

COMUNE DI URBINO

TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.
VARIANTE P.R.G. - 2009

Responsabile del procedimento: Ing. Carlo Giovannini

Coordinamento: Dott. Alessandro Dipaola

Gruppo di lavoro:

Ufficio Pianificazione e Ambiente

Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

Ufficio Edilizia Privata:

Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE : PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO

con

Arch. PAOLO SPADA

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

TESTO AGGIORNATO CON LE VARIANTI
INTERVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N.24 DEL 23 APRILE 2012

L. Parco Urbano

Relazione

Collaboratori:

Arch. Marco Ceccaroni

Arch. Cinzia Cesarini

AGGIORNAMENTO 2023

Arch. Adriano D'Angelo

Ing. Costantino Bernardini

201.IV
L1

Testo coordinato ed integrato con il provvedimento della Giunta Provinciale n. 323 del 22.4.1997.

- Adozione Nuovo PRG : del. C.C. n.92 del 30/7/94
- Controdeduzioni alle osservazioni : del. C.C.n.22 del 3/3/95
- Approvazione con modifiche e prescrizioni e integrazioni : del. G.P . n. 776 del 7/8/1996
- Controdeduzioni alla G.P . n.776/96 : del. C.C. n.161 del 19/11/96
- Approvazione definitiva del PRG : del. G.P. n. 323 del 22/4/97
- Entrata in vigore del PRG dal 14.06.1997, data di pubblicazione all'Albo della Del. G.P. n.323 /97.

A cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino.

Nel testo che segue sono riportate :
in corsivo *le modifiche alla normativa adottata conseguenti l'accoglimento di osservazioni da parte del Comune, confermato nei provvedimenti provinciali ;*
in corsivo e grassetto ***sia l'accoglimento di osservazioni operato dalla Provincia in difformità dalla deliberazioni comunali, sia le modifiche conseguenti le prescrizioni formulate dall'Amministrazione Provinciale.***

Le note a piè pagina, che accompagnano le modifiche al testo adottato, consentono di risalire alle varie fasi dei provvedimenti di approvazione (provinciali e comunali) che hanno determinato le modifiche stesse.

Il testo evidenziato con la seguente grafia ["Nuovo testo inserito, aggiornamento NTA"](#) è il testo aggiornato con le varianti intervenute dal 1997 al 2009

Il testo evidenziato con la seguente grafia ["Nuovo testo inserito, aggiornamento NTA"](#) è il testo aggiornato con le varianti intervenute dal 22.04.2012 al 30.04.2024

Indice

1. L'area	pag.	2
2. L'assetto generale del Parco: caratteristiche ambientali ed organizzative	pag.	3
3. Il versante orientale	pag.	6
3.1. La Fornace	pag.	6
3.2. La valle del Tirassegno	pag.	9
4. Modalità attuative	pag.	10
4.1. Standards pubblici territoriali	pag.	10
4.2. Interventi edilizi	pag.	11
4.3. Gli edifici di carattere storico e culturale	pag.	12

Appendice Edifici e manufatti di interesse storico e culturale; schede e prescrizioni di tutela.

Le modifiche introdotte con la variante 99/2 approvata dal C.P. con del.74/2000 sono evidenziate con sottolineatura

1. L'area

Il Parco Urbano circonda il tessuto edificato storico e quello recente della città di Urbino, e copre una superficie di circa 350 ettari.

I confini del parco, sommariamente, sono i seguenti:

- verso ovest : il crinale delle Logge, il fosso di Varea e quello di Maciolla, quindi la SS. di Bocca Trabaria nell'impluvio che delimita la valle dei Collegi Universitari dall'abitato di Mazzaferro ;
- verso est : il crinale che scende da Chestacolo verso il Sasso; verso sud: Il Parco Urbano raggiunge, lungo la Strada Rossa, il confine orientale del parco Scientifico, la zona della stazione e la Statale di Bocca Trabaria al fondo della valle che separa San Bernardino dalle Mura della città;
- verso nord : il Parco si chiude a cavallo della strada di Pallino nella zona di Chestacolo e ai margini dell'edificio della Tortorina.

Come detto, il Parco Urbano avvolge la struttura urbana della città per come essa si è venuta a configurare negli ultimi decenni; quasi una cintura verde posta a contenimento dell'insediamento residenziale, che consentirà al suo interno una serie di attività e di infrastrutture complementari, dettagliatamente analizzate più avanti.

Questa cintura verde assolve al compito di garantire agli abitanti il necessario contatto con la natura, e di arginare il degrado ambientale che spesso accompagna la moderna periferia. Non ultima tra le molte funzioni del Parco Urbano è quella di consentire una ricucitura - operando sulla configurazione delle aree verdi - delle maggiori lacerazioni che la recente crescita urbana ha creato nel territorio e nel paesaggio: ciò soprattutto in relazione al nuovo insediamento della Piantata.

Il Parco Urbano, per come dovrà essere strutturato, consente una mediazione equilibrata tra la città e la sua campagna ; e si riconnette al sistema dei Parchi Territoriali e delle aree protette che innervano il territorio urbane. In particolare :

- verso est, il Parco Urbano è in contiguità diretta con i confini occidentali del Parco della Cesana ;
- verso nord, si collega (zona del Lago e di Chestacolo) con il Parco del Foglia e di Pallino ; e verso sud con il Parco Scientifico ;
- verso ovest, si riconnette alle aree protette di Maciolla e Rancitella, rafforzando i livelli di protezione ambientale di quel settore

2. L'assetto generale del parco: caratteristiche ambientali ed organizzative

Lo stato attuale delle aree destinate a Parco Urbano presenta caratteristiche morfologiche e funzionali eterogenee e frammentarie, di cui è possibile comunque intuire l'originario tessuto agricolo, con esigue formazioni arboree di tipo naturale.

