

# Comune di Acqualagna

**PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/78  
IN LOCALITA' FURLO ALL'INTERNO DELLA "ZONA DI RECUPERO  
URBANO SOGGETTA A P.R. PRIVATO CONVENZIONATO A2" MEDIANTE  
LA DEMOLIZIONE DELL'ALBERGO ESISTENTE  
E RICOSTRUZIONE DI UN RESORT ECOCOMPATIBILE  
E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX DISTRIBUTORE "TOTAL"**

**Progetto architettonico**



**ARCHISTUDIO PODRINI  
a s s o c i a t i**

Podrini Arch. Leone e Podrini Arch. Luca  
Via Manzoni 15/a 61100 Pesaro Italy CF/PI 02335930414  
Tel. +39072132994 Fax. +390721376588 E-Mail studiopodriniassociati@gmail.com

**Project Management**

**Effecta società cooperativa**

con sede in viale Cesare Battisti, 24 61121 Pesaro, Partita IVA 01061570410  
Project Manager Davide Marchini

**DITTA PROPRIETARIA:** NAME s.r.l.  
Via Flaminia n.15, frazione Furlo  
61041 Acqualagna  
C.F. e P.I. 00906190418

**TIPO PRATICA:** **Piano di recupero ai sensi della L. 457/78**

**OGGETTO: PROGETTO  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**TAV.:**

**02**

**SCALA:**

**REVISIONE:**

**Progetto finale**  
con recepimento delle  
prescrizioni degli Enti  
preposti tra cui quello della  
Soprintendenza del 12.12.13  
e dell'Autorità di Bacino del  
12.11.15

**DATA:**

**28 MAGGIO 2016**

COMUNE DI ACQUALAGNA (PU)

**PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 457/78 IN LOCALITA' FURLO, ALL'INTERNO DELLA "ZONA DI RECUPERO URBANO SOGGETTA A P.R. PRIVATO CONVENZIONATO A2" MEDIANTE LA DEMOLIZIONE DELL'ALBERGO ESISTENTE E RICOSTRUZIONE DI UN RESORT ECOCOMPATIBILE E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX DISTRIBUTORE "TOTAL"**

***Ditta proprietaria: NAME s.r.l.***  
Via Flaminia n. 154, frazione Furlo  
61041 Acqualagna

**RELAZIONE TECNICA**

*28 Maggio 2016*

*Progettisti:*

*Arch. Leone Podrini, Arch. Luca Podrini*

---

## **PARTE PRIMA**

### **Cap. 1 – PREMESSA**

La presente relazione, già redatta a corredo del 3° progetto relativo al Piano di Recupero, ne conferma tutte le tematiche riguardanti i contenuti, le linee guida e le finalità così come conferma quelle relative alla tutela del paesaggio e agli aspetti legati alla sostenibilità. Viene quindi riproposta a corredo del presente progetto con le sole modifiche necessarie per illustrare le variazioni apportate conseguenti alle prescrizioni della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche del 12.12.2013 e quelle dell’Autorità di Bacino Regionale Regione Marche del 12.11.2015 espresse su istanza per il Parere di mitigazione del rischio idrogeologico (Nota del Comune di Acqualagna n. 167 del 09/01/2015) e successiva integrazione con modifiche (Nota del Comune di Acqualagna n. 6172 del 31/07/2015).

### **Cap. 2 – AGGIORNAMENTO SULLE VICENDE PROCEDURALI DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA PRESENTATO DALLA SOC. NAME s.r.l. IN LOCALITA’ FURLO il 21 Novembre 2008**

Le vicende procedurali descritte nella precedente Relazione Tecnica, si fermavano alla presentazione di quella che il sottoscritto, nel Novembre 2011, aveva presentato al Comune di Acqualagna come “Variante al Piano di Recupero del 2008”.

La Variante del 2011 era consequenziale al Decreto del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Regionale n° 5 del 18 maggio 2010, pubblicato nel BUR della Regione Marche n° 47 del 3 Giugno 2010, che aveva modificato la Linea del P.A.I. all’interno del perimetro del Piano di Recupero approvato, spostandola praticamente al piede del muro che contiene il piazzale superiore lungo la via Flaminia.

A seguito dello spostamento del limite P.A.I., nel Novembre 2011 veniva elaborato un nuovo progetto che spostava l’edificio da realizzare dalla parte inferiore dell’area al piazzale superiore lungo la via Flaminia , articolandolo su due livelli fuori terra, rispetto al piazzale stesso, per complessivi 3570,00 mc. e due sottostanti livelli interrati. Il tutto, senza superare il filo del muro di sostegno del piazzale e, quindi, fuori dalla nuova linea del P.A.I..

Il 29/03/2012, l’Amministrazione Comunale riadottava il nuovo Piano di Recupero, sempre condizionato al parere degli Enti preposti che, una volta interpellati, si erano espressi tutti favorevolmente tranne la Soprintendenza che, dopo aver richiesto alcuni fotoinserimenti del progetto in data 07/09/2012, con lettera del 06/11/2012, esprimeva parere negativo all’intervento con la seguente motivazione: “..... *manufatto di notevole consistenza volumetrica che risulta particolarmente invasivo e non presenta connotazioni architettoniche e tipologiche tipiche dei luoghi*” e “*in quanto la sua realizzazione non assicura la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato producendo una manomissione del notevole interesse riconosciuto e dichiarato dai provvedimenti di tutela*”.

A seguito del parere negativo sopra riportato il Comune di Acqualagna, su richiesta della committente N.A.M.E.s.r.l., organizzava un incontro con la Soprintendenza per verificare se esisteva la possibilità di proporre un ulteriore terzo progetto da elaborare sulla base delle

eventuali indicazioni che sarebbero scaturite dall'incontro stesso e sulla base di una bozza di larga massima che il sottoscritto progettista incaricato, aveva appositamente preparato. La bozza, che proponeva un progetto completamente ipogeo tranne due modesti volumi al piano del piazzale superiore (uno per la reception dell'albergo e l'altro per la reception delle sale per congressi e per eventi di carattere pubblico collocate al primo livello interrato), veniva esaminata dal responsabile di zona della Soprintendenza, arch. De Martinis, che dichiarava la sua disponibilità a prendere in considerazione la presentazione di un nuovo progetto, da sviluppare sulla base delle caratteristiche tipologico-dimensionali espresse nella bozza proposta.

A seguito dell'incontro, e sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'arch. De Martinis, si era iniziato a dettagliare maggiormente la bozza presentata in quella sede, fino ad arrivare al presente progetto che, sempre a seguito di quegli accordi, è stato elaborato in stretta collaborazione con la Soprintendenza attraverso una serie di incontri durante i quali si sono discussi e concordati tutti gli elementi del progetto stesso (dalle dimensioni dei volumi emergenti sul piazzale lungo la via Flaminia, ai materiali da impiegare per la loro finitura esterna; dalla tipologia della pavimentazione della piazza, al materiale per la copertura degli edifici; dalla illuminazione notturna, al tipo di insegne per la segnalazione del resort).

Il tutto, senza mai perdere di vista il rispetto delle relazioni fra il costruito e l'intorno, (verificata anche attraverso l'elaborazione di una serie di fotoinserti che hanno confermato la bassa incidenza dei volumi fuori terra rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi), la verifica delle nuove visuali che verranno a crearsi a seguito dell'intervento e la preservazione della percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio (a questo proposito, va messa in evidenza che la tipologia dei due edifici e la loro collocazione planimetrica sul piazzale, è stata studiata per dare risalto alla gola del Furlo attraverso il "cono visivo" che si viene a creare grazie alla rotazione di una parte dei due volumi rispetto al loro asse).

Si è anche tenuto conto della corretta integrazione e l'armonica correlazione con le caratteristiche orografiche e morfologiche del luogo, anche grazie alla riduzione delle volumetrie rispetto all'esistente (l'attuale Piano di Recupero prevede la demolizione dell'attuale edificio a destinazione ricettiva che si trova nella parte bassa dell'area, fra il muro di sostegno del piazzale lungo la via Flaminia e il fiume Candigliano) e il ripristino degli elementi naturalistici del luogo ora del tutto trascurati.

Il progetto che scaturisce dagli incontri suddetti, è dunque composto dai due volumi fuori terra rispettivamente di mq. 115,00 e di mq. 208,00, da un piano interrato ricavato subito sotto il piano di calpestio del piazzale superiore (livello -1) nel quale sono ricavate due sale convegni e 23 camere doppie con bagno, da un secondo piano interrato (livello -2) nel quale sono ricavati il centro benessere, la sala colazioni e tre appartamenti con uso cucina per famiglie e da un terzo piano interrato (livello -3) ad uso autorimessa per il ricovero delle auto dei fruitori del resort.

Relativamente a questo terzo piano interrato ad uso autorimessa va detto che, essendo previsto al di sotto della quota del piazzale inferiore, è stato progettato senza alcuna

apertura e l'accesso delle auto avviene unicamente dal piazzale superiore per mezzo di un ascensore montauto.

La Soprintendenza, con parere del 12.12.2013 esprime parere favorevole al nuovo progetto con la sola prescrizione di ridurre di mt. 1,50 l'altezza dei due edifici fuori terra ubicati sul piazzale superiore.

Pur trattandosi di un progetto del tutto ipogeo, ricavato cioè, ad eccezione dei due modesti volumi fuori terra rispetto al piazzale stesso, al di sotto del piazzale superiore e con le aperture delle finestre ricavate nell'esistente muro di sostegno di detto piazzale superiore, in considerazione del fatto che il limite dell'area inondabile viene a coincidere con lo stesso muro di sostegno il Comune di Acqualagna, con nota n. 167 del 09.01.2015 e successiva nota di integrazione con modifiche n. 6172 del 31.07.2015, trasmette all'Autorità di Bacino l'istanza con relativa documentazione tecnica ed amministrativa per il parere di mitigazione del rischio idrogeologico e la stessa, con nota del 12.11.2015, esprime parere favorevole pur con alcune prescrizioni che verranno descritte nella Parte Terza, Cap. 1 par. 1.1 della presente relazione.

## **PARTE SECONDA**

### ***Cap.1 – LE TEMATICHE AFFRONTATE CON IL PIANO DI RECUPERO N° 3 E RECEPITE NEL PRESENTE PROGETTO FINALE***

Il terzo progetto, dunque, si caratterizza per la previsione di un edificio fortemente ridimensionato nelle volumetrie che verranno realizzate nel piazzale superiore lungo la via Flaminia e per la completa riprogettazione della parte relativa all'organizzazione interna delle funzioni di accoglienza e dei servizi (camere, sale comuni, centro benessere, spazi per gli eventi tutti ricavati sotto il piazzale senza oltrepassare il filo del muro di sostegno attuale). Il nuovo progetto prende l'avvio dalle circostanze sopra descritte e, come già detto nella parte prima della relazione, si sviluppa in stretta collaborazione con la Soprintendenza con la quale si sono definite le caratteristiche formali, dimensionali e relative ai materiali da impiegare così come verrà dettagliatamente descritte ai successivi capitoli.

Ciò che invece non si modifica, sono le finalità che spingono la committenza a ritenere ancora valida l'iniziativa come si ritiene di dover ribadire al successivo punto 1.1.

#### ***1.1 - L'area interessata dal Piano di Recupero di iniziativa privata all'interno dell'ambito e perimetro individuato dalla deliberazione di C.C. n° 45 del 29.09.2008.***

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, mantiene invariato l'ambito di intervento (interno a quello individuato dalla Delibera n° 45 del 29/09/2008) e, più precisamente, su quello catastalmente individuato al Comune di Acqualagna al F° 16, Mappali 710 parte, 236 parte, 786 parte, 529 parte, 784 parte e 785 parte, così come indicato nella tav. 13 degli elaborati grafici.

Come nei precedenti progetti, l'attuale Piano di Recupero esclude dall'intervento l'edificio che ospita il ristorante "La Ginestra" in quanto la struttura è già adeguata e rispondente alle specifiche necessità per cui è stata a suo tempo creata.

