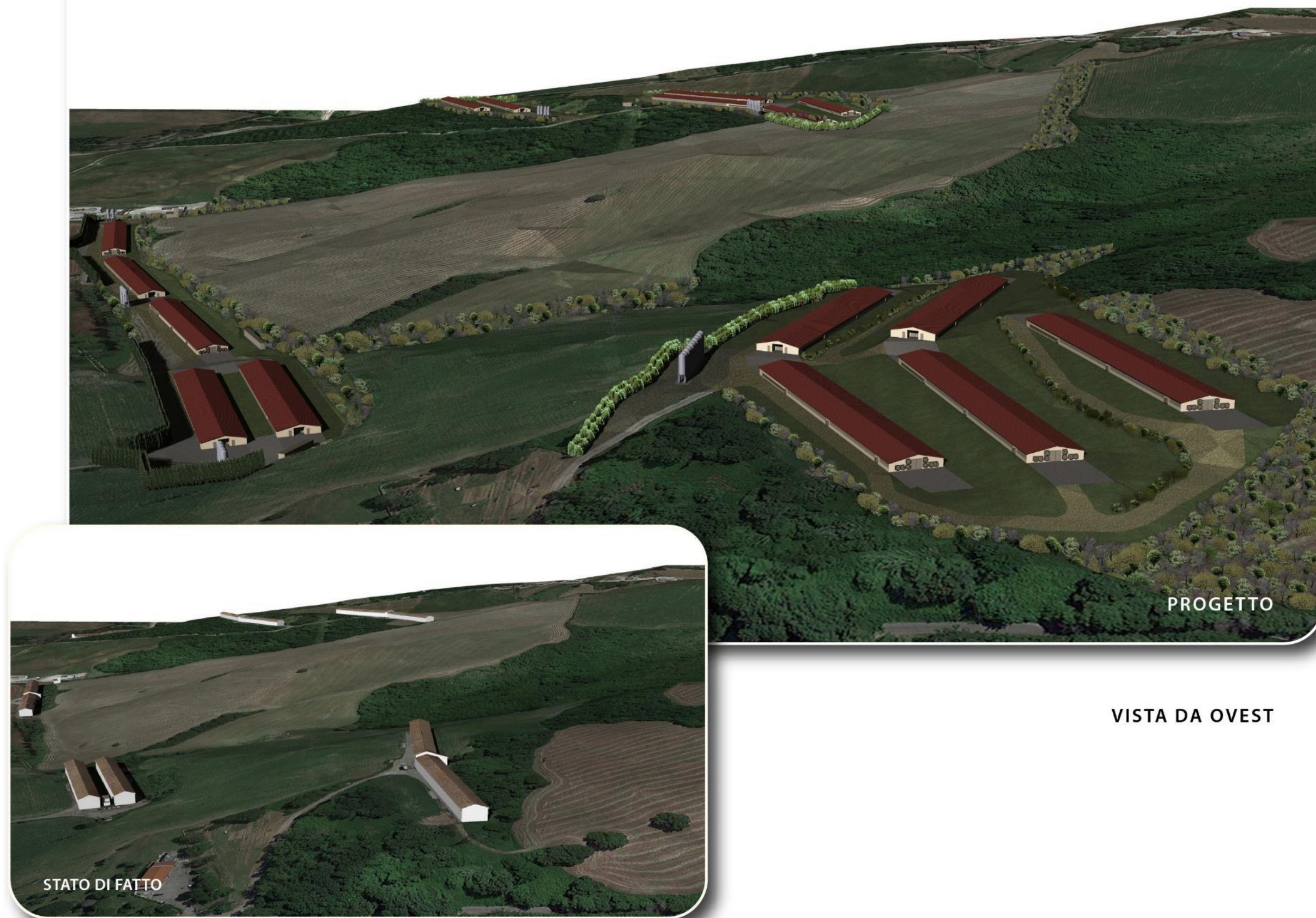


Fig. 42. Foto-simulazione tridimensionale di confronto