Con una certa frequenza si rinvencono appezzamenti di terreno abbandonati con vegetazione residua delle precedenti coltivazioni, accanto a porzioni tuttora lavorate. E gli abbandoni non sembrano seguire una disposizione territoriale logica, se non quella legata alle vicissitudini della proprietà - in particolare l'attesa di valorizzazione fondiaria.

Il progetto più macroscopico ed evidente dell'abbandono sono le boscaglie dominate da specie tipiche del degrado antropico. Queste formazioni, caratterizzate dall'insistente presenza di robinia, sono le più frequenti, - frutto della colonizzazione spontanea dei campi abbandonati, con il conseguente, progressivo sopravvento sulle formazioni autoctone, indebolite a causa della pressione antropica (prelievi eccessivi, manipolazione dei suoli, ecc...).

Nella dinamica degli abbandoni agro-culturali si inserisce, anche se marginalmente, qualche intervento di rimboscimento a conifere, il più delle volte in condizioni precarie.

Il Parco Urbano è costituito da sette settori, delimitati nella cartografia del Progetto Guida (tav. IV/L - 2), che articolano in differente maniera i connotati ambientali e di servizio del Parco.

SETTORE 1

Si tratta dell'area degli impianti sportivi.

In tale area potranno svilupparsi e razionalizzarsi le attività sportive, nei loro vari aspetti : ludici, agonistici, rieducativi, didattici.

In particolare in tale settore si potranno organizzare tutte le infrastrutture legate al funzionamento dello Stadio comunale e del Palazzetto dello Sport, con la realizzazione della viabilità di accesso e del parcheggio, anche in località Mondolce, ma senza che ciò comporti l'alterazione dell'attuale profilo del colle. Si prevede inoltre la realizzazione di attrezzature commerciali e direzionali, nell'ambito della riorganizzazione volumetrica delle tribune dello stadio, degli spogliatoi e del completamento del Palazzetto dello Sport ; con relativi parcheggi interrati.

Dal punto di vista ambientale, l'obiettivo prioritario in questo settore è la riqualificazione di Mondolce.

SETTORE 2

Si tratta dell'area di Caruffagallo ed antistante ai collegi universitari fino al fosso di Maciolla.

In tale area si prevedono attività ed attrezzature per il tempo libero ed il gioco non competitivo, con moderate attrezzature per lo sport e ricreative, che non alterino il profilo del terreno e non richiedano muri di sostegno, con particolare attenzione alle esigenze di vita collettiva e ricreativa degli studenti universitari.

Dal punto di vista ambientale, l'obiettivo prioritario del parco è costituito dalla salvaguardia dell'area di Maciolla e della conca di Caruffagallo.

SETTORE 3

Si tratta dell'area più meridionale del Parco urbano, a diretto contatto con la città storica (Mercatale) ed il Parco Scientifico.

Tale area è interessata da importanti connessioni infrastrutturali che, inserite nel contesto di Parco, dovranno essere progettate e realizzate in maniera da avere un impatto ambientale positivo. In particolare si dovrà qui realizzare il nuovo sbocco della Strada Rossa in connessione con la Strada della Stazione ; tale innesto dovrà essere realizzato in trincea, con opportuni movimenti di terra ed adeguate alberature, in modo da essere pressochè invisibile dalle Mura di Urbino, e consentire nelle fasce limitrofe una gradevole sistemazione per la passeggiata pedonale e la sosta (vedi tavola III / D - 1, sez. M, N, O, P ed f).

Qui è inoltre previsto il collegamento (tramite cremagliera / funicolare) tra la zona della Stazione ed il Mercatale. Tale collegamento dovrà essere realizzato, in galleria nel suo tratto terminale, antistante gli archi del Mercatale.

In tale settore del Parco sarà possibile realizzare parcheggi pubblici nelle aree limitrofe la strada statale di Bocca Trabaria.

Dal punto di vista ambientale, l'obiettivo di questo settore di Parco è il riordino paesaggistico del versante meridionale del colle di Urbino, con riconversione degli impianti di conifere presenti realizzati nell'area di frana detta "Tallarini" e con la schermatura verso sud (arrivi dalla SS. Di Bocca Trabaria e dalla "Bretella") del disorganico insediamento che si è sgranato lungo la strada della Stazione.

SETTORE 4

Si tratta dell'area Fornace Volponi. Tale area sarà interessata da un progetto complessivo di risanamento edilizio ed ambientale, e sarà destinata alla realizzazione [di servizi a scala sovracomunale rivolti al](#)

territorio e ai suoi visitatori. Tali servizi comprenderanno spazi espositivi, strutture commerciali-direzionali, turistico-ricettive, anche per la ospitalità agli studenti, e una ridotta quota di residenza. La riuscita di questa previsione è strettamente connessa alla realizzazione di parcheggi adeguati e di un efficiente sistema di salita meccanizzata al Centro Storico¹. Questa ultima infrastruttura costituirà un elemento caratterizzante dell'intervento dovendo svolgere la doppia funzione di elemento risolutivo per l'accessibilità di questo complesso e del centro storico e di richiamo per la qualità della soluzione tecnica e per la capacità di valorizzare il contesto ambientale²

Di tale area si parla più in dettaglio nel successivo paragrafo 3.1.

Dal punto di vista ambientale, l'interesse della zona è ovviamente enorme, e le previste attività (con i connessi servizi : accessi, parcheggi, ecc.) dovranno essere realizzate in modo da non turbare la magica atmosfera della valle che unisce le Mura e Santa Chiara a San Bernardino.