Si conferma invece, sempre rispetto al progetto del 2012, l'eliminazione della divisione dell'area in Comparti Funzionali e quindi, avendo optato per la realizzazione del solo resort ipogeo da edificare sul retro del muro esistente e dei due piccoli volumi sul piazzale superiore, ed avendo eliminato il volume previsto nel piazzale inferiore, **il piano verrà realizzato in un unico comparto.**

### **2.1 – Il Piano di Recupero come processo di riqualificazione urbana**

Per le sue caratteristiche morfologiche e per le funzioni dirette all'accoglienza e al ristoro che in essa si svolgono in maniera oramai consolidata, l'area della Ginestra interessata dal Piano di Recupero, può porsi come area strategica, come fulcro di un processo di riqualificazione urbana a vocazione turistico-naturalistica, appunto, in grado di generare spinte significative per rimodellare, in quella direzione, lo sviluppo attuale e futuro dell'intero sito.

L'attuazione del Piano di Recupero, compreso all'interno dell'area più vasta costituita dalla zona A2 soggetta a Piano Particolareggiato, con la previsione all'interno del suo perimetro di un Resort tecnologicamente avanzato, concretizza tale processo e si propone come il primo degli interventi progettuali da relazionare strettamente con quelli che si auspica verranno realizzati per riqualificare e rimodellare specifici ambiti di un tessuto di funzioni fra loro complementari e finalizzate a divenire appunto il "sistema", la "spina dorsale" che, percorrendo longitudinalmente la gola a ridosso del fiume, assuma la valenza di una sorta di asse polifunzionale che accoglie interventi progettuali strettamente relazionati tra loro e volti a riqualificare e rimodellare gli specifici ambiti del tessuto edilizio consolidato e le frange urbane limitrofe.

Il Piano di Recupero della Ginestra dunque, come primo atto per riordinare tutta la zona in un sistema coerente dal punto di vista funzionale ed estetico dove, ad esempio, l'adozione di un abaco ricorrente di elementi di arredo urbano tali da divenire una caratterizzazione stilistica riconoscibile del Furlo, possono riconnettere materialmente e percettivamente i diversi interventi che verranno realizzati.

Il presente Piano di Recupero, quindi, si caratterizza per una serie di migliorie in ordine alla qualità dell'intervento, all'impatto sul paesaggio per la drastica riduzione dei volumi che non penalizza l'intervento in funzione alla incentivazione e allo sviluppo economico e sociale del sito del Furlo e, anche, per i vantaggi che si avranno in funzione dei tempi di realizzo che, accorciandosi, porteranno a un più celere miglioramento della qualità della vita della comunità in quanto, il nuovo Resort, sarà comunque dotato di tutti quei servizi che garantiranno la completa funzionalità e la elevata qualità dell'offerta turistica.

### **3.1 - Le linee guida e le finalità del Piano di Recupero**

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata adottato dall'Amministrazione Comunale di Acqualagna in data 29/03/2012, riconferma anche tutti i presupposti fondativi di carattere generale dei precedenti progetti riferiti:

- al ruolo del turismo nell'economia del nostro territorio e, quindi, al contributo di questa iniziativa all'inserimento del sito del Furlo in un piano generale che assuma come ordinamenti progettuali i nuovi concetti di spazio che derivano dalla diversa attenzione a

cui viene sottoposto il territorio che, nella realtà nazionale, si presenta oramai quasi completamente urbanizzato.

- Alla presa d'atto che l'odierno proporsi di un ambito urbano anche di limitate dimensioni (come nel caso del Furlo), è conseguente a una sommatoria di elementi che prendono corpo dalla complessità storico-culturale sulla quale quell'ambito urbano si è sviluppato.
- Alla problematica del turismo che va affrontata ponendola a confronto col suo intorno e definendo lo spazio generatore di "eventi" per riqualificare il luogo, anche in vista di un auspicabile consistente incremento del turismo che è, fra le industrie trainanti della Regione, quella maggiormente ampliabile.

Se un luogo a vocazione turistica, dove gli elementi principali che compongono quel luogo divengono le RETI generatrici di EVENTI, si pone il problema di una visione globale del proprio tessuto, significa che si è posto il problema di verificare come il recupero o il potenziamento del turismo possa rappresentare, anch'esso, la contemporaneità che tende all'innalzamento della qualità della vita e dell'economia cittadina non occupandosi semplicemente delle necessità ma generando nuovi bisogni.

In questo processo di trasformazione (o di nuova strategia di programmazione), assume rilevanza primaria la completa ridefinizione del settore turistico nella nostra provincia e dei suoi possibili ambiti di sviluppo e l'autentica modernizzazione del modello applicativo sta, prima di tutto, nella verifica delle interconnessioni programmatiche che consentono di puntare a un più razionale e produttivo sviluppo del settore.

Si tratta, insomma, di costruire un "segno" riconoscibile, un elemento ordinatore che definisca un ruolo esclusivo dell'offerta turistica della provincia pesarese superando la riduttiva e inutile teoria della riqualificazione affidata a costose quanto inefficaci operazioni di restyling delle sole zone a vocazione già consolidata.

Il vero atto rifondativo è quello che pone il nodo turistico al centro di un sistema più complesso di riutilizzo del territorio, capace di divenire punto di aggregazione tra i diversi sistemi urbani e che nasce sotto il segno della complessità.

Per ribadire i presupposti fondativi a cui si faceva riferimento all'inizio del capitolo, si riporta uno stralcio della relazione allegata ai precedenti progetti:

*" Esiste una immagine del comprensorio Pesarese che è ormai consolidata in Italia e all'estero, contraddistinta da un'armatura urbana particolarmente interessante per consistenza demografica e presenza di funzioni, con la fascia costiera nella quale emergono le conurbazioni di Pesaro e Fano, la fascia collinare retrostante caratterizzata da insediamenti diffusi e frammentati con al centro Urbino e l'area del Montefeltro, con numerosi centri e nuclei ravvicinati che conservano quasi intatti i segni del proprio passato legato alle lotte fra i Montefeltro di Urbino e i Malatesta di Rimini, con castelli, rocche, torri, conventi e pievi nei quali si possono ammirare affreschi, pale, crocifissi e tele di epoche e scuole diverse.*

*Accanto alle testimonianze artistiche e monumentali, ci sono boschi, valli, colline, montagne attrezzate per lo sci ed "episodi" naturalistici mozzafiato come il passo del Furlo.*

*E proprio questa fortissima componente storico-culturale che contraddistingue il sistema interno pesarese potrebbe essere la caratteristica su cui puntare, in un progetto organico*

*di riequilibrio del sistema costiero da considerare come testata conclusiva dell'entroterra storico, che ne rappresenti il contrappeso naturale in grado di dare corpo e consistenza alla invenzione di un sistema unico che, con la rilevanza numerica e artistica degli elementi architettonici e naturalistico-ambientali presenti in tutta l'area - il mare, il sole, il verde dei colli, la pietra dei monti, la musica di Rossini e le tradizioni popolari, divenga il terzo polo del sistema turistico costiero dell'Adriatico.*

*Ecco dunque perchè, oggi che ci troviamo a confrontarci con la problematica del recupero dell'area della Ginestra, non possiamo porci il problema di questa struttura a prescindere dalle suddette considerazioni sul contesto più ampio del tema turismo.*

*Questo su cui stiamo lavorando, non può considerarsi semplicemente come il Piano che recupera un'area, ma come il Piano che recupera una funzione e si ritaglia un ruolo ben più grande e importante per il Furlo che è il miglioramento della sua qualità urbana, economica e sociale da raggiungere attraverso il potenziamento, a pieno titolo, delle sue peculiarità da inserire nel circuito turistico provinciale, regionale e nazionale.*

*La conformazione allungata del nucleo urbano del Furlo, con la strozzatura della gola nella quale il tessuto edilizio si trova stretto tra le pendici dei monti Pietralata, Paganuccio e la strada provinciale (via Flaminia) che corre parallela al fiume Candigliano, individua una dimensione monocentrica del tessuto edilizio stesso a causa della omogenea specializzazione funzionale delle sue parti che, se da un lato lo caratterizza positivamente sotto l'aspetto scenografico, dall'altro lo penalizza per la mancanza di un uso non eterogeneo delle funzioni.*

*Il Piano di Recupero dell'area della "Ginestra" prende atto di tale caratterizzazione che non è di oggi, ma viene da un trascorso che lo ha tipologicamente configurato e definito come "luogo di transito", costruito solo per dare la possibilità al viaggiatore di fermarsi per riposare.*

*Unica funzione, questa, per un luogo così fortemente caratterizzato dalla natura; la pietra, qui, ti corre al fianco, tanto che bisogna addirittura penetrarla attraverso il tunnel fatto scavare dall'imperatore Vespasiano tra il 76 e il 77 d.C. e, via via che si procede, sembra quasi che queste rocce prendano forma per trasformarsi nelle case che, costruite con la stessa pietra, sono la roccia stessa che ti accoglie al suo interno in un ruolo, appunto, monocentrico della funzione.*

*Alla fine, però, questa "unica funzione" ha finito per determinare scarsa coesione sociale e spiccato disagio abitativo a causa di una situazione di carenza di servizi di tipo generico e, soprattutto, di tipo specialistico relazionato alla vocazione naturale del sito che è indubbiamente quella legata al turismo naturalistico.*

*Ciò ha provocato una inevitabile situazione di degrado ambientale che si è estesa all'intero centro abitato che, oggi, non presenta alcun elemento attrattivo che invogli il viaggiatore a fermarsi e rendersi conto che, magari in un'altra occasione, potrebbe essere interessante fermarsi un po' più a lungo per apprezzare meglio le indiscutibili attrattive naturalistiche di quel luogo.*

*E poiché è dalla perdita di centralità del tema della creazione dei luoghi che nasce la frammentazione degli interventi che si occupano dello spazio, il Piano di Recupero della Ginestra nasce, primo rispetto ad altri che ci si augura verranno attuati lungo tutta la fascia*



*che il P.R.G. definisce come zona A2, con la finalità prioritaria di migliorare la dotazione di servizi del luogo grazie alla prevista struttura ricettiva della Ginestra che, sicuramente, contribuirà al superamento delle cause strutturali di disagio riferite soprattutto alla immeritata mancanza di prospettive di sviluppo e avviare, anche con l'impiego di altri soggetti, sia pubblici che privati disposti a investire sulle sue potenzialità, il recupero urbano ed economico di questa caratteristica parte del territorio per evitarne il degrado per abbandono.*

*Il Piano di Recupero della Ginestra, quindi, prende l'avvio da tutto questo e delinea una strategia che ha come obiettivo quello di colmare il limite unifunzionale di cui si parlava in precedenza, con la definizione di un sistema di interventi integrati capaci di continuare a tenere assieme questo luogo e riqualificarlo con una decisa specializzazione funzionale che trae origine e forza dalla sua naturale vocazione turistico-naturalistica”.*

#### **4.1 - Il nuovo progetto e "il luogo"**

Il Piano di Recupero, dunque, prende atto che la Soc. NAME ritiene che, ancora oggi, permangano tutte le condizioni che l'hanno spinto a intraprendere l'iniziativa e continua a credere, nonostante tutto, nei contenuti del Piano.

Così come viene ovviamente riconfermata la necessità di non concedere deroghe alla tutela del paesaggio in quanto bene primario da non compromettere con interventi fuori scala o eccessivamente impattanti.

Quando si parla di vocazione turistico-naturalistica del "luogo Furlo", il Piano di Recupero deve contenere in sé tutti gli elementi che favoriscano questo recupero turistico mettendo però in primo piano tutta la problematica del paesaggio che va considerato come un fenomeno culturale complesso di cui frequentemente, come è accaduto anche a noi stessi con i nostri precedenti progetti, vengono colti solo alcuni aspetti.