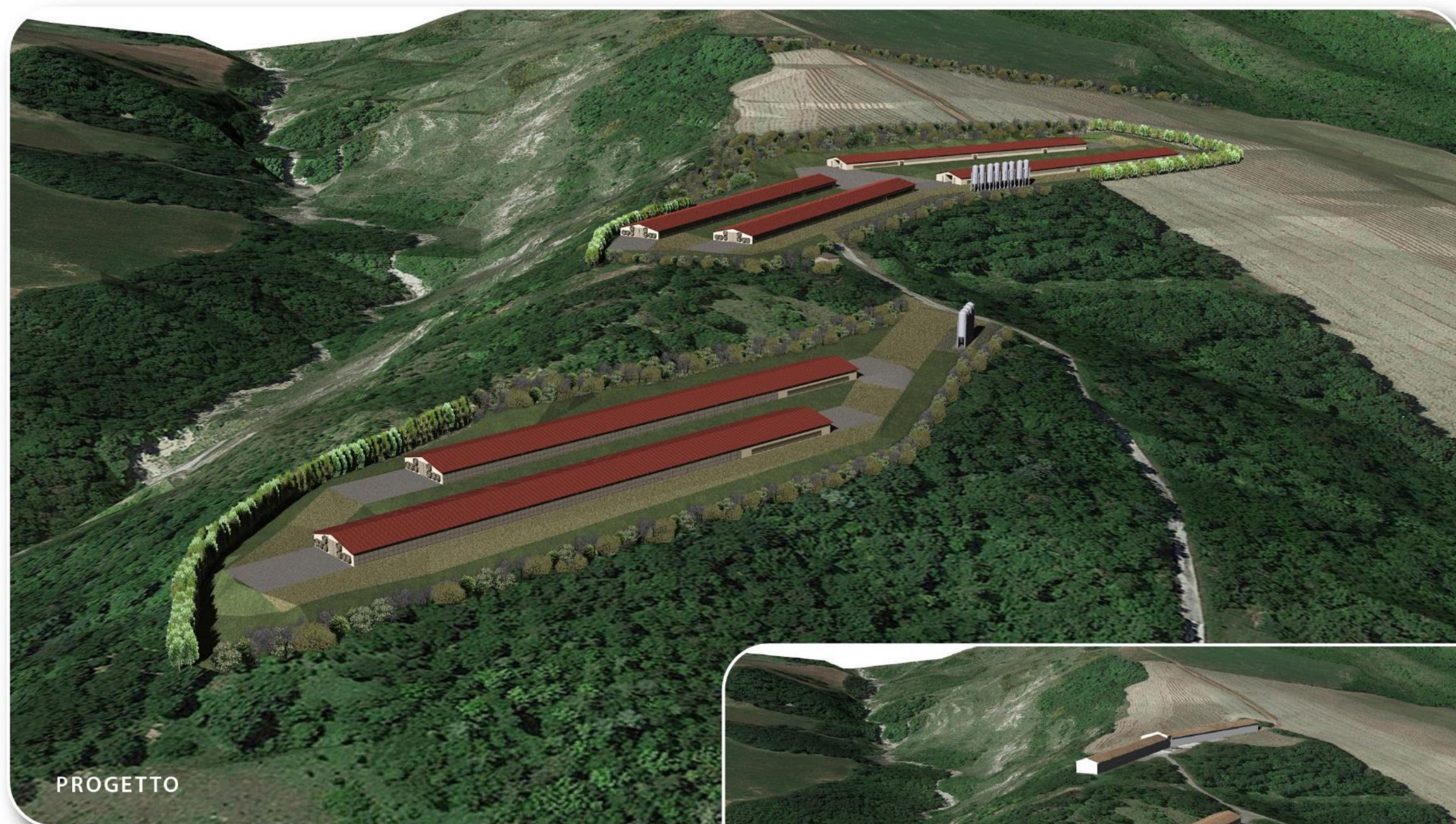


VISTA DA SUD-EST

Fig. 43. Foto-simulazione tridimensionale di confronto