SETTORE 5

Anche quest'area - la lunga e stretta valle detta del Tirassegno che sale fino a Chestacolo - è oggetto di approfondimento progettuale (vedi oltre paragrafo 3.2 e IV / L - 6). L'intera valle è da considerarsi inedificabile, come polmone verde per la città ; ed avrà specifiche finalità di riordino paesaggistico - con tutela delle esigue ma significative tracce del paesaggio agrario storico sulle prime pendici verso Urbino - e soprattutto di bonifica ambientale del versante limitrofo ai nuovi insediamenti della periferia nord, ed in particolare della Piantata.

Il settore è inoltre destinato ad ospitare le strutture sanitarie ed assistenziali già approvate a completamento dell' ospedale cittadino, e quelle volte a facilitare l' accessibilità pedonale al centro storico e, fra queste, i parcheggi in struttura previsti dal Piano Urbano dei Parcheggi.³

SETTORE 6

Si tratta della porzione terminale della valle del Tirassegno, quella limitrofa alla strada per Pallino. In tale area saranno organizzate le necessarie attrezzature per servizi religiosi comunitari. L'area sarà nel suo complesso sistemata in modo omogeneo a quanto indicato per la limitrofa valle del Tirassegno.

SETTORE 7

Costituisce l'ultima propaggine del Parco verso nord, e si connette funzionalmente con il Parco del Foglia. E' interessato marginalmente dalla strada che delimita il nuovo insediamento turistico della Tortorina, ed in corrispondenza di tale tratto stradale, il parco si articola in percorsi pedonali laterali ed in piazzole di sosta. Finalità specifica di tale settore di Parco è anche il riordino paesaggistico e la bonifica ambientale del versante nordoccidentale del nuovo insediamento.

SETTORE 8

Costituisce la parte di Parco che chiude la città verso ovest, interessando la vallata di Varea. In tale zona dovrà realizzarsi un parco pubblico, moderatamente attrezzato per la ricreazione e lo sport non agonistico. E' inoltre prevista la realizzazione delle strutture didattiche (di carattere universitario o para-universitario) legate alla attività motoria ed alla medicina dello sport (ex-ISEF); nonché quelle che risultassero necessarie per il completamento funzionale del Centro USSL di igiene mentale di Varea Dini.

Dal punto di vista ambientale, l'obiettivo prioritario del parco in questo settore è costituito dalla salvaguardia del versante orientale delle Logge fronteggiante Piansevero.

¹ Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 24.07.2007 è stato approvato il progetto preliminare dell'impianto di risalita dall'ex fornace Volponi a via S. Chiara.

² Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

³ Integrazione in accoglimento della osservazione n.268, del. G.P .776/96, Capo B.

3. Il versante orientale (settori 4 e 5 del Parco urbano)

Il versante del Parco che si volge ad est (Area della Fornace e Valle del Tirassegno) costituisce il nodo più delicato dell'intero Parco Urbano ; per questo i due settori che lo compongono dovranno essere più da vicino analizzati e progettati ; ciò almeno per tre ordini di motivi :

- è in corrispondenza dei principali accessi verso il Centro Storico per chi viene da Pesaro o da Fano ; quindi in qualche modo quest'area segna l'ingresso in Urbino ;
- costituisce una connessione importante con il sistema dei parchi Territoriali (così definiti nel PRG): con il Parco delle Cesane, il settore della Fornace ; con quello del Foglia e di Pallino e il settore della valle del Tirassegno ;
- sono aree da tempo come "sospese", in attesa di un utilizzo urbano che tarda a divenire realtà, e che alimenta aspettative di ogni genere. Ciò determina abbandono e degrado, quasi a rappresentare in termini espliciti la crisi del lavoro produttivo (di tipo industriale ed agricolo) che caratterizza l'intero territorio.

Inoltre, l'area della Fornace, con il suo pezzo di "archeologia industriale" costituisce un nodo architettonico che va sciolto anche per le enormi potenzialità dell'area ; e la Valle del Tirassegno, così a contatto con la più recente periferia urbana, costituisce l'ultima possibilità per dare anche a questa una configurazione accettabile, definendo un rapporto più equilibrato (dal punto di vista paesaggistico) con il territorio agricolo circostante.

3.1. La Fornace

La Fornace è situata nella valle che si trova sotto il fronte del centro storico ed è attraversata dalla Strada Statale per Fano. E' pressappoco a metà di una linea immaginaria che connette il convento di Santa Chiara e la Chiesa di S. Bernardino : due importanti edifici rinascimentali, sui lati opposti della valle, che hanno un importante ruolo nei confronti del centro storico, il primo, e del territorio circostante il secondo.

I due edifici, oltre a essere di grande qualità architettonica, hanno anche un valore simbolico, perché il loro rispecchiarsi uno nell'altro da lontano rappresenta il modo unico di Urbino di incorporare nel Centro Storico la Natura e di proiettare nella Natura il Centro Storico ; attraverso una rete di riferimenti visivi che si dipana su importanti vertici architettonici.

Il rispecchiamento tra Santa Chiara - quindi l'intero Centro Storico - e San Bernardino è diretto, senza ostacoli, perché tra i due caposaldi c'è soltanto la Fornace : un assemblamento di coperture in cotto (alcune ancora intere anche se molto danneggiate, altre appena percepibili perché in rovina) così compenetrata con il paesaggio da risultare come una sua parte naturale.

Il grande problema è che la Fornace è da molti anni abbandonata e perciò è in rovina ; per cui esistono vari interessi che premono per l'utilizzazione del suo sito che è tra i pochi quasi piani nei dintorni della Città ed è ben servito da una strada statale. D'altra parte il Piano del 1983 ne consentiva l'utilizzazione per attrezzature di servizio.