A nostra parziale discolpa, ma soprattutto per ribadire che la "mancanza" non è stata intenzionale, possiamo dire che la concezione corrente identifica il paesaggio con gli ambiti inedificati del territorio dove è possibile godere di ampi panorami. Tuttavia, molto spesso, anche gli esperti nelle diverse discipline hanno contribuito alla circolazione di interpretazioni monotematiche riduttive. Così il geologo privilegia la morfologia della superficie terrestre - monti, pianure, fiumi ecc. e ritiene che i rischi che corre il paesaggio siano frane, alluvioni e terremoti, mentre per l'esperto dei fenomeni naturalistici, la qualità paesaggistica coincide con quella ecologica e i rischi che corre il paesaggio sono fondamentalmente l'inquinamento ambientale e la riduzione della biodiversità; per lo storico del territorio, infine, le tracce della storia insediativa costituiscono le qualità paesaggistiche prevalenti del territorio e i conseguenti rischi sono la perdita delle testimonianze materiali che ne documentano la cultura storica.

La natura complessa del paesaggio è invece compatibile con tutte queste interpretazioni a condizione che non si considerino singolarmente perché tutto il territorio deve essere preso in considerazione nei piani e programmi di valorizzazione paesaggistica, la cui attenzione non è più rivolta soltanto ai paesaggi 'eccezionali', ma anche ai "paesaggi della vita quotidiana", in coerenza con quanto introdotto nella legislazione italiana con la **definizione di paesaggio** che riprende, anche se non fedelmente, l'enunciazione della Convenzione

europea integrandola con il concetto di "identità nazionale", di cui il paesaggio sarebbe la "rappresentazione materiale e visibile".

## **Cap. 2 – LE NUOVE LINEE GUIDA DEL PROGETTO N° 3 RECEPITE NELLA PRESENTE PROGETTO**

### **2.1 – Definizione delle indicazioni operative per garantire la tutela del paesaggio**

Pensare al progetto in questa logica, dunque, ci ha consentito di individuare le PROBLEMATICITÀ e le CRITICITÀ che si possono incontrare al momento della progettazione e della realizzazione di interventi in aree soggette a tutela paesistico-ambientale e ci siamo resi conto che il primo problema da affrontare, era quello della ricerca delle INDICAZIONI OPERATIVE finalizzate al migliore inserimento e alla massima compatibilità delle opere da realizzare con il contesto paesaggistico ed ambientale interessato.

Queste attenzioni sono da ritenersi valide ogni qualvolta si interviene attuando progetti che modificano lo stato di fatto dei luoghi, sia nelle sue forme eccellenti sia in quelle ordinarie e quindi non solo in zone soggette a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica.

Il percorso indicato evidenzia perciò come sia importante rapportarsi ad una concezione del paesaggio ampia per spessore tematico e per complessità delle relazioni; in quest'ottica, quindi, la tutela del paesaggio non deve attuarsi unicamente con la salvaguardia e la qualificazione dell'elemento paesistico in sé, ma anche con la **tutela del suo contesto**, inteso come spazio necessario alla sua sopravvivenza, leggibilità ed identificabilità.

La tutela del paesaggio è una questione d'interesse della collettività e può costituire, già da sola, un'occasione di sviluppo socio-economico; rispondere alle richieste di "qualità del paesaggio" diventa, in tal senso, un diritto ed una responsabilità per ognuno.

Da ciò deriva che le **INDICAZIONI OPERATIVE GENERALI** che ci permettono di realizzazione il nostro progetto nella tutela del paesaggio, tendono a:

- conservare e valorizzare gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio che derivano, oltre che dalla sua configurazione naturale, anche dal tipo di intervento che l'uomo ha attuato nel tempo;
- accompagnare i cambiamenti futuri riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi che abbiamo ereditato dal passato e preservare, o ancor meglio arricchire, tale diversità e tale qualità invece di lasciarla andare in rovina;
- promuovere uno sviluppo sostenibile, inteso come "lo sviluppo che deve soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri".

*Il PROGETTO* perciò, pur riconoscendo che da sempre i paesaggi hanno subito mutamenti e continueranno a modificarsi sia per effetto di processi naturali e sia per l'azione dell'uomo e che, di conseguenza, è impossibile preservare o congelare il paesaggio ad un determinato stadio della sua evoluzione, tende a:

- salvaguardare il carattere e la qualità del paesaggio al quale le popolazioni riconoscono valore, sia per motivi naturali che culturali. Tale salvaguardia è di tipo "attivo", cioè consente la trasformazione del luogo senza comprometterne la conservazione e, se

necessario, sarà accompagnata da misure di conservazione tali da mantenere *inalterati gli aspetti significativi del paesaggio*;

- disciplinare gli interventi armonizzando le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita in funzione delle aspirazioni della popolazione.

## **2.2 - Individuazione delle componenti del paesaggio che caratterizzano l'ambito del Piano di Recupero e le aree circostanti e loro criticità**

Dovendo realizzare un edificio che dovrà inserirsi provocando minime modificazioni del paesaggio, si ritiene utile cercare di evidenziare i diversi approcci attraverso i quali viene letto ed interpretato il paesaggio stesso. L'esame delle sue componenti permetterà così di comprendere in maniera più completa le necessità di tutela e salvaguardia.

Ciò fatto, le successive analisi e le indagini volte ad approfondire il valore degli elementi caratterizzanti il paesaggio per individuarne i punti di debolezza e di forza, diventeranno necessari presupposti per una progettazione il più possibile consapevole e qualificata.

Di seguito, si schematizzano le componenti fondative del paesaggio dandone una sintetica definizione e si evidenziano, dove possibile, le criticità.

### **2.2 a - Componente naturale**

#### *L'aspetto Idrologico*

L'ambito di intervento interessato dal nostro Piano di Recupero, è fortemente caratterizzato dalla presenza del fiume Candigliano che scorre ad appena 40 metri circa dal suo limite inferiore.

La tutela del paesaggio, in relazione all'aspetto idrologico, comporta dunque l'adozione di modalità di intervento che garantiscano la salvaguardia e la difesa del corso d'acqua e riducano al minimo le interferenze dell'intervento in progetto con la dinamica evolutiva del fiume e degli ecosistemi fluviali.

*Le criticità* della componente idrologica, sono relative alla tutela degli aspetti ambientali connessi al corso d'acqua e alla tutela delle caratteristiche ambientali e naturali del suo alveo nonché delle sponde fluviali-lacustri lungo la fascia confinante con l'ambito inferiore del Piano di Recupero.

#### *L'aspetto Geomorfologico*

Il paesaggio, sotto questo punto di vista, è il risultato di processi meccanici e fisico-chimici legati alla trasformazione nel tempo del luogo interessato dal Piano di Recupero che hanno determinato l'attuale "forma" della superficie che lo caratterizza.

*Le criticità* relative alla componente geomorfologica, riguardano la tutela di questa configurazione geomorfologica e la tutela degli elementi naturali di particolare singolarità eventualmente presenti.

#### *Componente Vegetazionale*

Anche nell'ambito di territorio in esame, la vegetazione è il risultato dell'azione di fattori sia naturali che antropici e caratterizza il paesaggio non solo dal punto di vista formale ed estetico ma anche e soprattutto sotto il profilo ecologico.

*Le criticità* che caratterizzano la componente vegetazionale riguardano la tutela della vegetazione, la protezione di eventuali specie autoctone e di tutta la vegetazione ripariale che, dal confine della proprietà privata (e quindi dal limite inferiore dell'area interessata dal Piano di Recupero), arriva alla sponda del fiume Candigliano.

#### *Componente Faunistica*

La componente faunistica può essere elemento di forte connotazione dei luoghi specie in una realtà ambientale come quella del Furlo dove è presente, sul territorio, un'ampia fauna che spazia dal Tritone Crestato Italiano, al Falco Pellegrino, al Lupo fino ad arrivare al Capriolo e al Daino, il tutto passando per la nobile Aquila Reale. L'Aquila Reale è presente da tempi storici, con una coppia di esemplari che regolarmente nidificano sulle pareti del M.Paganuccio e la frequentazione dei pascoli sommitali ne ha fatto un simbolo per l'area protetta. In quest'ottica il paesaggio è il luogo dove vivono e si riproducono specie animali la cui sopravvivenza è importante per il mantenimento di un globale equilibrio ecologico. Talvolta gli habitat naturali vengono trasformati dall'uomo con pesanti ricadute sulle possibilità di riproduzione/sopravvivenza delle specie che li occupavano; per molte specie di fauna selvatica, il pericolo maggiore è costituito dalla suddivisione e dall'isolamento degli habitat, causato soprattutto da grandi lavori di infrastrutture e dall'installazione di cavi dell'alta tensione.

*Le criticità* riguardano la tutela degli habitat e delle specie animali in pericolo di estinzione e di quelle più esigenti e che richiedono ambienti di vita diversificati.

#### **2.2 b - Componente antropico-umanistica**

##### *Componente socio-culturale-testimoniale*

Tale componente, riguarda la percezione sociale del paesaggio, il senso di appartenenza e di radicamento, l'identificabilità e la riconoscibilità dei luoghi. Il paesaggio, è inteso come testimonianza di una cultura e di un modo di vita, come memoria collettiva, tradizioni, usi e costumi.

*Le criticità* riguardano la tutela della identificabilità e riconoscibilità dei luoghi e la tutela del senso di appartenenza ai luoghi da parte della comunità.

##### *Componente storico-architettonica*

Tutto il territorio in genere, come abbiamo già affermato in altra parte della relazione, si presenta nel suo complesso fortemente antropizzato; viene cioè trasformato attraverso l'attività dell'uomo che genericamente possiamo definire "architettura", intendendo con questo termine ogni attività di umanizzazione della natura.

Il paesaggio può pertanto essere visto come prodotto delle trasformazioni umane, come "*processo di una viva e perenne elaborazione storica*"; pertanto è importante tutelare le trame infrastrutturali storiche, così come il sistema insediativo urbano e rurale ed il sistema dei percorsi; si "*tratta di segni, strutture, configurazioni artificiali, sovrapposti in vario modo a quelli naturali che, se correttamente letti ed interpretati, aiutano a stabilire l'origine storica delle forme assunte nel tempo dal paesaggio, permettono di cogliere il tessuto di relazioni che lega i vari ingredienti del paesaggio tra loro e di programmare trasformazioni ed assetti futuri*"

*Le criticità* sono relative:

- alla conservazione e alla tutela di testimonianze storiche del paesaggio naturale, agrario ed urbano, che rendono possibile il riconoscimento e l'interpretazione delle trasformazioni e dell'evoluzione storica del territorio;
- alla tutela dell'assetto agrario storicizzato, caratterizzato dall'insieme dell'organizzazione poderale, della rete di percorsi, della rete irrigua, da filari e siepi di confine interpoderale, ecc. che, pur costituendo il frutto di una secolare opera di trasformazione antropica dell'ecosistema originario, si è consolidato nella memoria collettiva tanto da essere considerato quasi naturale; esso deve essere pertanto inteso come un elemento da valorizzare e proteggere da trasformazioni che ne facciano scomparire i tratti costitutivi.
- alla necessità di conservazione di manufatti e di elementi di particolare valore architettonico (anche opere minori, ad esempio fontane, muretti in pietra di terrazzamenti, opere di canalizzazione idraulica, ecc..) in quanto, spesso, proprio queste hanno un grande valore paesistico ed ambientale;
- alla tutela delle aree e componenti di verde storico, progettate e costruite a fini estetici, storico-culturali, sociali.

### **2.2c - Componente percettiva**

#### *Componente visuale*

Il paesaggio è connesso con il dato visuale e con l'aspetto del territorio. Viene posto l'accento sul processo visivo, su come il paesaggio si manifesta all'osservatore: viene definito come ciò che l'occhio umano può abbracciare, come l'insieme degli aspetti esteriori e visibili, delle fattezze sensibili di un territorio.

La percezione del paesaggio, dipende da molteplici fattori che vanno presi in considerazione:

profondità, ampiezza della veduta, illuminazione, esposizione, posizione dell'osservatore.

La qualità visiva di un paesaggio dipende dall'integrità, rarità dell'ambiente fisico e biologico, dall'espressività e leggibilità dei valori storici e figurativi e dall'armonia che lega l'uso alla forma del suolo.

*Le criticità* riguardano la tutela delle qualità visive del paesaggio e dell'immagine; la conservazione delle vedute e dei panorami; la salvaguardia delle visuali prossime e lontane, del profilo delle alture e degli abitati esistenti.