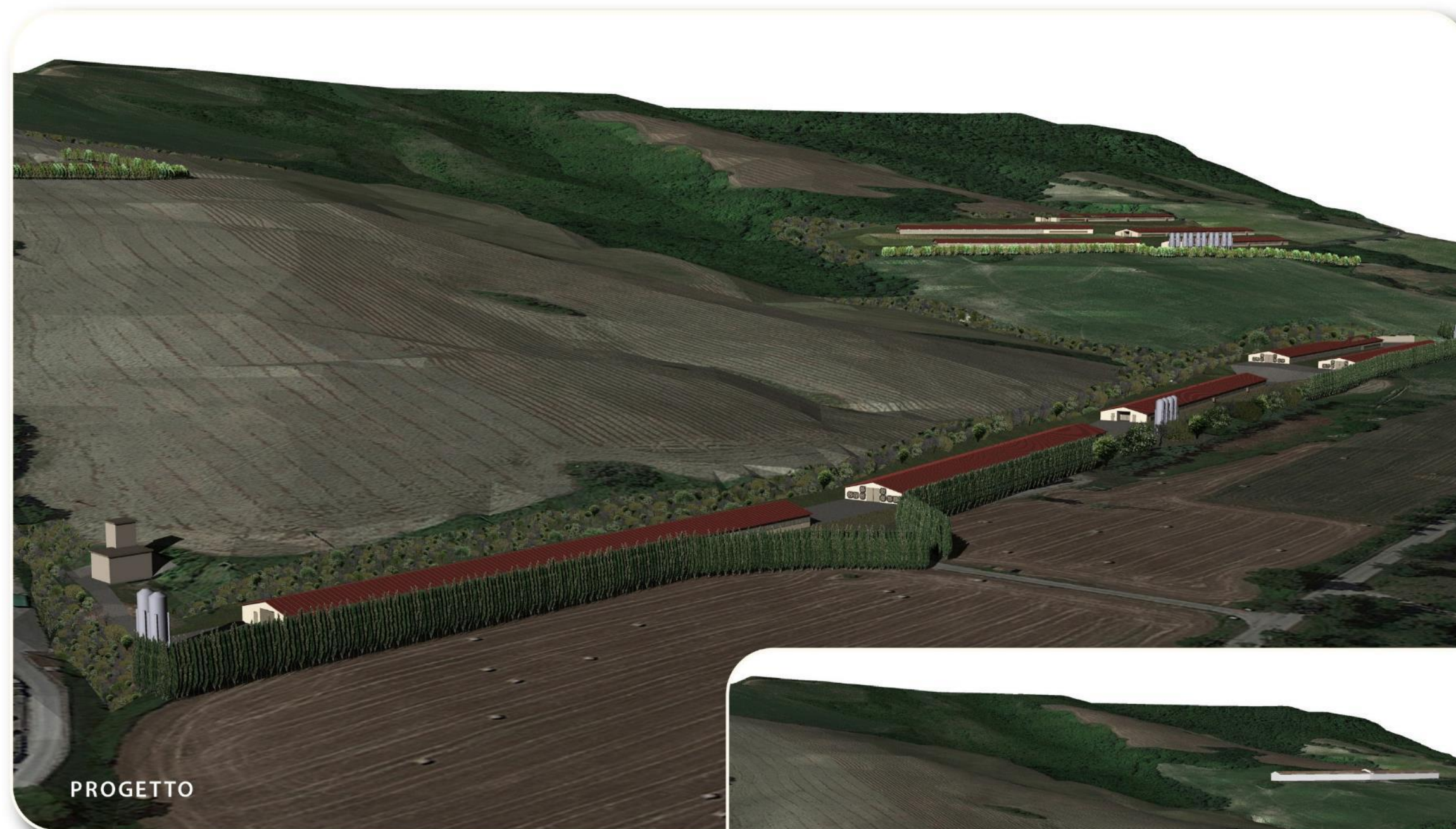
Fig. 44. Foto-simulazione tridimensionale di confronto