Ma anche se l'opinione pubblica e l'Amministrazione Comunale fossero dell'idea di non avere costruzioni in quell'area e, per esempio, di trasformarla in un parco pubblico, il che è ben lontano dal vero, difficilmente si riuscirebbe dal punto di vista visivo - e anche simbolico - a ristabilire lo stato di equilibrio attuale, dove la

Fornace ha un ruolo di mediazione e anche di evocazione (il lavoro, l'artigianato, la cultura materiale, ecc...) tra il Convento di Santa Chiara e il Mausoleo dei Duchi.

La questione è stata considerata così complessa da dedicarle nel 1993 il Corso Residenziale del laboratorio Internazionale di Architettura e Urbanistica (ILAUD) e perciò l'impegno di dieci gruppi di docenti e studenti, appartenenti a altrettante Università europee e nord americane, che per cinque settimane si sono applicati alla "lettura" e alla "progettazione tentativa" della situazione della Fornace. Anche se da questo lavoro non è uscita una soluzione che potesse essere direttamente applicata (il compito del gruppo ILAUD è di dissodare un problema e delineare una serie di proposte-limite che lo risolverebbero) è risultato chiaro che l'area doveva essere costruita per continuare a essere un elemento di mediazione tra la Città e il suo intorno territoriale, che quanto sarebbe stato costruito nell'area avrebbe dovuto accogliere attività di uso collettivo, che la configurazione del luogo avrebbe dovuto essere analoga a quella esistente e in un certo senso riassuntiva delle molteplici variazioni che ha subito nel tempo per adattarsi al variare della attività che ospitava.

A questo principio è riferito il Progetto di recupero che è stato inserito nel P.R.G. 1994; infatti prevede una configurazione nuova che deriva da una conservazione del corpo principale - dove è il forno per la cottura dei mattoni -; la ricostruzione sulle tracce di preesistenze appena percepibili di tre corpi innestati sul lato nord del corpo principale; la ricostruzione ed il risanamento dei due corpi (uno contiguo e l'altro isolato) che sono a ovest del corpo principale. Nella nuova configurazione costituita dunque da sei corpi di fabbrica, quello principale, del forno, continua ad essere il baricentro del sistema; infatti è l'origine delle gallerie coperte e dei percorsi che connettono tutto l'insieme.

E' comunque consentito il mantenimento della superficie esistente, pari a circa 9.300 mq. così come attestata da certificazioni catastali da verificarsi in sede di redazione di Piano attuativo. Le superfici recuperate saranno destinate a spazi espositivi, strutture commerciali-direzionali, turistico-ricettive e per una ridotta quota alla residenza. Il Centro espositivo, potrà accogliere fiere merceologiche, esposizioni permanenti e anche mostre di artigianato ed arte contemporanee; al centro espositivo sarà destinato lo spazio dell'ex forno e la corrispondente superficie del piano sovrastante comprese le logge adiacenti pari a circa 1.540 mq. Il corpo del forno potrà essere recuperato in modo da accogliere collezioni d'arte (il Museo di arte contemporanea così atteso dagli urbinati) mentre il suo livello superiore può accogliere esposizioni merceologiche. Tali superfici potranno essere incrementate in sede attuativa riducendo proporzionalmente quelle destinate ad altri scopi.⁴

In alternativa le stesse superfici potranno essere utilizzate per integrare le funzioni commerciali, direzionali e turistico-ricettive. Le funzioni commerciali e direzionali potranno occupare l'intera S.U.L. prevista di 9.300 mq.; nel rispetto di tale limite sarà possibile insediare anche funzioni turistico-alberghiere e residenziali fino a 4.900 mq.; in ogni caso le funzioni residenziali non potranno superare i 1.400 mq. di S.U.L. con un massimo di 20 alloggi.⁵

Le aree scoperte del complesso potranno ospitare impianti sportivi che comunque non interferiscano con il delicato equilibrio paesaggistico. Tali impianti potranno essere dotati di piccole strutture accessorie, ricavate utilizzando le superfici degli accessori sparsi nell'area limitrofa del corpo principale della Fornace.⁶

⁴ Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

⁵ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.02.2007

⁶ Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

Sarà possibile realizzare, completamente in interrato, anche 1.000 mq di S.U.L. da destinare a impianti sportivi o a funzioni di tipo ricreativo. In questo caso, particolare cura dovrà essere riservata al trattamento superficiale delle coperture al fine di un corretto inserimento ambientale.⁷

Il complesso così concepito potrà inoltre configurarsi come un nodo di interscambio per i trasporti locali e turistici, che contribuirà a decongestionare il traffico all'interno del centro storico. L'efficacia di tale struttura sarà garantita dalla creazione di ampi parcheggi sia di carattere privato, a stretto servizio delle funzioni insediate, sia di carattere pubblico in relazione all'obbligo di rispettare le dotazioni minime di legge e alla esigenza di assolvere alla funzione propria dei nodi di interscambio. Tali servizi dovranno essere completamente interrati in modo da garantire un prevalente uso pedonale della area della Fornace. Sarà consentita anche la realizzazione di una ridotta quota di parcheggi a raso a condizione che questi siano localizzati in ambiti protetti rispetto alle principali visuali dal Centro Storico e da S. Bernardino.⁹

Tutto il Complesso, descritto sopra e illustrato nelle tavole del Progetto sarà circondato da terreno agricolo. Infatti nessuna costruzione è ammessa dal Piano in tutto il territorio che è a nord della Fornace, nella grande ansa della Strada Statale per Fano.

