

Il progetto "Villaggio del sole e del vento", fortemente voluto dall'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino e dal Comune di Cagli, è una prima concreta realizzazione di uno degli indirizzi e proposte di sviluppo di Green Economy definiti nelle linee programmatiche del mandato amministrativo provinciale 2009 – 2014.

L'intento progettuale ipotizza proprio "La Provincia del Sole e del Vento", mirata allo sviluppo di attività volte allo sfruttamento di energia pulita ed alla realizzazione di strutture turistico ricettive attraverso il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale storico esistente utilizzando l'approccio bioecologico.

Con la presentazione di questa iniziativa l'Amministrazione Provinciale e quella Comunale intendono avviare un "percorso partecipato" per la definizione progettuale degli interventi che coinvolgano le istituzioni, le associazioni, gli imprenditori, e i cittadini del Comune di Cagli.

L'area interessata dal progetto, avente un'estensione di circa 107 ettari, è un bene di proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino, parte del Comune di Cagli e della Regione Marche per quantità marginali.

Ubicata nel Comune di Cagli in località San Vitale, ricomprende al suo interno anche alcuni ex-fabbricati rurali di non particolare pregio storico architettonico. Qui il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale, sia sul piano culturale, ecologico, ambientale sia su quello sociale: una risorsa favorevole all'attività economica e che va quindi salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato.

La nostra volontà di valorizzare il territorio attraverso un giusto equilibrio tra valorizzazione, utilizzo di fonti energetiche sostenibili e rispetto ambientale, si fonda su concrete iniziative e progetti che sono anche testimonianza di un'azione politica-amministrativa tutta tesa a fornire risposte e soluzioni alla grave crisi economica in atto.

La speranza, ma è anche una certezza, che a questa iniziativa il mondo dei progettisti e quello imprenditoriale di settore sappia fornire una adeguata e concreta risposta per intraprendere insieme un percorso progettuale che riesca a realizzare un esempio, a livello italiano, di struttura ricettiva con alta valenza ambientale e di accoglienza.

Matteo Ricci

Presidente

Provincia di Pesaro e Urbino

Patrizio Catena

Sindaco

del Comune di Cagli



Provincia di Pesaro e Urbino



Comune di Cagli

VILLAGGIO DEL SOLE E DEL VENTO

Progetto
di valorizzazione
di un bene pubblico
per uno sviluppo
turistico sostenibile

Info: www.provincia.pu.it

e-mail: villaggiosolevento@provincia.ps.it

Località San Vitale CAGLI

GRUPPO DI LAVORO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

Responsabile del progetto:
Maurizio Bartoli

Coordinamento operativo:
Ridolfi Simone

Aspetti storico-architettonici ed urbanistici:
Eros Massarini

Aspetti patrimoniali:
Enzo Fazi

Aspetti giuridici e legislativi:
Andrea Pacchiarotti
Raffaella Paganucci

Aspetti botanici e vegetazionali:
Leonardo Gubellini
Fabrizio Furlani

Rilievo topografico:
Luciano Lombardi
Cristiano Bertinelli

Grafica, pubblicità, informazione, diffusione e sito Web:
Gloria Corinaldesi
Filippo Biagianti
Cristina Forlani

COMUNE DI CAGLI

Aspetti urbanistico – normativi
ed infrastrutturali:
Roberto Mascellini
Massimo Pompili
Patrizio Benelli

PROTEZIONE CIVILE DI CAGLI

Coordinatore
Guidi Sileno

CONTRIBUTI ESTERNI

Aspetti Geologici e Geomorfologici:
Egisto Panichi



Presentazione

Tra le buone pratiche quelle che differenzieranno nel lungo periodo le pubbliche amministrazioni sarà la capacità di saper valorizzare e utilizzare al meglio i propri beni. La valorizzazione di beni, secondo una logica di sviluppo sostenibile, può creare infatti le condizioni per innescare azioni virtuose tali da fornire risposte concrete per superare la crisi economica in atto soprattutto a livello locale. E' un'occasione imperdibile di potenziamento del territorio e delle proprietà collettive che sono spesso costituite da immobili per lo più di notevole qualità ed interesse, non solo per la loro intrinseco valore, ma anche per loro collocazione territoriale. Per tutte queste ragioni, le opportunità di valorizzazione dei beni pubblici rappresentano un momento fondamentale per le Amministrazioni locali proprietarie e per le rispettive comunità.

La Provincia di Pesaro e Urbino, dopo l'operazione vincente di valorizzazione dell'area "ex carcere minorile" - un bene nel centro storico del Comune di Pesaro acquisito rivendicando il diritto di prelazione sul quale si è raggiunto un giusto equilibrio tra un suo utilizzo quale bene a servizio della collettività e la sua massima valorizzazione - si accinge verso una nuova sfida: valorizzare un bene di proprietà per contribuire al processo di sviluppo turistico ecosostenibile nel territorio.