VISTA DA NORD-EST



Fig. 45. Foto-simulazione tridimensionale di confronto



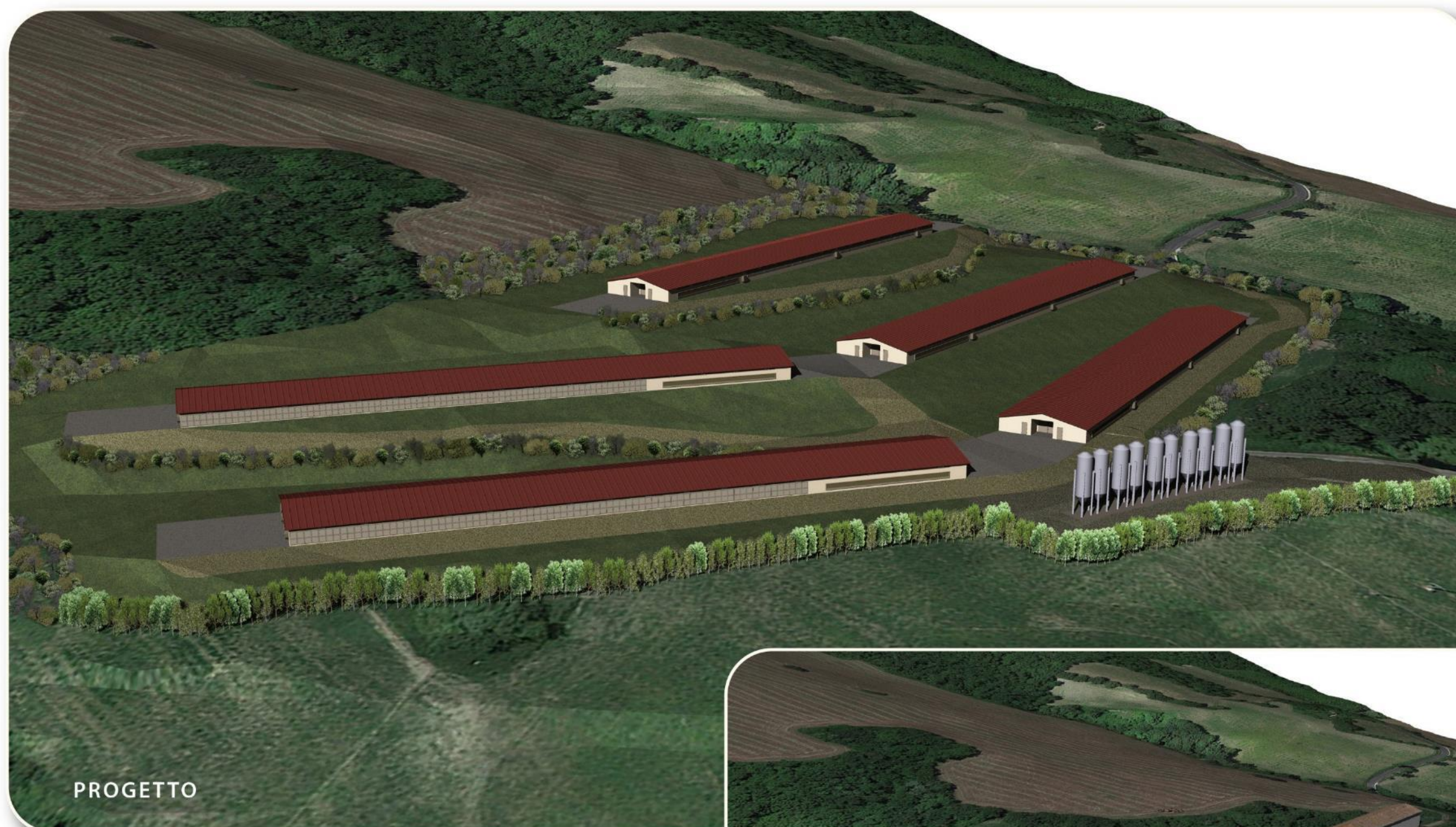
PROGETTO

VISTA DA NORD



STATO DI FATTO

Fig. 46. Foto simulazione tridimensionale di confronto



VISTA DA NORD (dettaglio)



Fig. 47. Foto-simulazione tridimensionale di confronto

4.2 Mitigazioni paesaggistiche

Come descritto nei paragrafi precedenti, già in fase progettuale sono stati adottati tutti i possibili accorgimenti utili al fine di ridurre al minimo o eliminare gli eventuali effetti negativi dell'intervento proposto. Di seguito si illustrano nel dettaglio le misure di mitigazione degli impatti, soprattutto in riferimento agli spazi aperti associati ai manufatti edilizi, finalizzati a garantire un ottimale inserimento delle opere nel contesto di riferimento progettuale.

Il progetto degli spazi aperti associati all'impianto di allevamento, prevede la formazione di una micro-rete ecologica di connessione locale tra l'habitat fluviale e quello collinare. Alcuni corridoi boschivi sono stati predisposti per assicurare la continuità ambientale tra l'ambito vallivo e le macchie boschive preesistenti nel sito, ed altri per collegare tra loro le macchie presenti sui versanti. Tali corridoi hanno anche la funzione di assorbire i nuovi manufatti e attenuarne significativamente l'impatto visuale dai principali punti di vista presenti all'intorno. Attraverso questa operazione, oltre a mitigare visivamente la presenza dei manufatti edilizi, si consegue il risultato di potenziare le funzioni di habitat del sito con riferimento alla sua prossimità al SIC "Rupi e gessi della Valmarecchia". A questo scopo le specie arboree e arbustive da impiantare con tecniche di forestazione sono essenzialmente quelle indicate dal "Quadro conoscitivo" e dalle "Misure specifiche di conservazione" del SIC.