Un percorso attraverserà questa area per raggiungere il nuovo Complesso che il P.R.G. prevede nell'area del Consorzio Agrario. Particolare cura è richiesto di rivolgere al margine di territorio immediatamente a valle della Strada Nazionale 73 bis, perché questo margine è al piano del Centro Storico e fa parte del fondale sul quale si staglierà il nuovo Complesso. E' previsto che venga alberato per uno spessore di circa 30 m. e che si prolunghi in un altro ramo che digrada fino al confine dell'area della Fornace.

3.2. La Valle del Tirassegno

L'espansione residenziale a nord del Centro Storico fornisce un esempio di come il territorio periferico della città possa produrre lacerazioni nel paesaggio.

La proliferazione dei nuovi insediamenti ad alta densità, con la reiterazione modulare di configurazioni tra di loro contrastanti (l'Ospedale, la Pineta, la Piantata) ha creato inevitabili conflitti, dovuti essenzialmente alla vulnerabilità del luogo, alla sua aperta esposizione verso est, alle modificazioni avviate nell'assetto e nella morfologia del paesaggio (alterazione dei profili orografici, zone di abbandono, spazi incolti con degradazione della copertura vegetale, ecc...).

La zona che si sta qui considerando costituisce un settore (il n° 5) del Parco Urbano (delimitato nella tavola IV / L - 2); si tratta di una valle aperta, plasticamente modellata, caratterizzata - nel versante orientale - da un nitido paesaggio rurale con sequenza di coltivi, spesso arborati, e orlati da fasce boscate.

Sul versante opposto, sotto le costruzioni di crinale, il territorio appare rimaneggiato e la vegetazione discontinua e caotica, con zone di affastellamento e zone di radi cespugli, con nuclei di impianto ed elementi ornamentali accanto a proliferazioni spontanee.

L'organizzazione della Valle del Tirassegno nell'ambito del Parco Urbano persegue uno scopo prevalente di riordino paesaggistico, con la finalità di articolare gli elementi del paesaggio in trasformazione e di connettere i nuovi insediamenti all'immagine naturale del territorio circostante, ricucendo le attuali lacerazioni.

⁷ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.02.2007

⁸ Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

⁹ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.02.2007

La pianificazione vegetale del Parco è qui quindi chiamata a favorire l'insediamento paesaggistico delle nuove costruzioni, a ridurre l'impatto funzionale e le contraddizioni palesi con l'assetto agricolo superstite, a predisporre spazi idonei per le attività ricreative.

L'obiettivo prioritario in questo settore del Parco Urbano è volto ad armonizzare il paesaggio così contrastante dei due versanti valorizzando complessivamente la bellezza naturale di questa valle.

Le scelte di fondo del progetto consistono nel recuperare e ricostruire la vegetazione naturale della valle come connettivo capace di assicurare qualità ambientale anche nelle zone più disgregate, tutelando contemporaneamente il paesaggio agricolo esistente.

Gli interventi proposti sono riassumibili in :

- bonifica dell'attuale vegetazione arborea, con sostituzioni ed adattamenti in base alle esigenze di omogeneità e fruizione ;
- costituzione di nuovi impianti arborei forestali su zone degradate e di abbandono ;
- riduzione dell'impatto visivo dei nuclei di nuova edificazione o delle costruzioni che alterano il profilo collinare ;
- organizzazione del corredo verde del nuovo insediamento della Piantata e arredo stradale.

Questo, sinteticamente, è il quadro delle azioni e delle misure che ci si prefigge di attivare in questo settore del Parco Urbano; nel documento IV / L - 6 vengono sintetizzati gli interventi conseguenti, la cui puntuale individuazione avviene nella connessa documentazione fotografica e relativo commento.

4. Modalità attuative

Le previsioni di PRG per quanto riguarda il Parco Urbano si attueranno attraverso la predisposizione di uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica). Tale Piano dovrà essere esteso all'intero perimetro del Parco, oppure potrà riguardare i singoli settori in cui è suddiviso (8).

Il Piano Particolareggiato dovrà articolare le previsioni di PRG in alcune direzioni: individuando e perimetrando le aree a destinazione pubblica (standards pubblici territoriali) per le quali si applicherà l'art. 31 NTA; definendo le specifiche modalità di intervento per quelle zone in cui sono necessarie azioni congiunte tra operatore pubblico ed operatore privato, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso previste; progettando le configurazioni architettoniche più appropriate ai vari interventi; specificando quelli di riqualificazione ambientale e paesaggistica e di tutela degli edifici di valore storico e culturale presenti nelle aree di Parco.

4.1. Standards Pubblici Territoriali (art. 31 N.T.A.)

Dovranno essere destinati al soddisfacimento di tali esigenze i settori 1, 2, 6, 7 e 8 nella loro interezza, ed il settore 5 nel versante occidentale, potendosi quello contrapposto mantenere con le attuali caratteristiche agricole, soggette a regime di tutela integrale (art. 16 N.T.A.).

Il settore 3 sarà oggetto di intervento pubblico per quanto riguarda la realizzazione dei previsti collegamenti infrastrutturali, che il Piano Particolareggiato dovrà definire, con le loro aree di pertinenza, sulla base dei relativi documenti di P.R.G., e per la realizzazione di parcheggi.

Le aree escluse rimarranno di proprietà privata, soggette al regime di tutela integrale, ed il Piano Attuativo indicherà le modalità per gli interventi di riordino paesaggistico.

Al fine di realizzare una più approfondita e capillare conoscenza del territorio, il Piano Particolareggiato dovrà necessariamente essere corredato dell'analisi sull'evoluzione storica del territorio (redatta sulla base dei criteri e con la strumentazione utilizzati per l'area campione nei Parchi delle Cesane e di San Lorenzo di Cerquetobono, vedi IV / M - 1, IV / N-1, paragrafo 2).