#### *Componente formale-semiologica*

Non si considera solo la pregevolezza intrinseca degli elementi costitutivi del paesaggio, ma anche il loro comporsi in una "forma" che rende riconoscibili e caratterizza i diversi paesaggi.

Il paesaggio può essere visto anche come "insieme strutturato di segni"; vengono sottolineati i valori di leggibilità del paesaggio, la sua identità e la sua capacità a favorire nel fruitore chiarezza e senso di orientamento.

*Le criticità*, riguardano la tutela delle forme strutturanti il territorio, della loro concatenazione logica, dell'omogeneità dell'insieme; la tutela delle zone caratterizzate da espressività ed elevato valore segnico.

### *Componente estetica*

In questo approccio sono ricomprese sia la concezione del paesaggio inteso come “bellezza panoramica, quadro naturale”, sia l’interpretazione che lo identifica come “espressione visibile, aspetto esteriore, fattezze sensibile della natura”: il paesaggio provoca sensazioni legate al “giudizio sul bello”.

Tali aspetti fanno riferimento all’apprezzamento del bello nella natura, alla capacità di distinguere il bello come patrimonio di tutti, sentimento immediato e inconscio del singolo e della collettività.

Un ulteriore orientamento interpreta il paesaggio come “identità estetica dei luoghi”, intendendo con questa espressione il carattere permanente e distintivo che contribuisce alla sua fisionomia e specificità dei luoghi e andando così a legare la concezione estetica del paesaggio con l’identità storico-culturale del territorio.

*Le criticità*, riguardano la tutela delle bellezze naturali con carattere di particolare eccezionalità; la tutela del paesaggio inteso come bellezza panoramica, quadro naturale, visto come armonica composizione di forme, spazi, pieni e vuoti; la tutela del paesaggio intesa come salvaguardia dell’identità estetica dei luoghi.

## **Cap. 3 – IL PIANO DI RECUPERO E LE RELAZIONI CON L’AMBIENTE E IL PAESAGGIO**

### **3.1 - La progettazione degli interventi**

L’importanza e la rapidità dei cambiamenti che l’azione dell’uomo produce sul paesaggio, così diverse nei tempi e nelle modalità dall’operato della natura, portano necessariamente a dover intervenire sul territorio rispettando maggiormente il naturale equilibrio dell’ambiente e tenendo conto che ogni nostra azione è destinata a ripercuotersi altrove, nel tempo e nello spazio, con conseguenze anche negative che non sempre sono subito manifeste.

E’ dunque necessario che il paesaggio venga salvaguardato per il suo valore estetico-percettivo e storico-culturale e in quanto la sua tutela e conservazione costituiscono il presupposto per la vita dell’uomo, degli animali e delle piante.

Tutelare, però, non significa impedire ogni tipo di cambiamento: l’importante è che gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio siano conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio e assicurino una sua corretta gestione che tenga conto, oltre che dei fabbisogni economici e sociali, anche delle caratteristiche che le popolazioni locali aspirano a veder riconosciute per il loro ambiente di vita.

Nel nostro caso, infatti, il Piano recepisce totalmente i concetti di tutela descritti e, a nostro giudizio, ripropone la filosofia di questi tipi di strumenti urbanistici nella loro accezione più completa che consiste nell’individuazione di zone dove è opportuno recuperare non solo il patrimonio edilizio e urbanistico eventualmente esistente con interventi diretti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, ma nelle quali è anche necessario riqualificare un ambito urbano degradato nel rispetto delle sue caratteristiche naturali, socio-culturali e visive e con le dovute attenzioni alla tutela e alla salvaguardia del paesaggio.

Così agendo, anche le legittime aspirazioni della popolazione residente, che auspica per il luogo in cui vive un miglioramento della qualità della vita attraverso il concretizzarsi di nuove e più moderne attività imprenditoriali, saranno maggiormente garantite.

Di seguito, si riportano i criteri generali di riferimento ai quali ci si è attenuti per una progettazione così intesa del Piano di Recupero e dell'edificio a destinazione ricettiva in esso previsto.

### ***3.2 – La conoscenza degli elementi caratterizzanti il paesaggio***

Con questo Piano di Recupero, si è approfondita la conoscenza e la lettura del contesto e delle caratteristiche paesaggistiche specifiche dei luoghi interessati dall'intervento.

Una lettura del paesaggio più esaustiva, ci ha permesso di individuare con maggiore consapevolezza rispetto ai progetti precedenti (che privilegiavano gli aspetti funzionali legati soprattutto alla presenza di una struttura esistente –il ristorante La Ginestra – a cui il nuovo resort doveva relazionarsi), gli elementi di valore, vulnerabilità e rischio e di valutare in maniera più corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

### ***3.3 – L'interdisciplinarietà***

Nella stesura del Piano, oltre ai sottoscritti architetti progettisti, ci si è avvalsi dell'apporto di figure professionali differenti (geometri per le rilevazioni topografiche, geologi, agronomi e botanici) che, nella specificità delle rispettive competenze, hanno permesso una visione e una lettura globale di fenomeni e contesto.

### ***3.4 – L'utilizzo sostenibile delle risorse disponibili***

Poiché le risorse energetiche, i materiali e il territorio sono risorse non rinnovabili, nell'ottica di una politica di tutela dello sviluppo sostenibile, si è avuta una cura particolare per prevedere la realizzazione di un edificio che contenga il più possibile il consumo eccessivo e non giustificato delle risorse disponibili.

Nel caso specifico, si sono limitati al massimo gli interventi dal punto di vista dimensionale (è prevista la costruzione di due soli edifici di ridotte dimensioni sul piazzale superiore lungo la via Flaminia) e si sono sfruttati al meglio gli elementi caratteristici già presenti nell'area (per il Resort, si è optato per un edificio totalmente ipogeo da realizzare dietro all'esistente muro di sostegno del piazzale superiore lungo la via Flaminia).

In quest'ottica, il muro di sostegno del piazzale superiore lungo la via Flaminia, diventa la facciata del nuovo edificio (che viene ovviamente ricostruito per ragioni statiche dettate dalle nuove normative sismiche alle quali è obbligatorio attenersi), sul quale vengono semplicemente realizzate delle "bucature" che corrispondono alle finestre dei vani realizzati dietro di esso.

***La scelta di realizzare un edificio ipogeo, ricavato sotto il piazzale e sul retro del muro esistente, significa nuovo consumo del suolo pari a zero.***

Il volume che ospiterà la reception e la hall dell'albergo, da realizzare sul piazzale superiore lungo la via Flaminia, sarà dimensionalmente contenuto alla sola realizzazione di ricevimento della clientela per l'accesso alle camere (mq. 208), mentre il volume che consentirà l'accesso alle sale convegni e agli spazi di interesse pubblico, sarà realizzato dove

ora sorge il distributore dismesso e occuperà una superficie di mq. 115 che è di soli mq. 40 maggiore rispetto a questo.

La grande area pianeggiante ai piedi del muro di sostegno, infine, verrà totalmente recuperata con **la demolizione dell'albergo esistente** e con l'eliminazione dell'asfalto che ora la ricopre totalmente e, contrariamente a quanto previsto nei progetti del 2008 e del 2012, **in essa non verrà edificato un solo metro cubo ma sarà totalmente recuperata a verde.**

Questa scelta progettuale, riteniamo costituisca una delle scelte qualificanti del presente progetto che va a tutto vantaggio di un nuovo e più importante ruolo del verde nell'ambito del progetto che, esteso a tutte le aree esterne della parte bassa dell'area, riconetterà più incisivamente, in una sorta di continuità, i diversi ambiti vegetazionali del Parco della Golena, del lungofiume e dei giardini del ristorante esistente.

Durante la fase di realizzazione dell'opera, verranno rispettati gli elementi naturali esistenti, salvaguardate le alberature, evitati scavi di sbancamento non necessari e verranno utilizzati materiali di riempimento locale per diminuire il più possibile lo spostamento su gomma di materiali inerti.

### **3.5 – Il rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche**

Ogni intervento sul paesaggio deve correlarsi ed integrarsi in maniera armonica con le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi: la realizzazione dei manufatti non deve quindi comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno e le opere di viabilità, infine, dovrebbero adattare il loro tracciato ai principali caratteri ambientali e alla giacitura dei siti.

E' evidente che la decisione di realizzare un edificio che ha come tetto l'esistente piazzale superiore lungo la via Flaminia e come facciata l'esistente muro che regge il piazzale stesso, risponda al massimo all'esigenza di non modificare o di modificare al minimo l'orografia e la morfologia dei luoghi.

L'attuale andamento del terreno non subirà modificazione alcuna e, a edificio realizzato, ciò che si vedrà volumetricamente **sarà esattamente ciò che si vede ora**, con la sola differenza di due modesti volumi sul piazzale superiore, uno dei quali sostituirà l'attuale distributore dismesso.

Anche l'impostazione del sistema viario interno al Piano tiene conto delle corrette metodologie di intervento nei paesaggi da tutelare perché non solo conferma l'eliminazione dell'attuale sistema di circolazione ad anello interno all'area del Piano di Recupero (riducendo così la quantità di veicoli che transiteranno all'interno dell'area stessa), ma prevede la realizzazione di un'unica strada di accesso che ricalcherà l'attuale percorso, senza movimentazione alcuna del terreno. La carreggiata stradale sarà realizzata in stabilizzato cementato e **tutto l'asfalto ora esistente verrà eliminato e sostituito dal verde.**

Per ciò che riguarda i parcheggi, quelli ad uso pubblico che dovranno essere ceduti al Comune di Acqualagna, verranno ubicati esclusivamente in una porzione del piazzale superiore lungo la via Flaminia, mentre gli autoveicoli degli ospiti del Resort, a seguito della eliminazione del piano autorimessa interrato (come da prescrizione dell'Autorità di Bacino Regionale del 12.11.2015), troveranno accoglienza in aree esterne permeabili limitate a



complessivi mq. 1000 (sempre come da prescrizione dell'Autorità di Bacino Regionale del 12.11.2015).

### **3.6 – La compatibilità ecologica**

Affinchè sia garantita la compatibilità ecologica, bisogna che gli interventi siano realizzati in modo da non compromettere in maniera irreversibile l'ambiente e l'equilibrio degli ecosistemi.

Ciò significa che bisognerà tener conto delle influenze di ciò che verrà materialmente costruito, nell'ambito del Piano di Recupero, sui meccanismi di funzionamento degli ecosistemi stessi e salvaguardare le caratteristiche di naturalità ora esistenti promuovendo la conservazione della biodiversità e compensando situazioni di degrado.

Il presente progetto, che rispetto a quello originale del 2008 e a quello successivo (anche se già fortemente ridimensionato) del 2012, limita al massimo la costruzione di nuovi volumi fuori terra (in pratica l'unico nuovo piccolo volume è quello della reception perché quello che assicura l'accesso alle sale convegni è già presente con il distributore dismesso) ha, fra gli altri, questo notevole pregio: non solo non modifica le caratteristiche di naturalità esistenti perché l'attuale muro di sostegno del piazzale superiore e il piazzale superiore stesso conterranno al loro interno il nuovo edificio (e quindi non modificheranno le caratteristiche fisiche del luogo), ma gli interventi previsti sulle superfici all'interno del comparto non potranno che equivalere alla introduzione di nuovi elementi di naturalità che diverranno ancora più importanti e significativi **con l'abbattimento dell'attuale edificio a destinazione ricettiva** che si trova nel piazzale inferiore, fra il piede del muro e la sponda del fiume.

Il Sistema del Verde, inoltre, sarà considerato come il tessuto connettivo dei diversi sistemi alla scala urbana ed extraurbana e, anzi, ne amplificherà l'importanza per la grande quantità di spazio da destinare a giardino che verrà recuperato in conseguenza della assoluta assenza di nuovi volumi e all'abbattimento dell'albergo esistente.

Questo "recupero" dimensionalmente notevole dell'area a verde, darà ancora più risalto a un sistema del verde pensato come a "un complesso interstiziale che integra il sistema vegetazionale esistente, caratterizzato dal limitrofo parco della Golena e dalla vegetazione ripariale della fascia di rispetto del fiume Candigliano, con quello di nuovo impianto che con questo si ricollega per contiguità fisica".