Con il progetto "Villaggio del sole e del vento" si intende recuperare e valorizzare, nel rispetto e nelle logiche della sostenibilità ambientale, un bene di proprietà della Provincia di Pesaro e Urbino, e in quantità minori del Comune di Cagli e della Regione Marche, con finalità turistico ricettive e per la realizzazione di impianti per la produzione di energia pulita. L'intervento è in piena sintonia e in coerenza con gli obiettivi dell'attuale mandato politico dell'amministrazione provinciale e con quelli che sono i suoi principi statutari. Tra le funzioni fondamentali, così come elencate nell'art. 3 dello Statuto, rientrano tutte quelle attività che concorrono "... alla difesa del paesaggio e del patrimonio storico e artistico del proprio territorio, anche al fine di sviluppare il turismo e le attività economiche connesse...".

La proposta è una prima concreta realizzazione di uno degli indirizzi e proposte di sviluppo, definiti nelle Linee programmatiche di mandato amministrativo 2009 - 2014, di **Green Economy** che ipotizza proprio "**La Provincia del Sole e del Vento**" mirata allo sviluppo di attività volte allo sfruttamento di energia pulita ed alla realizzazione di strutture turistico ricettive attraverso il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale storico utilizzando l'approccio bioecologico.



L'obiettivo è quello di mettere "in gioco" un bene dell'amministrazione, localizzato nel Comune di Cagli in località San Vitale, per la realizzazione del "Villaggio del sole e del vento" in sinergia con operatori privati, individuati attraverso l'indizione di un bando di manifestazione di interesse e poi di una successiva gara di appalto. Spazio allora alle applicazioni di bio-architettura come chiave di lettura e completamento del benessere dell'ospite,

all'ottimizzazione energetica delle strutture turistico ricettive immerse nel verde. Le aree dovranno accogliere il meglio del panorama del mercato sia in termini di prodotti che di tecnologia orientati al settore turistico "Eco & Bio" diventando così un ottimo punto di vista e stimolo professionale per imprenditori e professionisti.

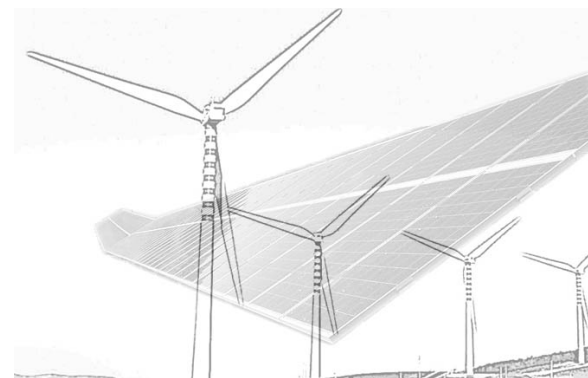
Un evento con spunti intellettuali oltre che progettuali che non rappresentano solo lo specchio della responsabilità sociale, ambientale e dell'etica ma che, se ben applicati, diventano un valore aggiunto spendibile per progettisti e imprenditori in tema di pregio immobiliare e marketing turistico.

A confrontarsi su questa tematica sono chiamati professionisti specializzati nell'architettura dell'ospitalità tipica di centri turistico ricettivi polifunzionali.

Motivazioni e finalità

Il principio cardine che ha ispirato la redazione delle linee programmatiche dell'attuale mandato politico e amministrativo 2009 - 2014 dell'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, è quello di dare risposta in maniera concreta ed efficace alle criticità, relative a quelle pratiche di governo della cosa pubblica basate sulla semplice gestione e sull'ordinaria amministrazione dell'esistente messe a nudo dall'attuale crisi economica. Torna così prepotentemente all'ordine del giorno la possibilità (e la capacità) di elaborare politiche pubbliche in cui le istituzioni locali (e i territori) siano protagoniste del contenimento degli effetti della crisi e del rilancio di una nuova qualità dello sviluppo economico e civile attraverso nuove forme di programmazione e di pianificazione.

Tra le azioni utili a perseguire questa politica viene sottolineata la necessità, tra le altre cose, di investire in interventi "... per la produzione di **energia pulita** e per il contenimento dei costi energetici che produce anche un vantaggio per l'industria e per l'artigianato.", nell'attivazione "... di politiche per la **valorizzazione dei beni artistici, culturali ed ambientali del territorio** ...", ed in tutte quelle attività che portino ad una presa di coscienza culturale delle potenzialità economiche e sociali che le **attività turistiche** offrono e che portino alla maturazione della "... **consapevolezza che il turismo crea economia e lavoro.**" Tutto ciò, procedendo "... con una **visione inte grata dei problemi dei sistemi economico, sociale ed ambientale, perché l'equilibrio tra queste tre componenti ...**, che è sempre stato alla base dello sviluppo di questo territorio, avrà importanza ancora maggiore in futuro, in un contesto dove la conoscenza, la responsabilità, la capacità di intraprendere, le relazioni avranno rilievo centrale."