Nel complesso, il Piano Particolareggiato dovrà garantire il raggiungimento della quota di standards pubblici assegnata al Parco Urbano, che è di ettari.

4.2. Interventi edilizi

Le aree di Parco Urbano sono soggette a tutela integrale, come definito nelle N.T.A., in relazione all'art. 39 del Piano Paesistico Ambientale Regionale, che stabilisce i criteri di tutela per le aree a margine dei centri storici e che siano in relazione significativa col paesaggio circostante.

Solo nei settori 1, 2 e 6 è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, dato che le relative aree sono visivamente protette dal centro storico, ed il Piano Particolareggiato, definendone la configurazione, dovrà verificare e valorizzare tale condizione. Nel settore 4 l'intervento sarà invece volto al recupero ed alla reintegrazione volumetrica delle strutture esistenti; *nel settore 5 sono comunque ammesse le strutture sanitarie ed assistenziali di completamento dell'area ospedaliera già approvate (atti 314/CC/89 e 936/GM/92), e quelle necessarie a facilitare l'accesso pedonale al centro storico. In entrambi i casi gli interventi dovranno seguire gli indirizzi di bonifica e riduzione dell'impatto visivo elencati al paragrafo 3.2*¹⁰

Nel Settore 5 è consentito aumentare la volumetria dell'edificio individuato catastalmente al foglio 115 mappale 260 fino ad un massimo di mc. 197 a condizione che la proprietà ceda gratuitamente al Comune la porzione di area di circa 200 mq interna alla recinzione del tiro a segno. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune di Urbino finalizzata al riconoscimento dei confini esistenti fra la stessa zona B e gli immobili del tiro a segno (zona F) secondo quanto specificato nella scheda allegata al piano attuativo approvato con del. 30 del 31.03.2014¹¹

Gli interventi previsti sono così quantificabili:

settore 1:

E' possibile realizzare servizi direzionali e commerciali, secondo quanto detto precedentemente, fino a 4000 mq. SUL; i parcheggi privati dovranno essere sotterranei, con un minimo di 1500 mq..

settore 4:

Il recupero del complesso della Fornace avverrà secondo i criteri espressi precedentemente: e consentirà la realizzazione delle strutture previste. E' comunque consentito il mantenimento della superficie esistente, pari a circa 9.300 mq. così come attestata da certificazioni catastali da verificarsi in sede di redazione di Piano attuativo¹². Le superfici recuperate saranno destinate a spazi espositivi, strutture commerciali-direzionali, turistico-ricettive e per una ridotta quota alla residenza. Il Centro espositivo, potrà accogliere fiere merceologiche, esposizioni permanenti e anche mostre di artigianato ed arte contemporanea; al centro espositivo sarà destinato lo spazio dell'ex forno e la corrispondente superficie del piano sovrastante comprese le logge adiacenti pari a circa 1540 mq. Il corpo del forno potrà essere recuperato in modo da accogliere collezioni d'arte (il Museo di arte contemporanea così atteso dagli urbinati) mentre il suo livello superiore può accogliere esposizioni merceologiche. Tali superfici potranno essere incrementate in sede attuativa riducendo

¹⁰ Integrazione in accoglimento della osservazione n.268, del. G.P. 776/96, Capo B.

¹¹ variante approvata con del. CC n. 30 del. 31.03.2014.

¹² [Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 22.04.2009](#)

proporzionalmente quelle destinate ad altri scopi¹³. In alternativa le stesse superfici potranno essere utilizzate per integrare le funzioni commerciali, direzionali e turistico-ricettive. Le funzioni commerciali e direzionali potranno occupare l'intera S.U.L. prevista di 9.300 mq.; nel rispetto di tale limite sarà possibile insediare anche funzioni turistico-alberghiere e residenziali fino a 4.900 mq.; in ogni caso le funzioni residenziali non potranno superare i 1.400 mq. di S.U.L. con un massimo di 20 alloggi. In interrato dovrà essere realizzata l'intera dotazione di parcheggi sia pubblici che privati che configurano il nodo di interscambio di cui al precedente paragrafo ed eventuali spazi a servizio delle funzioni insediabili fuori terra. Sarà consentita anche la realizzazione di una ridotta quota di parcheggi a raso a condizione che questi siano localizzati in ambiti protetti rispetto alle principali visuali dal Centro Storico e da S. Bernardino. Infine sarà possibile realizzare, completamente in interrato, anche 1.000 mq di S.U.L. da destinare a impianti sportivi o a funzioni di tipo ricreativo. In questi casi (volumi interrati), particolare cura dovrà essere riservata al trattamento superficiale delle coperture al fine di garantire un corretto inserimento ambientale.¹⁴

Il Piano attuativo, con soluzioni anche diverse rispetto al Progetto Guida allegato al P.R.G. approvato con delibera G.P. 323/97, stabilirà l'esatta articolazione di tali spazi, la loro specifica destinazione e le modalità di attuazione dell'intervento, che dovrà garantire il recupero del forno ellittico secondo le destinazioni, e con le configurazioni precedentemente espresse. Il complesso si configurerà come centro di servizi a scala sovracomunale rivolti al territorio e ai suoi visitatori. La riuscita di questa previsione è strettamente connessa alla realizzazione di parcheggi adeguati e di un efficiente sistema di salita meccanizzata al Centro Storico. Questa ultima infrastruttura costituirà un elemento caratterizzante dell'intervento dovendo svolgere la doppia funzione di elemento risolutivo per l'accessibilità di questo complesso e del centro storico e di richiamo per la qualità della soluzione tecnica e per la capacità di valorizzare il contesto ambientale. Data la rilevanza che si attribuisce al sistema meccanizzato di risalita al centro storico, il Piano attuativo dovrà contenere specifici studi volti a verificare la fattibilità di questa previsione in relazione sia ai costi di costruzione che di gestione¹⁵.