In particolare, si sono privilegiate le formazioni boschive a dominanza di latifoglie di pregio (querceti), largamente presenti nel territorio della Val Marecchia (75% delle specie presenti); un territorio a vocazione prevalentemente "naturale", che presenta un indice di boscosità, ovvero il rapporto tra superficie boscata e superficie totale, pari al 40,11%.

Sulla porzione del sito aziendale collocato a ridosso del letto fluviale si è invece ipotizzato un impianto arboreo a filare, disposto parallelamente ai corpi di fabbrica per schermarne la vista dalla viabilità di lungo fiume. Qui le specie arboree prescelte, sono coerenti con l'ambiente vallivo e fluviale e si pongono in continuità morfologica con le formazioni boschive lineari preesistenti.

Altre componenti significative della micro-rete ecologica sono i corridoi rinaturalizzazione e potenziamento vegetazionale lungo i corpi idrici superficiali del versante collinare, con interventi di risarcimento della vegetazione ripariale.

Ad una scala di maggior dettaglio le sistemazioni a verde previste agiscono prevalentemente sulle visuali ravvicinate e, in sinergia con alcune lievi movimentazioni del terreno, create per migliorare la percezione dei lunghi corpi di fabbrica, si predispongono fasce arboree ed arbustive che accompagnano lungo il perimetro di facciata i capannoni disposti su pendio collinare. L'immagine paesaggistica che si è inteso riprodurre è quella dei complessi rurali dotati di aie e cortilivi bordati da filari arborei e da sieponali.