Il sistema del verde così concepito, "si porrà sostanzialmente come un sistema che, parallelamente a quello strutturale, conetterà i diversi ambiti vegetazionali del luogo per riorganizzarli in un insieme coerente con caratteristiche di parco urbano attrezzato continuo".

L'aumento dell'area verde, quindi, conferma l'idea di "far penetrare idealmente la massa boschiva arborea della Golena e del lungofiume all'interno dell'area del Piano che, dopo aver eliminato, come già detto, la grande superficie asfaltata che oggi la caratterizza eviterà, con la nuova sistemazione, di impiantare diaframmi e quinte arboree che, pur strutturate come verde, di fatto isolano il luogo impedendo la percezione dell'intorno".

Ancor di più, dunque, il nuovo Resort sarà "calato in un prato verde, con interventi areali di essenze arbustive e fiori di valenza paesaggistica che i fruitori useranno per sostare e

rilassarsi o percorreranno a piedi fino a spingersi lungo la sponda del fiume o all'interno del parco dotato di attrezzature per il tempo libero che potranno essere anche potenziate proprio per il ruolo trainante delle attività del Resort (accoglienza, centro benessere, centro sensoriale del tartufo, manifestazioni, incontri d'arte, convegni e altro)".

A questo riguardo, infine, l'obbligo di promuovere l'introduzione di elementi di naturalità e di privilegiare, per la realizzazione del manufatto, l'utilizzo di tecniche e materiali di basso impatto ambientale e paesaggistico, sarà contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Recupero.

### **3.7 – La compatibilità visuale**

Una corretta compatibilità visuale prevede che le opere da realizzare, dovranno avere una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi; dovranno inoltre tener conto delle nuove visuali che verranno a crearsi a seguito dell'intervento. In particolare dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che permettano di preservare e contribuiscano a valorizzare la percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio.

Nei diversi incontri con la Soprintendenza di Ancona, una particolare attenzione è stata riservata alla problematica delle visuali dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi, nella consapevolezza che il piazzale è uno dei punti, lungo la via Flaminia, dal quale è possibile ammirare la gola del Furlo.

La soluzione dell'edificio ipogeo ha risolto, riteniamo in modo determinante e risolutivo, la problematica della compatibilità visuale; al contempo, però, esiste non solo la necessità di dare accesso all'edificio ipogeo ma, questo accesso, deve avvenire in due punti della struttura.

Il primo corrisponde al blocco camere e va realizzato, come già detto, in corrispondenza del vano scala e relativo ascensore che conducono a queste; il secondo, va realizzato in corrispondenza delle sale convegni (abbastanza lontane dal vano scala che dà accesso alle camere), il cui uso è rivolto anche al pubblico per manifestazioni di carattere collettivo e culturale.

Per ridurre al minimo l'impatto visuale, le soluzioni adottate sono state due:

- la rinuncia alla soluzione di un edificio unico fuori terra che, per accorpare i due ingressi, avrebbe dovuto essere abbastanza lungo e la proposta, invece, di realizzare due edifici più piccoli. Ciò, a forte discapito di una conduzione razionale del servizio dovuto alla separazione "fisica" delle funzioni che costringerà a raddoppiare il personale che dovrà gestire separatamente le camere e la sala per le colazioni rispetto alle sale convegni e al centro benessere.
- la riduzione drastica dei volumi fuori terra.

Si è anche presa in considerazione la possibilità di realizzare gli ingressi dalla parte bassa dell'edificio ai piedi del muro per l'opzione impatto zero, ma tale soluzione si è dimostrata impraticabile per le seguenti ragioni:

- le sale convegni si trovano al livello immediatamente al di sotto del piazzale per ovvi motivi di accessibilità da parte del pubblico e quindi, pensare di raggiungerle dal basso dell'edificio attraversando il piano terra dove verrà realizzato il centro benessere e il

piano camere al piano superiore, è contrario ad ogni concetto di razionalità distributiva in relazione alla funzionalità della struttura.

- Gli accessi dalla parte bassa dell'area (ovvero dal piede del muro di sostegno del piazzale), non sono possibili come previsto dall'Art. 89 del D.P.R. 06/06/2001, N. 380 (EX Art. 13, Legge 64/74), secondo cui le proposte progettuali in aree P.A.I., *“devono essere finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico prevedendo tipologie d'intervento che presentano un'interferenza praticamente nulla sulla dinamica di piena del fiume e garantiscano, al contempo, una bassa vulnerabilità alla struttura di progetto stessa. Gli interventi, in pratica, devono essere subordinati ad accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.*

*La struttura, cioè, deve essere progettata in maniera tale da garantire la minima interferenza con la dinamica delle acque in occasione di fenomeni di esondazione e non costituire un ostacolo alla propagazione della piena.*

*A questo proposito, il Piano recepisce in toto le prescrizioni dell'Autorità di Bacino espresse nel Parere del 12.11.2015.*

Preso atto del citato Art. 89 e delle prescrizioni dell'Autorità di Bacino, dunque, gli accessi alla struttura devono essere necessariamente ubicati sul piazzale.

Sempre con il fine di adottare soluzioni che garantiscano la massima compatibilità visuale, oltre a ridurre al minimo indispensabile le superfici dei due volumi sul piazzale (va ricordato che, se dai 208 mq compresi i muri del corpo di fabbrica che dà accesso all'albergo togliamo le superfici della scala e dei servizi igienici, rimangono appena 118 mq per la reception e per la hall dell'albergo che ha una capacità di 25 camere), si è adottata una soluzione planimetrica che, ruotando le piante di ogni singolo edificio di circa 15 gradi rispetto all'asse longitudinale parallelo al muro, non solo si impedisce che i volumi esterni coprano la vista della gola del Furlo ma, al contrario, l'orientamento disassato degli edifici crea un cono di visuale che “riquadra visivamente” la gola valorizzandone la percezione.

Per ridurre ancora la percezione dei volumi rispetto al paesaggio, infine, si è curato in modo particolare lo skyline degli edifici progettati con profili smussati e sfuggenti e rifiniti con materiali cromaticamente vicini ai colori naturali (acciaio *corten* per le pareti e coccio pesto per le coperture e le pavimentazioni).

Non si è trascurato nemmeno l'effetto notturno delle parti vetrate illuminate dall'interno. Per evitare contrasti troppo violenti generati dalla luce artificiale che proviene dall'interno degli edifici e che, generalmente, fanno perdere la percezione dell'intorno, le vetrate verranno schermate dal rivestimento in *corten* delle pareti che, in corrispondenza delle vetrate, verrà “ritagliato” in modo da formare una sorta di griglia che diffonderà la luce in alto e in basso a creare un effetto soft molto gradevole che risolve il problema dell'abbagliamento.

Tutte le soluzioni progettuali descritte per il controllo della compatibilità visuale, sono state verificate con l'ausilio di fotoinserti realizzati dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi, con viste diurne e notturne.

### **3.8 – Le localizzazioni alternative**

Sarebbe anche necessario, per ottenere un miglior inserimento dell'opera rispetto al contesto circostante, valutare diverse alternative prima di definire l'ubicazione dell'intervento.

Nel caso specifico però, considerato che la soluzione dell'edificio ipogeo non modifica lo stato delle cose rispetto alla situazione esistente perché verrà realizzato dietro il muro esistente e sotto il piazzale superiore lungo la via Flaminia, la soluzione adottata può essere considerata equivalente all'opzione "zero" del non intervento.

Si ritiene non necessario, quindi, identificare un altro punto all'interno dell'area del Piano di Recupero che potrebbe subire un danno inferiore in seguito alla realizzazione dell'opera e che pertanto, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, possa essere considerato preferenziale rispetto a quello scelto per la realizzazione dell'opera.

### **3.9 – Il rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali**

In genere, la progettazione deve rispettare, in contesti storicamente antropizzati, criteri congruenti con il sito d'intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte.

Come già detto al precedente punto 3.7, particolare cura è stata riservata all'aspetto formale degli edifici e dei manufatti per garantire un risultato finale coerente con il contesto. La soluzione del rivestimento in *corten* risponde al criterio di evitare scelte di pura imitazione delle tipologie tradizionali presenti all'interno dell'ambito considerato e, nel contempo, proporre un tipo di finitura degli edifici matericamente e cromaticamente compatibile con le architetture predominanti dell'intorno (pietra locale e intonaco colorato).

Il nuovo albergo, inoltre, utilizzerà materiali biocompatibili e, almeno tutta la parte ipogea della struttura ricettiva (quella cioè dietro l'attuale muro di sostegno del piazzale lungo la via Flaminia), sarà costruita con materiali locali (pietra del Furlo, legno, acciaio *corten* e coccio pesto per le pavimentazioni esterne).

L'intero edificio sarà dotato di impianti di domotica applicata di nuova generazione per il controllo della migliore efficienza energetica e sarà anche dotato dei più innovativi servizi interattivi di gestione in costante monitoraggio con ogni singola zona dell'albergo.

### **3.10 – L'integrazione nel contesto**

Considerato che ogni intervento sul territorio può produrre una certa discontinuità con le immediate vicinanze, la progettazione prevederà opportuni accorgimenti ed interventi (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione, ecc.) affinché si realizzi l'integrazione dell'opera con il contesto.

Pertanto, l'area adiacente all'intervento vero e proprio, sarà considerata parte integrante del progetto stesso alla quale saranno dedicate le medesime attenzioni progettuali.

Le aree all'intorno, alle quali andrà aggiunta anche la fascia di terreno che va dal limite della proprietà (coincidente con il limite del Piano di Recupero) alla sponda del fiume recentemente acquisita dalla ditta N.A.M.E. s.r.l. in comodato d'uso dal Demanio Provinciale di Pesaro-Urbino, saranno trattate secondo le indicazioni d'uso illustrate nelle

tavole allegate al progetto grafico privilegiando, per l'impianto del verde, l'utilizzo di vegetazione autoctona ed evitando il ricorso ad eccessive geometricità avulse dalle caratteristiche del luogo.

La strada interna all'area, pur ricalcando il tracciato della strada attuale, sarà realizzata utilizzando lo stabilizzato cementato e, come già detto in più punti della relazione, l'asfalto che oggi ricopre pressoché tutta l'area, sarà totalmente eliminato.

### **3.11 – La compensazione**

Ogni trasformazione che interferisce con la qualità ambientale e paesaggistica dell'intorno, va adeguatamente compensata con interventi complementari di entità commisurata all'intervento da eseguirsi così da apportare un miglioramento alla qualità dell'intorno.

Nel caso specifico, le compensazioni che si apporteranno riguarderanno sia il piazzale superiore lungo la via Flaminia che la parte inferiore dell'area interessata dal Piano di Recupero.

I miglioramenti alla qualità dell'intorno che riguarderanno il piazzale superiore, saranno riscontrabili nella eliminazione del volume fatiscente del distributore dismesso, nella trasformazione di un piazzale attualmente asfaltato, sconnesso e lasciato all'abbandono, in una piazza vera e propria attraverso un disegno di arredo urbano che riqualificherà il luogo facendogli acquisire caratteristiche di centralità per un uso proiettato anche verso l'uso pubblico di questo nuovo spazio.

La parte inferiore dell'area, (ovvero quella ai piedi del muro che sostiene il piazzale superiore), sarà invece fortemente migliorata con l'intervento compensativo più significativo dell'intero intervento consistente nell'abbattimento dell'attuale albergo oltre che con l'eliminazione dell'asfalto che attualmente la ricopre per intero e con l'introduzione di nuovi elementi di qualità naturalistica con il fine di valorizzare le nuove aree verdi.

### **3.12 - Gli aspetti legati alla sostenibilità**

Per rendere un albergo un ambiente piacevole, ma specialmente utile a ritemperare gli ospiti dallo stress accumulato durante la vita quotidiana, bisogna che sia pensato come luogo che trasmette sensazioni.