Questi intenti sono volti a dare nuovo impulso allo sviluppo di una moderna "società dell'informazione e della conoscenza" che può rappresentare un fattore propulsivo per la crescita di un'economia basata sulla produzione di beni immateriali e di servizi a supporto del sistema produttivo e della pubblica amministrazione, in una logica di integrazione fra le attività economiche più tradizionali (appartenenti alla *Old Economy*) con le attività innovative orientate alla *New Economy*. Questo richiede, naturalmente, anche efficienza nei processi decisionali delle Istituzioni, per dare rapide risposte a scelte condivise. Ed è proprio all'interno di questi indirizzi che si inserisce la proposta di **Green Economy** formulata

dall'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, denominata "**La Provincia del Sole e del Vento**", attraverso la quale verrà profuso un impegno volto non solo nella definizione di strategie ma anche nella loro traduzione in realtà. Quindi, la capacità di essere soggetto promotore e coordinante fra attori diversi potrà giocare un ruolo primario nell'attuazione di politiche energetiche virtuose nella realizzazione di una struttura turistico ricettiva attraverso il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale storico esistente.

Nel dettaglio, tra gli obiettivi dell'attuale mandato politico dell'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino, c'è quello di **indire una manifestazione d'interesse finalizzata a verificare l'interesse di operatori economici** in merito al "progetto di trasformazione, di un'area di proprietà dell'Amministrazione, attraverso un processo di recupero e valorizzazione, con finalità turistico ricettive ed in parte destinata alla realizzazione di produzione di energia pulita, nel rispetto e nelle logiche della sostenibilità ambientale e la sua successiva gestione". L'area in oggetto che è ubicata nel Comune di Cagli in località San Vitale, ha un alto valore dal punto di vista paesaggistico ed è caratterizzata dalla presenza di aree a bosco, a prato - pascolo e ricomprende al suo interno anche alcuni ex fabbricati rurali di non particolare pregio. La finalità dell'avviso pubblico è quella di acquisire manifestazioni d'interesse da parte di operatori economici; oltre a pareri e proposte utili, le idee presentate e la loro sostenibilità tecnica ed economica saranno attentamente valutate con l'intento ultimo di redigere un "progetto preliminare" che sia il più largamente condiviso.



A tal proposito, l'Amministrazione di Pesaro e Urbino intende avviare un "**percorso partecipato**" per la definizione progettuale degli interventi che coinvolgano le istituzioni, le associazioni e i cittadini del Comune di Cagli. Per pubblicizzare l'evento e favorire il processo di partecipazione, verranno attivati diversi canali d'informazione (carta stampata, convegni, siti web istituzionali, ecc...). La partecipazione vera e propria prevista avverrà su piani distinti

tra loro attraverso forme indirette e dirette. La partecipazione indiretta rivolta a tutti i cittadini potrà essere manifestata attraverso un apposito portale web o inviando i propri contributi ad un apposito indirizzo postale, mentre la partecipazione diretta è rivolta agli operatori economici che intendono partecipare **all'avviso di manifestazione d'interesse** attraverso incontri con i soggetti promotori. Non si esclude la possibilità di utilizzare ulteriori forme di partecipazione che negli anni hanno sviluppato metodologie riconosciute a livello internazionale come l'OST (Open Space Technology), l'Action Planning, Brainstorming o altro. Nel rispetto degli obiettivi prefissati è stato quindi elaborato un piccolo schema d'impostazione metodologica con l'intento di costruire un processo decisionale che porti alla definizione di un "**progetto preliminare**" condiviso e che possa richiamare l'attenzione di imprenditori e professionisti tecnici del settore turistico ricettivo e della produzione di energia pulita.

La redazione del presente *Documento Preliminare* nasce dalla volontà di realizzare uno strumento operativo di lavoro da utilizzare durante tutta la fase di costruzione del processo decisionale. Al suo interno viene proposto un quadro conoscitivo di riferimento di base che considera aspetti diversi che vanno dall'individuazione della normativa urbanistica vigente di riferimento, ad un inquadramento di tipo storico e paesaggistico ambientale. Queste informazioni di fondamentale importanza potranno essere utilizzate come supporto, da chiunque, durante i diversi momenti di partecipazione, per la successiva formulazione di contributi diversi che possano far meglio comprendere, da diversi punti di vista, la realtà attuale dell'area indicata, della sue zone d'influenza e delle sue risorse e criticità. Sempre contenute all'interno del documento sono preliminarmente espresse alcune valutazioni ed iterazioni dal punto di vista turistico-economico e ambientale tra l'area d'interesse e gli obiettivi indicati.

I risultati maturati all'interno del percorso partecipato, assieme a tutta la documentazione grafica e descrittiva afferente agli aspetti del quadro conoscitivo generale verranno poi esplicitati ed eventualmente integrati all'interno del *Documento Finale*. Tale documento sarà riassuntivo di tutto lo svolgimento del processo decisionale e conterrà le indicazioni dei risultati che verranno considerate nella redazione del progetto preliminare. A conclusione, al progetto elaborato farà seguito una vera e propria gara d'appalto per la concessione dei lavori e degli interventi contenuti all'interno del progetto preliminare ovvero altra procedura di affidamento in relazione alle risultanze del percorso partecipato.