In particolare sono previste le seguenti tipologie di impianto:

Tipo A – Aree Boscate

Specie arboree: *Quercus pubescens* (Roverella); *Fraxinus ornus* (Orniello); *Sorbus torminalis* (Ciavardello); *Acer campestre* (Acero campestre).

Specie arbustive: *Ligustrum* (Ligustro); *Prunus cerasifera* (Mirabolano); *Crataegus monogyna* (Biancospino); *Prunus spinosa* (Prugnolo); *Rosa canina* (Rosa canina); *Cornus sanguinea* (Sanguinello).

Modulo elementare: 10,8x9 m; superficie 97,2 mq; interdistanza: 1 pianta ogni 3 m; n. totale di piante per modulo: 9.

Nella fig. 48 si riporta uno schema tipologico di impianto per le aree boscate.

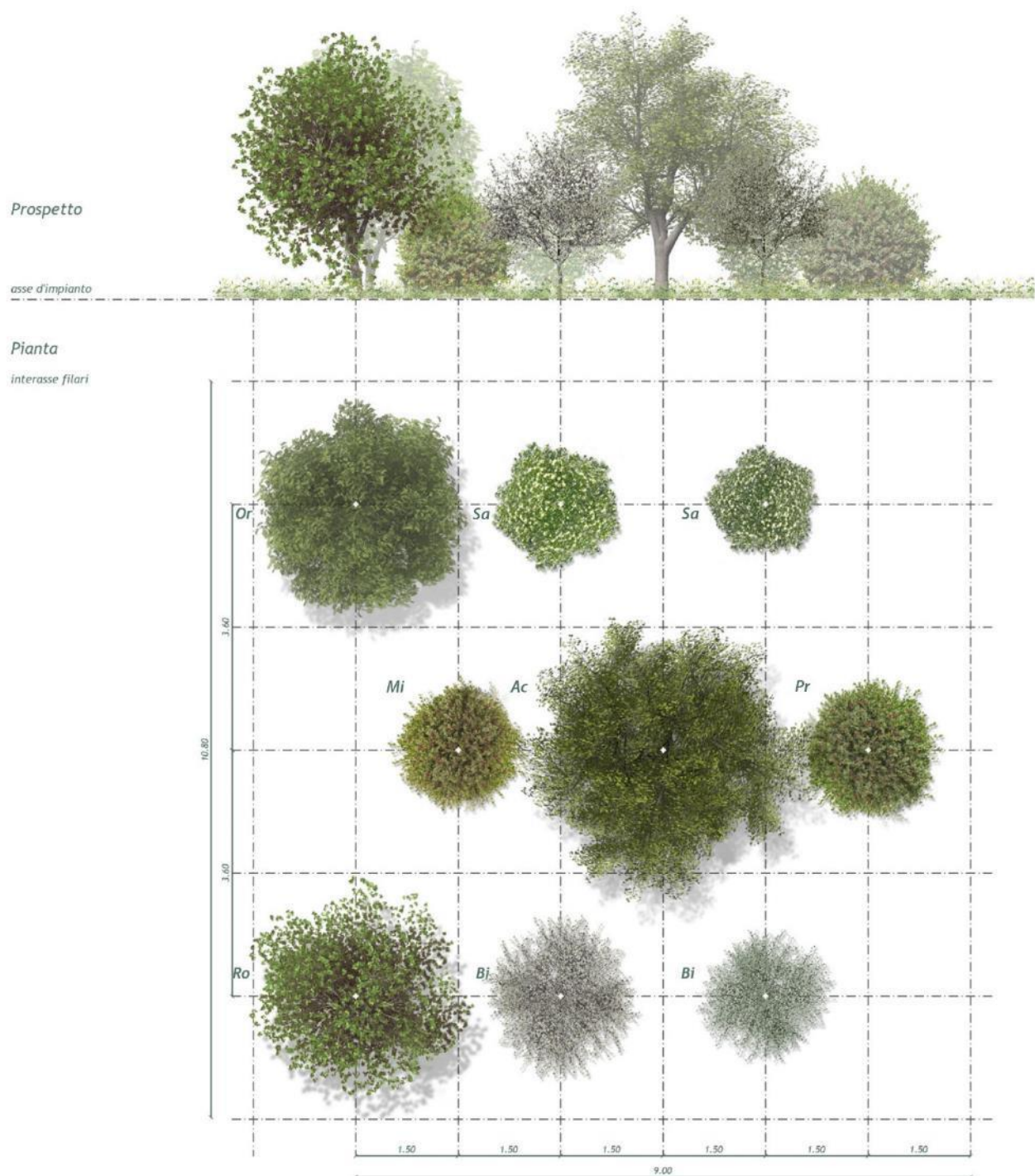


Fig. 48. Schema tipologico di impianto delle aree boscate (Tipo A).

Tipo B – Macchie Arbustive

Specie arbustive: *Ligustrum* (Ligustro); *Prunus cerasifera* (Mirabolano); *Crataegus monogyna* (Biancospino); *Prunus spinosa* (Prugnolo); *Rosa canina* (Rosa canina); *Cornus sanguinea* (Sanguinello).

Modulo elementare: 12x3 m; superficie 36 mq; interdistanza: 1 pianta ogni 1,5 m; n. totale di piante per modulo: 12.

Tipo C – Filari arborei di versante

Specie arboree: *Quercus pubescens* (Roverella); *Fraxinus ornus* (Orniello); *Sorbus torminalis* (Ciavardello); *Acer campestre* (Acero campestre).

Specie arbustive: *Ligustrum* (Ligustro); *Viburnum lantana* (Lantana); *Cornus sanguinea* (Sanguinello).

Interasse: piante di prima grandezza 1 ogni 12 m; piante di seconda grandezza 1 ogni 6 m; specie arbustive 1 ogni 2 m.