La struttura ricettiva prevista con questo terzo progetto, congiuntamente al benessere e alla qualità del servizio, garantirà condizioni di comfort ambientale grazie all'integrazione di un progetto di gestione dell'energia che utilizza fonti rinnovabili, con la progettazione bioclimatica dell'edificio così come, la gestione oculata dell'esercizio, garantirà la maggiore salubrità e i consumi ridotti legati all'architettura bioecologica con un coinvolgimento diretto di tutto il personale e degli stessi clienti che dovranno essere informati sulle modalità con cui possono contribuire attivamente alla gestione ecologica dell'albergo.

Si conferma dunque la certificazione della struttura con il marchio ECOLABEL (o con un marchio di qualità ambientale presente nel settore) considerandola una scelta strategica in quanto, tale marchio, comunica l'eccellenza del servizio in termini di efficienza energetica, risparmio idrico, riduzione della produzione di rifiuti, utilizzo di prodotti tipici locali e biologici, educazione e sensibilizzazione della clientela a comportamenti più compatibili con l'ambiente.

E, per concludere, possiamo aggiungere che la sistemazione degli spazi di pertinenza dei due livelli dell'albergo (quello superiore del piazzale lungo la via Flaminia e quello inferiore), pur costituiti da spazialità già definite nel loro carattere di fondo, verranno affrontati come un insieme coeso, organico, volto a garantire la completa efficienza funzionale ed estetica di un sistema indissolubilmente legato alla sosta e al riposo e al corretto funzionamento delle attrezzature ospitate dal Resort e ad essi destinate.

#### **Cap. 4 - LE CARATTERISTICHE FUNZIONALI E TIPOLOGICO – FORMALI DEL PIANO DI RECUPERO**

##### **4.1 - L'impostazione funzionale del Resort nel progetto di variante e sue relazioni con il centro urbano del Furlo.**

La particolare morfologia dell'area interessata dal progetto, caratterizzata dalla notevole differenza di quota fra la zona alta a livello della strada provinciale via Flaminia e quella sottostante lungo il fiume Candigliano, (sei metri circa), ha fatto prevalere la scelta di spostare l'edificio dalla parte bassa dell'area al piazzale superiore.

La soluzione progettuale che si propone oggi conferma quella scelta con il vantaggio che i due piccoli edifici sulla piazza, avendo subito una drastica riduzione di volume rispetto ai progetti precedenti, non solo risolvono le problematiche relative alla compatibilità visuale ma, collocati uno dove si trova attualmente l'ex distributore dismesso e l'altro nelle immediate vicinanze, tolgono allo spazio piazza quel carattere che ha oggi, più assimilabile a un'area marginale che a un luogo fattivamente coinvolto nella vita dei residenti.

Con la collocazione nel piazzale dei due piccoli edifici così specializzati nell'uso, pensiamo che il luogo inizierà ad assumere la funzione di "luogo centrale" e, a rafforzarne il ruolo, contribuiranno certamente i servizi e le attrezzature a cui questi edifici daranno accesso (le sale polivalenti e il centro benessere), .

Questi nuovi spazi che si otterranno, potranno essere utilizzati anche per manifestazioni, spettacoli, esposizioni ecc. così che, rivitalizzando le funzioni attraverso le strutture del Resort, verranno riqualificati non solo gli ambiti specifici del nuovo edificio, ma anche gli ambiti urbani limitrofi.

Per riassumere, gli aspetti positivi riscontrabili con il nuovo progetto, specie nelle relazioni fra questo e il centro urbano del Furlo, prenderanno il giusto risalto con l'eliminazione del vecchio distributore di carburante dismesso e fortemente degradato, con l'eliminazione delle caratteristiche di marginalità di tutto il piazzale superiore lungo la via Flaminia, con la riqualificazione ambientale della parte bassa dell'area sottoposta a Piano di Recupero e con la demolizione dell'attuale edificio a destinazione ricettiva articolato su due livelli uno dei quali, seminterrato ad uso garage posto sotto la quota del fiume, è soggetto ad allagarsi ogni volta che il fiume esonda.

##### **4.2 – Le caratteristiche tipologico – formali del progetto di variante.**

Come si è già detto, i due edifici sul piazzale lungo la via Flaminia costituiranno l'unica parte "emergente" del progetto in quanto l'edificio vero e proprio che conterrà il Resort, sarà completamente ipogeo con l'enorme vantaggio di non modificare in alcun modo le caratteristiche orografiche e morfologiche del luogo.

Il primo edificio, quello cioè che sostituirà l'attuale distributore dismesso, avrà una superficie coperta di mq. 115 e sarà di appena mq. 40 più grande del distributore stesso; sarà ad un unico piano e, all'interno, conterrà una piccola hall di accoglienza che si affaccerà su un vuoto dal quale saranno visibili le due sottostanti sale convegni (o sale polivalenti) e i relativi servizi.

I collegamenti verticali alle sottostanti sale, al centro benessere collocato al secondo livello interrato e alla sottostante autorimessa interrata, saranno assicurati da una scala e da un ascensore per portatori di handicap.

Il secondo edificio, nel quale saranno ricavati la reception e la hall dell'albergo, avrà una superficie coperta di mq. 208. Sarà anch'esso ad un unico piano e, allo stesso livello, saranno ricavati anche i servizi igienici di piano e un piccolo ufficio per la Direzione.

I collegamenti con i sottostanti piani, saranno assicurati dalla scala e da un ascensore anch'esso per portatori di handicap.

Entrambi gli edifici, previsti nel progetto di altezza pari a mt. 5,50, saranno realizzati con altezza pari a mt. 4,00 come da prescrizione della Soprintendenza del 12.12.2013.

I due volumi fuori terra, pur ridotti al minimo per quello che riguarda le funzioni che dovranno ospitare per assicurare un servizio all'altezza della classificazione dell'albergo (4 stelle con Certificazione ECOLABEL o marchio di qualità ambientale equivalente), saranno realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti da realizzare con pacchetti coibentati modulari rifiniti all'esterno con lastre in acciaio *corten*.

Per gli infissi saranno impiegati profili in ferro tipo "Palladio", con vetri stratificati magnetronici a basso emissivo tipo "Planiterm" di adeguato spessore.

Le vetrate che saranno visibili dalla via Flaminia, saranno "schermate" con griglie a fasce orizzontali sagomate, realizzate anch'esse con lame in acciaio *corten* per mitigare il contrasto notturno fra le fonti di luce intensa provenienti dall'interno dell'edificio e le zone esterne all'intorno.

Le coperture dei due edifici, saranno realizzate con solaio piano coibentato adeguatamente impermeabilizzato e soprastante pavimentazione in "coccio pesto" di colore neutro come da indicazione della Soprintendenza..

Naturalmente, la decisione di separare i due volumi che daranno accesso a funzioni che appartengono alla stessa struttura, non rappresenta il massimo della funzionalità nel senso che sarebbe stato molto più razionale, oltre che più conveniente a livello economico, realizzare un unico edificio dal quale controllare tutta l'attività del resort, con evidente riduzione dei costi di gestione e spese di personale.

Come si è già detto, però, le soluzioni legate alle problematiche degli aspetti paesaggistici dell'intervento vanno poste al primo posto e, certamente, due piccoli edifici come quelli realizzati, impattano meno di un edificio unico.

All'esterno, sempre sul piazzale, il vano previsto per il monta auto, che occupa una superficie pari a mq. 18 circa, sarà utilizzato come box a disposizione della gestione a seguito della eliminazione del piano interrato ad uso autorimessa e della conseguente eliminazione dell'ascensore di collegamento .

I due volumi sul piazzale, cromaticamente omogenei, saranno calati in un spazio orizzontale molto ampio che, aperto e privo di barriere, diventerà "la piazza" accessibile a ogni abitante del Furlo e, ovviamente, ad ogni fruitore del Resort.

Lo spazio piazza, "disegnato" a grandi riquadri con listelli di pietra locale del Furlo che contengono la pavimentazione in "coccio pesto" di colore neutro (sempre su indicazione della Soprintendenza), sarà leggermente sopraelevata rispetto alla via Flaminia a causa della prescrizione dell'Autorità di Bacino Regionale del 12.11.2015 che impone di collocare il pavimento del piano a livello -2 alla quota di mt. 180,50 con conseguente innalzamento anche del piano alla quota -1.

Questa particolarità, pur imposta dalla prescrizione, contribuirà a conferire un carattere ancora più di pregio a questo nuovo spazio togliendole quel carattere di marginalità che ora la caratterizza e facendone un luogo esclusivo per i pedoni che potranno sostarvi senza l'invasione disordinata di auto e motorini.

Il progetto, riserva un ruolo molto importante allo spazio piazza.

Abbagliato dall'immateriale, l'uomo contemporaneo tende a ritenere di poter non tenere conto del nostro essere corporeo, della sua necessità di incontrarsi visivamente, tattilmente ed acusticamente con altri, con i loro movimenti, col loro espandersi, incontrarsi, occupare lo spazio, abbandonarlo, emettere suoni, radiazioni....

Lo spazio entro il quale viviamo, invece, è fatto di ciò; il suo rispondere ai nostri differenti piani di vita è fatto delle sue modificazioni e, così descritto, lo spazio rappresenta l'"essenza fisica" che l'uomo usa nella città e acquisisce la capacità di caratterizzare il sito e di tradurre nello spazio l'identità di un luogo.

Con questi assunti, l'obiettivo del progetto sarà quello di dare allo spazio-piazza misura, forma e un uso più appropriato rispetto alle funzioni consuete che sono quelle della sosta, del ritrovo, del gioco per i bambini, dello svolgimento di spettacoli, manifestazioni all'aperto e altro.

La piazza sarà così percepita come elemento generatore di sensazioni mai identiche, sempre "determinate dall'intorno" oltre che dalle stagioni, dal tempo, dallo stato d'animo, dal pensiero del giorno e da quello della sera, dalla quotidianità e dall'evento.

E "determinate dall'intorno", significa contornate e completate da "oggetti" significativi, non banali, che possano dare una risposta concreta, materiale, a domande sociali ormai da molto tempo chiare nei loro termini essenziali. Nel nostro caso, i due edifici dell'accoglienza e, soprattutto, il panorama.

Definito verso il fiume dagli edifici dell'accoglienza e dalla vista del fiume Candigliano e alle spalle dalla Strada Provinciale, l'intera piazza verrà geometrizzata e assumerà, al contempo, connotazioni diverse per le diverse relazioni che questa verrà ad avere con ognuno degli episodi che su questa si affacceranno.

Con le spalle alla Provinciale, i due nuovi volumi sono geometrie costruite come gesto di possesso e di dominio spaziale; il fiume sarà il tempo che trascorre, di nuovo utile e vitale all'interno di questo spazio da recuperare; sarà il tema progettuale che si svilupperà come un teorema o, piuttosto, come un capriccio che scompone e ricompone con logica sempre mutevole frasi elementari fino a cavarne effetti moltiplicati, nel ricordo di modi compositivi



trascorsi. Con le spalle ai nuovi edifici, la Provinciale e la cortina di case che la delimitano, saranno il confine individuato, il punto di riferimento su cui misurare gli sguardi ed i passi.

La Piazza, dunque, sarà il largo di grande respiro, lo spazio di risonanza del luogo restituito alla gente, il tono accogliente della compagine edilizia, a destinazioni multiple, capace di dare un cuore pulsante all'intero abitato del Furlo, che renderà possibile l'intreccio delle funzioni, in cui il cittadino potrà sentirsi protagonista, dove ci si potrà incontrare, darsi appuntamento, passeggiare la sera, così da definirla in una dimensione propria, con la volontà di stabilire un dentro e un fuori, di perimetrare un largo altrimenti solo sporgente ed ambiguo.

Si risolverà, dunque, il bisogno di stabilire confini, punti di riferimento su cui misurare gli sguardi ed i passi, geometrie costruite come gesto di possesso e di dominio spaziale e lo spazio vuoto, "inedificato", tornerà ad avere, nel solco della tradizione del nucleo abitato, una sua identità.

Il Resort vero e proprio che si proporrà anche con la presente variante, rappresenterà invece la parte dimensionalmente più grande dell'intervento.