settore 5¹⁶:

Agli interventi di riordino ambientale descritti nell'elaborato 201.IV.L6 si aggiungono quelli necessari alla realizzazione dei parcheggi interrati previsti dal Programma Urbano dei Parcheggi di cui il comune è già dotato. La realizzazione di questi interventi seguirà le procedure ed i tempi previsti dalla L.122/89 e dalle seguenti disposizioni statali e regionali: la localizzazione potrà variare all'interno delle aree destinate ad Attrezzature di Servizio - Zona F11¹⁷ - individuate nello strumento urbanistico approvato dalla Regione con D.P.G.R. n° 2.491 del 24.04.89; tutte le strutture dovranno essere interrate ed i progetti esecutivi saranno principalmente finalizzati a contenere l'impatto visivo attraverso la ricostruzione dei profili del versante ed il miglioramento dell'assetto vegetazionale; la riorganizzazione del verde seguirà le indicazioni dell'elaborato serie IV.L6 e serie IV.P.¹⁸

¹³ Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

¹⁴ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.02.2007

¹⁵ Modifiche approvate dal C.P. con del.74/2000

¹⁶ Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28.02.2003, variato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 103 del 20.09.2004 e n.123 del 29.12.2005.

¹⁷ Zona individuata nello strumento urbanistico approvato dalla Regione con D.P.G.R. n° 2.491 del 24.04.89 confermata con del C.C. n. 98 del 17.07.1995 e approvata dalla Del. G.P. 323 del 22.04.1997

¹⁸ Modifica introdotta con deliberazione Consiglio Comunale n.98 del 17.07.1995

Sarà possibile integrare le funzioni di parcheggio con quelle necessarie alla realizzazione di un nodo di interscambio per il trasporto pubblico.

La capienza del nodo di scambio per il trasporto pubblico è fissata fino ad un massimo di 4.000 mq. di S.U.L.

Sono ammesse anche funzioni direzionali e commerciali fino ad un massimo di 4.700 mq. di S.U.L. comprensivi degli eventuali spazi di connettivo privato o pubblico. Per tali funzioni dovranno essere previsti idonei spazi per parcheggi privati come da art. 62 comma 1 del REC.

La capienza del parcheggio è prevista per 500 posti auto pubblici o di uso pubblico dei quali non più di 150 da destinare a parcheggi pubblici a servizio delle attività direzionali e commerciali¹⁹.

E' inoltre ammessa indipendentemente dal Piano Attuativo del Parco, l'ampliamento dell'edificio adibito ad autofficina in località Il Perlo con le seguenti modalità:

- 1) Sul di ampliamento mq.60;
- 2) L'ampliamento sarà realizzato fra l'edificio esistente e la scarpata a monte;
- 3) Dovrà essere messa a dimora sul bordo del lotto una adeguata piantumazione con effetto di schermatura.²⁰

Tale area è classificata come zona B a specifica destinazione produttiva.

settore 6:

Le previste strutture comunitarie di carattere religioso, in unico complesso articolato, con dimensioni fino a 2000 mq. (Sul), dovranno essere realizzate in modo tale che la quota di estradosso della copertura sia in ogni suo punto inferiore alla più bassa delle quote attuali lungo la strada per Pallino, nel tratto antistante quel settore di Parco; l'intervento dovrà inoltre comportare una adeguata schermatura verso valle, con messa a dimora di alberature ed arbusti, scelti in modo da consentire la migliore integrazione con l'assetto ambientale e paesistico previsto per l'intera valle del Tirassegno.

settore 8:

Per le previste destinazioni, è consentita la realizzazione di strutture didattiche, sportive, ricreative e rieducative, (.....)²¹ con dimensione fino a 10.000 mq. (Sul);

Gli edifici privati interni al Parco potranno mantenere la loro destinazione; sono escluse possibilità di ampliamenti; e gli interventi ammessi saranno quelli conservativi delle configurazioni, laddove queste siano individuate, in sede di strumento attuativo, significative dal punto di vista storico, oltre quelle già individuate (si veda oltre paragrafo 4.3.).

Lungo la strada di circonvallazione è inoltre possibile prevedere la localizzazione di impianti di distribuzione di carburante, nelle tipologie più appropriate, purchè direttamente connessi alla delocalizzazione di quelli presenti nel centro storico di Urbino (interno della cinta muraria e Mercatale). E' inoltre ammessa indipendentemente da Piano attuativo del Parco, l'ampliamento dell'edificio adibito ad autofficina in loc. Il Perlo con le seguenti modalità:

¹⁹ Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 31.01.2004

²⁰ Osservazione n. 249, non citata in Del. G.P. n. 323 del 22.04.1997, quindi ai sensi del capo B della stessa, pag. 34, "per tutte le osservazioni non citate si sono condivise le determinazioni assunte dal Comune nonché le motivazioni adottate."

Le determinazioni assunte dal Comune fanno capo alla del. C.C. n. 22 del 3.3.1995 con la quale si approvano le controdeduzioni pervenute, salvo eccezioni alle quali non appartiene la presente osservazione; per tale osservazione è quindi approvata la controdeduzione formulata dall'ufficio urbanistica.

²¹ Testo stralciato in accoglimento della osservazione n. 268, del. G.P. 776/96, Capo B.