Tipo D – Siepi

Specie arbustive: *Ligustrum* (Ligustro); *Viburnum lantana* (Lantana); *Cornus sanguinea* (Sanguinello).

Modulo elementare: 12x2,5 m; superficie 30 mq; interdistanza: 1 pianta ogni 2 m; n. totale di piante per modulo: 12.

Tipo E – Filari arborei di piana

Specie arboree: *Populus alba* (Pioppo bianco); *Quercus robur* (Farnia).

Interasse: piante di prima grandezza 1 ogni 5 m.

In riferimento agli ambiti di progetto definiti nel par. 3.1.1, di seguito si descrivono nel dettaglio gli interventi di mitigazione, così come rappresentati nella Tavola n. 6 di Progetto.

Ambito A

E' il primo gruppo di 5 edifici disposto in allineamento lungo la strada di fondo valle, al piede del versante collinare esposto a nord-ovest, ad una quota compresa tra i 215 e i 219 m. Lungo la strada di fondovalle è prevista una schermatura lineare con alberature miste di Pioppo Bianco e Farnia (Tipologia E), in continuità con la formazione lineare esistente tra i capannoni n. 2 e 3. In tal modo, oltre a schermare la vista dei nuovi manufatti e dei silos contenenti i mangimi dalla strada di fondovalle, si persegue la finalità di creare una quinta lineare alberata, tipica dei paesaggi pianiziali in prossimità dei corsi d'acqua. Sul lato a monte dei capannoni, per la porzione di versante oggetto di sbancamento è prevista la rimodellazione della scarpata e la messa a dimora di macchie arbustive lineari (Tipologia B), con essenze di Ligustro, Mirabolano, Biancospino, Prugnolo, Rosa canina e Sanguinello.