Come già detto più volte, sarà completamente ipogeo, realizzato sul retro dell'esistente muro che contiene il piazzale superiore e questo muro, per chi lo guarderà dal piazzale inferiore, si presenterà esattamente come ora con la sola aggiunta di una serie di bucatore in corrispondenza della finestre della camere e di altri vani che si troveranno al suo interno.

Il Resort sarà una struttura che, dopo l'eliminazione del piano interrato a garage, si svilupperà su tre livelli così articolati:

Sul piazzale superiore i due volumi fuori terra, planimetricamente organizzati come descritto sopra, condurranno al primo livello interrato ubicato subito sotto la piazza nel quale saranno ricavate, oltre alle sale convegni, 23 camere doppie di varia metratura, tutte dotate di bagno interno e balcone con vista sul fiume.

Le camere saranno raggiungibili dal volume esterno per mezzo di una scala e di un ascensore per portatori di handicap e saranno planimetricamente attestate su un corridoio interno in linea sul quale si affacceranno, nella parte interna, gli spazi di servizio e i cavedi per l'arieggiamento del piano sottostante.

Scendendo ancora sempre per mezzo della stessa scala e dello stesso ascensore, si accederà al secondo piano interrato nel quale saranno realizzati il centro benessere (usufruibile anche dagli esterni che non alloggeranno nell'albergo), la sala colazioni e tre piccoli appartamenti con uso di cucina per famiglie

Poiché dunque tutto sarà realizzato su retro dell'attuale muro di contenimento del piazzale, a intervento completato la sua attuale "incombenza" sarà sostituita da una "facciata costruita" che, grazie al gioco delle bucatore, dei frangisole oscuranti e delle luci notturne, ridarà leggerezza e vita a un fronte ora solo maltenuto, anonimo e .

Naturalmente, le parti di muro a destra e a sinistra rispetto all'ingombro dell'edificio, verranno invece mantenute, opportunamente restaurate e inverdite anche con parti di giardino verticale.

Il Resort non è dotato di cucina e sala ristorante in quanto i servizi di ristorazione saranno organizzati dal e nel ristorante esistente "La Ginestra" di proprietà della stessa ditta .

## **PARTE TERZA**

### **Cap. 1 - RIEPILOGO**

A seguito dei pareri della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche del 12.12.2013, e dell'Autorità di Bacino Regionale del 12.11.2015, sono state apportate modifiche al progetto dell'edificio da realizzare all'interno del presente Piano di Recupero.

Le modifiche all'edificio, apportate soprattutto per garantire la salvaguardia dei valori peculiari del territorio, hanno inevitabilmente costretto a rivedere anche l'impostazione di alcuni dei contenuti normo- attuativi del Piano di Recupero stesso che sono stati graficamente riportati nelle tavole grafiche allegate e nelle Norme Tecniche di Attuazione. A conclusione della presente relazione tecnica descrittiva dunque, con il semplice obiettivo di sintetizzarle per renderne più rapida la consultazione, si riportano le principali varianti apportate.

#### **1.1 - Principali varianti apportate al Piano di Recupero rispetto al progetto 3**

- Modifica al perimetro di massimo ingombro dell'edificio;
- Modifica alla sistemazione dei parcheggi pubblici lungo la via Flaminia;
- Modifica ai parcheggi privati interni all'area non superiori a mq. 1000 da realizzare su superficie permeabile (*prescrizione Autorità di Bacino*);
- Eliminazione dei due Comparti (Comparto 1 e Comparto 2) e realizzazione dell'opera in un unico comparto funzionale;
- Drastica riduzione dei volumi fuori terra (sostituzione del volume di due piani fuori terra per complessivi mc.3568,00 previsto nel precedente progetto sempre sul piazzale superiore a livello strada e previsione, in sua vece e sempre fuori terra sul piazzale, di due volumi ad un solo piano, rispettivamente di mc. 575,00 (quello da edificare in luogo del distributore dismesso), e di mc. 1040,00 il secondo per un totale di entrambi pari a mc. 1615,00 e corrispondenti allo stretto necessario per espletare le funzioni dell'accoglienza (la reception per l'albergo e la reception per le sale per attività culturali quali convegni, manifestazioni pubbliche, tartufo ecc.);
- Conseguente riduzione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria (0,38 mq/mq circa considerando la parte ipogea dell'edificio al 50%);
- Aumento delle superfici a verde;
- Eliminazione totale delle superfici asfaltate interne all'area del Piano di Recupero;
- Modifica alla viabilità interna all'area interessata dal Piano di Recupero;

#### **1.2 - Principali varianti apportate all'edificio rispetto al progetto 3**

- Nuovo disegno del Piazzale superiore lungo la via Flaminia;
- Introduzione di opere di mitigazione al piano terra dell'edificio e al piano interrato adibito a garage, con l'eliminazione di aperture a filo del suolo per garantire un'interferenza praticamente nulla sulla dinamica di piena del fiume e, al contempo, una bassa vulnerabilità alla struttura di progetto stessa e precisamente:

- Posizionamento della superficie di calpestio del secondo piano interrato (livello -2) a quota non inferiore a mt. 180,50 s.l.m. (*prescrizione Autorità di Bacino*);
- Posizionamento delle bucatore sulla facciata del secondo piano interrato (livello -2) con soglie a quota non inferiore a mt.181,22 s.l.m. (*prescrizione Autorità di Bacino*);
- Eliminazione del piano interrato ad uso autorimessa (*prescrizione Autorità di Bacino*);
- Riduzione dell'altezza di mt. 1,50 dei volumi fuori terra ubicati sul piazzale superiore) (*prescrizione Soprintendenza*);

**SE SI CONSIDERA DUNQUE CHE IL PROGETTO PREVISTO NEL PIANO DI RECUPERO DEL 2012 PREVEDEVA, FRA COMPARTO 1 E COMPARTO 2, LA COSTRUZIONE DI COMPLESSIVI MC. 8512,23 (considerando la parte ipogea al 50%), LE VARIAZIONI APPORTATE ALL'ATTUALE PIANO CONSENTONO DI RIDURRE LA CUBATURA TOTALE DI DUE TERZI CIRCA.**

### **1.3- Materiali da impiegare nell'edificio e nelle parti esterne ad esso**

#### ***Volumi esterni a livello della piazza superiore lungo la via Flaminia***

##### ***Rivestimento delle facciate:***

Sarà realizzato in acciaio *Corten* allo stato "nudo" di tipo "A" spessore 10 mm., a lastre orizzontali delle dimensioni indicative di mt. 0,60 x 1,20 corrispondente alla norma EN10025-5; montaggio a secco tramite dispositivi di sospensione e fissaggio di tipo meccanico con opportuno isolamento in pannelli di polistirene espanso o in fibre minerali secondo la tecnica della parete ventilata.

Di colorazione bruna e per la sensazione di vissuto data dai segni del tempo, si integra perfettamente nel paesaggio senza interferire pesantemente con la natura.

La parete sul prospetto dell'edificio sulla sinistra per chi guarda dalla via Flaminia, quello cioè che accoglie la hall-reception del Resort, sarà invece realizzata con conci in pietra del Furlo, a ricordare le vecchie cave locali che, per tanti anni, hanno fornito materiale per la costruzione delle case del Furlo e zone limitrofe.

##### ***Infissi:***

Saranno utilizzati profili in acciaio verniciato originali tipo Palladio, con il minimo ingombro visivo dei telai, a tenuta ermetica con doppia guarnizione, profilo aerato a rottura di ponte termico eco-compatibile.

Avranno complanarità interna ed esterna e saranno a bassa dilatazione, formati in continuo da lamiera spess. 20/10 zincata Sendzimir mediante profilatura a freddo e saldati in continuo elettricamente con riporto di zinco sul cordone della saldatura.

Le aperture, saranno del tipo scorrevole per i volumi esterni sul piazzale e con apertura a vasanta per le camere.

##### ***Vetri:***

Saranno del tipo PLANITHERM ULTRA N isolanti, basso emissivi prodotti con procedimento magnetronico, con doppia sigillatura di tenuta contro le infiltrazioni di umidità e di polvere all'interno della vetrata isolante; colore float chiaro PLANILUX

**Coperture:**

Le coperture, non solo determinano la configurazione architettonica del coronamento degli edifici che verranno realizzati sul piazzale ma, essendo visibili dalle zone in quota che circondano la zona interessata dal Piano di Recupero, saranno oggetto di particolare cura.

Saranno realizzate con un solaio planare orizzontale con comportamento termigrometrico riconducibile a un tetto caldo con isolante al di sotto dello strato impermeabile.

Saranno accessibili pedonalmente e la finitura finale sarà in *coccio pesto* di colore naturale con inserimento di piccole parti di marmo per aumentarne la capacità di resistenza (*come da indicazione della Soprintendenza*).

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà mediante opportune linee di compluvio che incanaleranno l'acqua verso una canaletta perimetrale interna a scomparsa ricavata nel pacchetto del solaio e dotata di griglia di ispezione.

I discendenti, in rame, saranno occultati sul retro dei pannelli in acciaio *Corten* che ricopriranno le facciate.

**Frangiluce per le finestre:**

Le schermature delle finestre dei due edifici sul piazzale che prospettano lungo la via Flaminia, saranno realizzate con lamiere in acciaio *Corten* sagomate a linea spezzata e montate ad andamento sfalsato per creare un effetto di luce indiretta.

Le strisciate in lamiera, avranno un'altezza di cm. 30 e una lunghezza corrispondente al setto di parete sulla quale si aprono le finestre.

**Comunicazione visiva:**

La comunicazione visiva per la segnalazione del Resort sarà realizzata con lettere scatolari singole in *Corten* a luce led riflessa e saranno applicate direttamente sulla parete in conci di pietra

**Volume ipogeo****Rivestimento della facciata:**

La facciata della parte di edificio ipogea che guarda verso il fiume, sarà realizzata utilizzando un paramento in pietra locale del Furlo di colore bianco rosato, lavorata con blocchi squadrate di misura non omogenea, rispetto dei filari orizzontali e sfalsamento dei giunti verticali approssimativo.

**Infissi:**

Anche per la parte ipogea dell'edificio che ospita le camere, il centro benessere e le sale polivalenti, saranno utilizzati profili in acciaio verniciato originali tipo Palladio, con il minimo ingombro visivo dei telai, a tenuta ermetica con doppia guarnizione, profilo aerato a rottura di ponte termico eco-compatibile.

Complanarità interna ed esterna e bassa dilatazione, formati in continuo da lamiera spess. 20/10 zincata Sendzimir mediante profilatura a freddo e saldati in continuo elettricamente con riporto di zinco sul cordone della saldatura.

**Vetri:**

Saranno di tipo PLANITHERM ULTRA N isolanti, basso emissivi prodotti con procedimento magnetronico, con doppia sigillatura di tenuta contro le infiltrazioni di umidità e di polvere all'interno della vetrata isolante; colore float chiaro PLANILUX

**Parapetti dei balconi in nicchia:**

Quando i parapetti dei balconi in nicchia non sono realizzati con la stessa muratura in pietra della facciata, saranno utilizzati pannelli in lamiera di acciaio *Corten* allo stato "nudo" di tipo "A" spessore mm. 3 di colore bruno e soprastante corrimano in tubo Ø 30.

**Pannelli per l'ombreggiamento delle finestre:**

In corrispondenza delle nicchie dei balconi, al fine di ombreggiare le nicchie stesse e le retrostanti finestre delle camere, si applicheranno pannelli scorrevoli in legno realizzati con il bordo in massello di rovere tinto noce e frangisole orizzontale a listelli orientabili sempre in legno rovere tinto noce.

**Sistemazione esterna del piazzale lungo la via Flaminia****Pavimentazione Piazza superiore:**

La piazza superiore lungo la via Flaminia, nella quale verranno realizzati i due volumi che daranno accesso alle sale polivalenti e alle camere ricavate nella parte ipogea dell'edificio, avrà un disegno che ne prevede la suddivisione in grandi riquadri da mt. 4,00 x 6,00 circa, delimitati da listelli in pietra. All'interno della griglia in listelli di pietra, la pavimentazione sarà realizzata con *coccio pesto* di colore naturale con inserimento di piccole parti di marmo per aumentarne la capacità di resistenza.

**Cordolature di delimitazione dei riquadri e cordolature di perimetro:**

I riquadri che contengono la pavimentazione in *coccio pesto* e le cordonature di bordo che definiscono formalmente lo spazio piazza, saranno realizzati con listelli di pietra locale del Furlo di larghezza pari a cm. 30 e spessore di cm. 5 circa.

La finitura superficiale dei listelli sarà a filo sega e, gli incroci, saranno risolti con un inserto in acciaio *Corten* di colore bruno.

**Gradini lungo la via Flaminia:**

Anche i tre gradini che dovranno essere realizzati per raccordare la piazza con il livello della strada (in quel tratto non perfettamente livellata), saranno realizzati con pedata e alzata in lastre di pietra locale del Furlo. I gradini saranno realizzati con la pedata a filo dell'alzata e saranno muniti di opportuna segnaletica luminosa a incasso.

**Rampa per diversamente abili:**

E' prevista in corrispondenza dell'ingresso al primo volume che conduce alle sale polivalenti e attraversa una piccola area trattata a verde che verrà realizzata in quel punto.

La rampa, con pendenza non superiore all'8%, sarà realizzata con pavimentazione in *coccio pesto* di colore naturale e delimitata con listelli in pietra locale del Furlo.

**Parapetto sul ciglio della piazza verso il fiume:**

Sulla sommità del muro, lungo il bordo verso il fiume, verrà montato un parapetto di protezione che sarà realizzato in acciaio *Corten* di colore bruno.

Il parapetto sarà realizzato con pannelli costituiti da un telaio perimetrale in angolare da mm.40 x 40 e tondini orizzontali nella specchiatura montati a una distanza fra loro che non consenta di infilare la punta dei piedi.

Poiché tale soluzione è stata adottata per non avere ostacoli alla vista del fiume e del panorama circostante, l'alternativa al tipo di parapetto descritto può essere quella di sostituire i tondini in ferro con un vetro trasparente antisfondamento.

#### ***Zona a verde lungo la via Flaminia:***

Poiché l'ultimo tratto a sinistra del piazzale (per chi guarda dalla via Flaminia) non mantiene l'ortogonalità con tutto il resto del piazzale, ma apre verso la strada che in quel punto curva, per non alterare la geometria della pavimentazione si è deciso di risolvere quel punto con la creazione di un'area verde a pianta triangolare bordata verso l'esterno con una siepe che delimita anche la rampa per disabili che la attraversa.

La parte a terra delimitata dalle siepi, sarà trattata a prato.

#### ***Illuminazione esterna del piazzale lungo la via Flaminia:***

Uno studio particolare è stato fatto per tutta la problematica della illuminazione sia del piazzale che degli edifici.

Per l'illuminazione principale del piazzale, si è optato per il modello "iTek" della ditta Guzzini. Si tratta di un apparecchio a luce diretta finalizzato all'utilizzo di sorgenti luminose a LED, di altezza pari a mt. 3,50, con vano ottico e cornice realizzati in pressofusione di alluminio; il vetro di chiusura è sodico-calcico temprato trasparente e riflettore in alluminio superpuro.

Il sostegno per la versione di mt. 3,50 di altezza, è realizzato in acciaio zincato a caldo 70 micron.

Come illuminazione secondaria, alla base degli edifici e nei punti nei quali è necessario creare effetti di luce particolari, si utilizzeranno apparecchi ad incasso a pavimento tipo "led plus" , con vetro sodico-calcico extrachiaro senza viti a vista, con emissione luminosa diffondente.

#### ***Parcheggi pubblici sul piazzale lungo la via Flaminia:***

La Convenzione che dovrà essere stipulata con il Comune di Acqualagna, prevede che la Soc. NAME s.r.l., dovrà realizzare alcuni parcheggi da cedere al Comune. Tali parcheggi dovranno essere localizzati in uno spazio della piazza che, per ragioni logistiche rispetto alle funzioni in essa previste e per l'ubicazione degli edifici che in essa verranno realizzati, non siano d'intralcio all'uso della piazza sia da parte dei fruitori del Resort che da parte della popolazione .

La decisione di collocarli all'estremità destra della piazza, sempre per chi guarda dalla via Flaminia, sembra corrispondere alle esigenze suddette, in quanto vengono a trovarsi in un punto che non interferisce sulle reciproche funzionalità.

I parcheggi, con una capienza pari a 5 posti auto, saranno realizzati in conglomerato bituminoso non permeabile ; saranno dotati di illuminazione a palo e di rete autonoma per lo smaltimento delle acque piovane.

Sulla sinistra della piazza, infine, all'imbocco della strada pedonale che scende nella parte bassa dell'area di Piano, sono previsti altri due parcheggi pubblici per disabili che avranno le stesse caratteristiche di quelli sopra descritti.

***Parcheggi privati sul piazzale:***

Dietro ai parcheggi pubblici, lateralmente all'ex monta auto ora destinato a portineria, verranno ricavati altri cinque posti auto ad uso privato.

***Sistemazione esterna delle aree nella parte bassa, ai piedi del muro***

***Aree verdi nella parte bassa dell'area fra la parete dell'edificio ipogeo e il fiume***

Le aree che si trovano nella parte bassa dell'ambito interessato dal Piano di Recupero, saranno trattate prevalentemente a verde e, a seconda della relazione che queste avranno con le varie funzioni del Resort, saranno attrezzate per costituire un opportuno complemento a quelle funzioni stesse.

Tutta l'area alla base del muro del Resort che guarda il fiume, ad esempio, sarà lasciata prevalentemente a prato, attrezzata con sedute e predisposta anche ad accogliere mostre e manifestazioni artistiche.

Anche l'area attualmente occupata dall'attuale albergo, dopo che questo sarà abbattuto, diventerà un'area verde nella quale, probabilmente, verrà realizzata una vasca d'acqua che costituirà l'elemento di unione fra l'area di pertinenza del nuovo Resort e l'esistente ristorante "La Ginestra" che avrà comunque un ruolo complementare nella gestione del Resort.

L'area fra la golena e l'area recuperata a verde in luogo dell'attuale albergo da abbattere, verrà invece attrezzata con parziali pavimentazioni in legno, tavoli, sedute, gazebo ombreggianti ecc. per conversazione, lettura e gioco.

I materiali che verranno usati per le attrezzature mobili descritte, saranno il *legno teack* per le pavimentazioni e per le attrezzature mobili, le *fibre naturali* per le sedute e i tavoli.

***Strade e parcheggi al livello inferiore:***

Attualmente tutta la parte bassa dell'area interessata dal Piano, così come anche la parte superiore del Piazzale, è ricoperta di asfalto,

Il piano prevede la pressoché totale eliminazione di detto asfalto (Rimarrà asfaltata la sola strada che dal piazzale superiore lungo la via Flaminia conduce alle cucine del ristorante La Ginestra per ragioni dovute alla pendenza in quel tratto abbastanza sensibile).

Le strade interne all'area (quelle pedonali e quella carrabile che dall'ingresso della Golena conduce al ristorante la Ginestra passando ai piedi del muro e parallelamente a questo, saranno invece rifinite con manto finale in "*stabilizzato cementato*" con trattamento antipolvere. Allo stesso modo, saranno pavimentati anche i parcheggi che si trovano sempre nella parte bassa dell'area.

***N.B.***

***Naturalmente, tutti gli elementi di finitura, i materiali da impiegare e i sistemi tecnologici da utilizzare sopra descritti, verranno dettagliatamente illustrati e graficamente rappresentati nel progetto esecutivo del Resort che verrà sottoposto al parere degli enti competenti per le necessarie autorizzazioni, dopo l'approvazione del presente Piano di Recupero.***

#### **1.4 - Sintesi delle migliorie apportate, specie nella relazione qualità architettonica, ambiente e paesaggio**

*A conclusione della presente relazione tecnica, si può affermare che questo Piano di Recupero, rispetto ai precedenti, apporta miglioramenti notevoli non solo alla qualità architettonica generale, ma anche alle relazioni dell'opera con l'ambiente.*

*Questi miglioramenti, significativi e paesaggisticamente importanti, possono essere sintetizzati nei seguenti punti:*

- **riduzione drastica del volume fuori terra e realizzazione ipogea del rimanente volume del Resort.** *Questa soluzione, adottata con la presente Variante al Piano di Recupero del 2012, risulta assolutamente migliorativa in quanto decisamente meno invasiva e impattante; sotto questo aspetto, poi, la situazione migliorerà ulteriormente quando verrà demolito anche l'edificio attualmente adibito ad albergo che si trova nella parte bassa dell'area, fra il piede del muro che sostiene il piazzale superiore lungo la via Flaminia e il fiume.*

*Una riduzione così importante del carico volumetrico presente e futuro da realizzare nell'area, contribuirà a mitigare le criticità relative alla tutela degli aspetti ambientali connessi al corso d'acqua e alla tutela delle caratteristiche ambientali e naturali del suo alveo nonché delle sponde fluviali-lacustri lungo la fascia confinante con l'ambito inferiore del Piano di Recupero.*

*Anche la componente faunistica trarrà vantaggio dalla descritta riduzione del volume generale, per le minori trasformazioni degli habitat naturali e conseguenti ricadute meno pesanti sulle possibilità di riproduzione e sopravvivenza delle specie che occupano quei luoghi che si traducono nel mantenimento di un globale equilibrio ecologico.*

- **Ridisegno e riqualificazione del piazzale superiore lungo la via Flaminia** (sul quale verranno realizzati i due nuovi volumi – reception), con conseguente eliminazione degli elementi di marginalità che caratterizzano attualmente l'area (asfalto deteriorato su tutto il piazzale; edificio ex distributore di carburante abbandonato e fatiscente; parapetto del muro di sostegno mancante in alcuni tratti e pericolante in altri punti; vegetazione infestante attorno all'ex distributore dismesso; cordoli divelti e aiuole in totale abbandono nei punti di separazione con la via Flaminia).
- **Recupero della funzione pubblica della piazza** che potrà essere utilizzata per eventi e manifestazioni di carattere collettivo, riconnotandola come spazio con caratteristiche di centralità rispetto al centro abitato del Furlo.  
*Tale aspetto del progetto, recupera la percezione sociale del paesaggio, il senso di appartenenza e di radicamento, l'identificabilità e la riconoscibilità dei luoghi. Il paesaggio, insomma, sarà inteso come testimonianza di una cultura e di un modo di vita, come memoria collettiva, tradizioni, usi e costumi.*
- **Eliminazione di tutte le zone asfaltate** presenti nella parte bassa dell'area e finitura della strada interna che collega l'accesso nord-est con il ristorante "La Ginestra" e i percorsi pedonali interni all'area, con materiali naturali tipo stabilizzato cementato e simili.
- **Notevolissimo aumento delle superfici a verde** in tutto l'ambito del territorio in esame nella consapevolezza che il ruolo della vegetazione, è il risultato dell'azione di fattori sia



*naturali che antropici e caratterizza il paesaggio non solo dal punto di vista formale ed estetico ma anche e soprattutto sotto il profilo ecologico.*

*Eliminazione delle criticità che, generalmente, riguardano la tutela della vegetazione in senso lato, la protezione di eventuali specie autoctone e anche di tutta la vegetazione ripariale che, dal confine della proprietà privata arriva alla sponda del fiume Candigliano.*

- **Controllo della qualità formale degli edifici e dei materiali da impiegare a tutela del paesaggio che va visto come prodotto delle trasformazioni umane e come “processo di una viva e perenne elaborazione storica”.**

*I nuovi volumi sono “segni, strutture, configurazioni artificiali”, sovrapposti in vario modo a quelli naturali che, se correttamente calibrati ed inseriti, aiutano a stabilire l’origine storica delle forme assunte nel tempo dal paesaggio e, inoltre, permettono di cogliere il tessuto di relazioni che lega i vari ingredienti del paesaggio stesso tra loro e di programmare trasformazioni ed assetti futuri.*

I progettisti:

Arch. Leone Podrini

Arch. Luca Podrini