Ambito B

E' il secondo gruppo, sempre di 5 edifici, nel settore sud-ovest del perimetro aziendale, collocato ad una quota compresa tra i 256 e i 270 metri, visibile da punti di osservazione sensibili distanti, quali la Rocca di Maioretto e il centro storico di Talamello. Qui la dislocazione dei manufatti tende ad adattarsi alla morfologia delle curve di livello, con spazi verdi di separazione tra i diversi capannoni e la creazione di nuovi tratti di viabilità interna. I movimenti di suolo sono utilizzati anche allo scopo di ottenere rilevati di terreno atti a schermare le visuali verso i fabbricati, simulando le balze e i ciglionamenti, sistemazioni tipiche delle colline coltivate, con la messa a dimora di sieponali in filare (Tipologia D), con essenze di Ligustro, Lantana e Sanguinello. Lungo il margine settentrionale, in corrispondenza del capannone n. 10, è prevista la formazione di un filare arboreo di versante (Tipologia C), al fine di schermare la vista dei nuovi manufatti e dei silos contenenti i mangimi dalle visuali di fondovalle, con alberature miste di Roverella, Orniello, Ciavardello e Acero campestre. Le azioni di mitigazione si completano con impianti di aree boscate (Tipologia A) che, oltre ad avere carattere di potenziamento delle connessioni ecologiche, contribuiscono significativamente ad

integrare i nuovi capannoni nel contesto, soprattutto in riferimento alle visuali da Talamello, da Maioletto e dall'omonima rocca. E' prevista la messa a dimora di specie arboree di Roverella, Orniello, Ciavardello e Acero campestre, unitamente a specie arbustive con essenze di Ligustro, Mirabolano, Biancospino, Prugnolo, Rosa canina e Sanguinello.

Ambito C

Il terzo settore, composto da 6 edifici, collocato sul crinale in direzione nord-est del perimetro aziendale, a quote comprese tra 278 metri e 296 metri, è esposto alle visuali lunghe di San Leo e del Borgo di Piega. In questo caso, l'impianto dei capannoni ricalca il sedime degli edifici esistenti, ma l'altezza al colmo dei nuovi fabbricati, mediamente di 2-3 metri più bassa rispetto ai fabbricati esistenti, consente di ottenere benefici in termini di riduzione degli impatti visuali lungo il crinale. Lungo i versanti settentrionali, i nuovi capannoni si inseriscono all'interno delle macchie boscate esistenti, fatta eccezione delle testate degli edifici n. 11 e 12. Qui, al fine di schermare la vista dei nuovi manufatti dalle visuali di fondovalle, è prevista la formazione di un filare arboreo di versante (Tipologia C), che rimarca il tracciato del nuovo tronco di viabilità interna, con alberature miste di Roverella, Orniello, Ciavardello e Acero campestre. Ulteriori impianti arborei in filare della Tipologia C sono previsti lungo la linea di crinale, al fine di schermare le testate dei capannoni n. 13, 15 e 16 lungo le direttrici di intervisibilità dalla Rocca di San Leo. Le azioni di mitigazione si completano con impianti di aree boscate (Tipologia A) che, oltre ad avere carattere di potenziamento delle connessioni ecologiche, contribuiscono significativamente ad integrare i nuovi capannoni nel contesto, con la messa a dimora di specie arboree di Roverella, Orniello, Ciavardello e Acero campestre, unitamente a specie arbustive con essenze di Ligustro, Mirabolano, Biancospino, Prugnolo, Rosa canina e Sanguinello.

I tre ambiti di progetto sopra descritti, sono interconnessi in rete da micro-corridoi, aventi funzione di potenziamento delle connessioni ecologiche, con impianti di aree boscate (Tipologia A) e macchie arbustive (Tipologia B).

Nella Fig. 49 che segue si riporta la rappresentazione planimetrica degli impianti di mitigazione paesaggistica. Nella Tav. 6 di progetto gli interventi proposti sono posti a confronto diretto con lo stato di fatto.



Fig. 49. Mitigazioni paesaggistiche