- 1) *Sul di ampliamento mq. 60;*
- 2) *l'ampliamento sarà realizzato fra l'edificio esistente e la scarpata a monte;*
- 3) *dovrà essere messa a dimora sul bordo del lotto una adeguata piantumazione con effetto di schermatura²².*

4.3. Gli edifici di carattere storico e culturale

All'interno del Parco vi sono una serie di edifici di carattere storico - culturale, segnalati nella cartografia del P.R.G. (documenti della serie I / C), ed individuati analiticamente nelle schede allegate. Compete al Piano Particolareggiato verificare lo stato di consistenza di questi edifici, il loro livello di manutenzione, e dettare le norme per la loro conservazione ed il loro riutilizzo più appropriato.

²² Integrazione in accoglimento della osservazione n.249 del. G.P .776/96, Capo B.



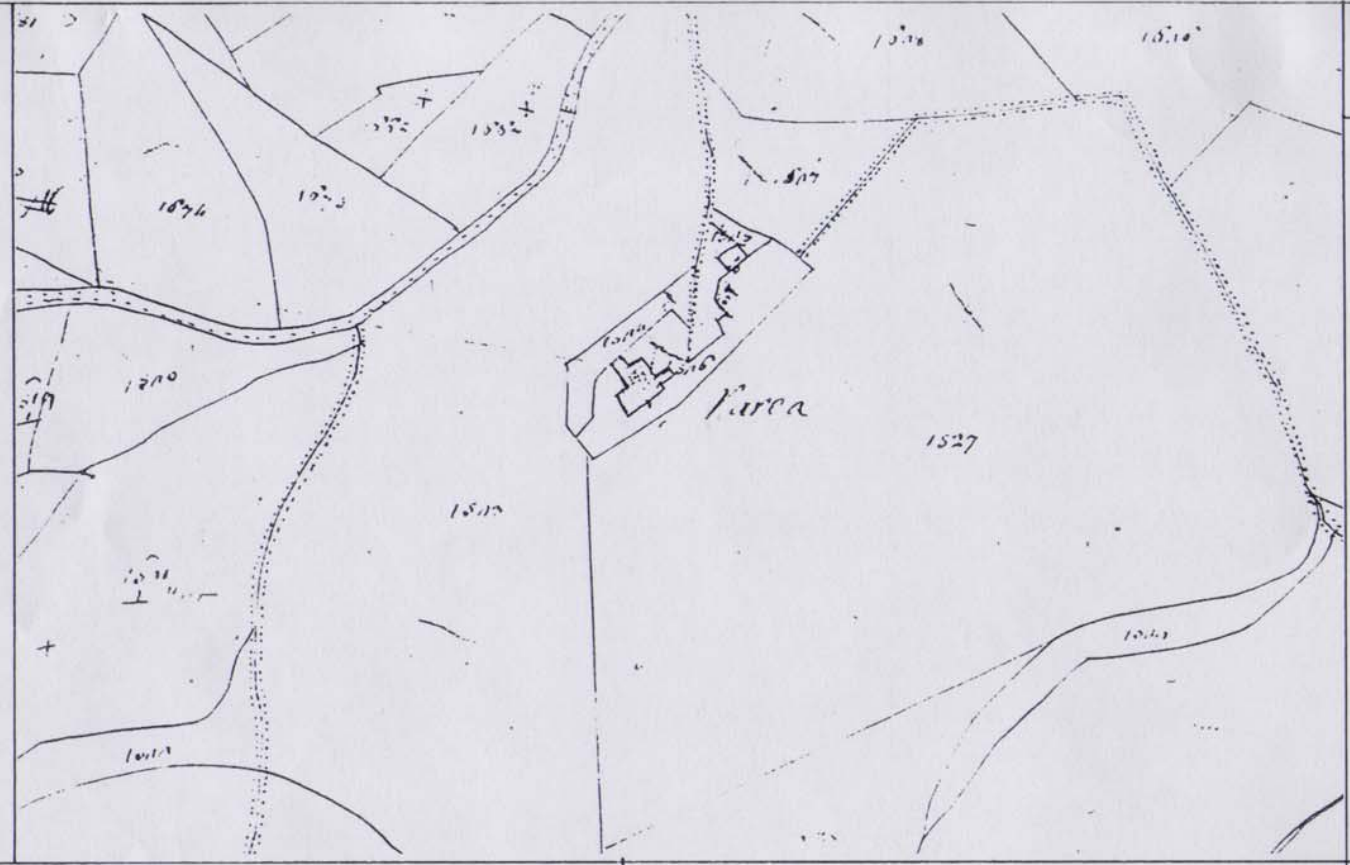
Settore 5 - Zona F11 individuata nello strumento urbanistico approvato dalla Regione con D.P.G.R. n° 2.491 del 24.04.89 confermata con del C.C. n. 98 del 17.07.1995 e approvata dalla Del. G.P. 323 del 22.04.1997

APPENDICE N° 1

**Edifici e manufatti di interesse storico e culturale;
schede e prescrizioni di tutela.**

- U 1) CASA TORRE DI S. ANNUNZIATA
- U 2) BOCCIODROMO
- U 3) MONDOLCE
- U 4) VILLA DEL POPOLO
- U 5) CASTAGNETO

CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



CASA TORRE DI S. ANNUNZIATA



NOTIZIE STORICHE:

Torretta colombaia con tetto a falda unica del XVI sec. Ad essa sono stati poi addossati altri volumi residenziali in varie epoche come si legge anche dal confronto fra il Cessato Catasto Pontificio e quello attuale.

NOTIZIE SULLO STATO ATTUALE:

La torre e il fabbricato di cui fa parte, sono di proprietà della U.S.L. di Urbino che, recentemente, ne ha realizzato il recupero con la finalità di utilizzarlo come sede del C.I.M.

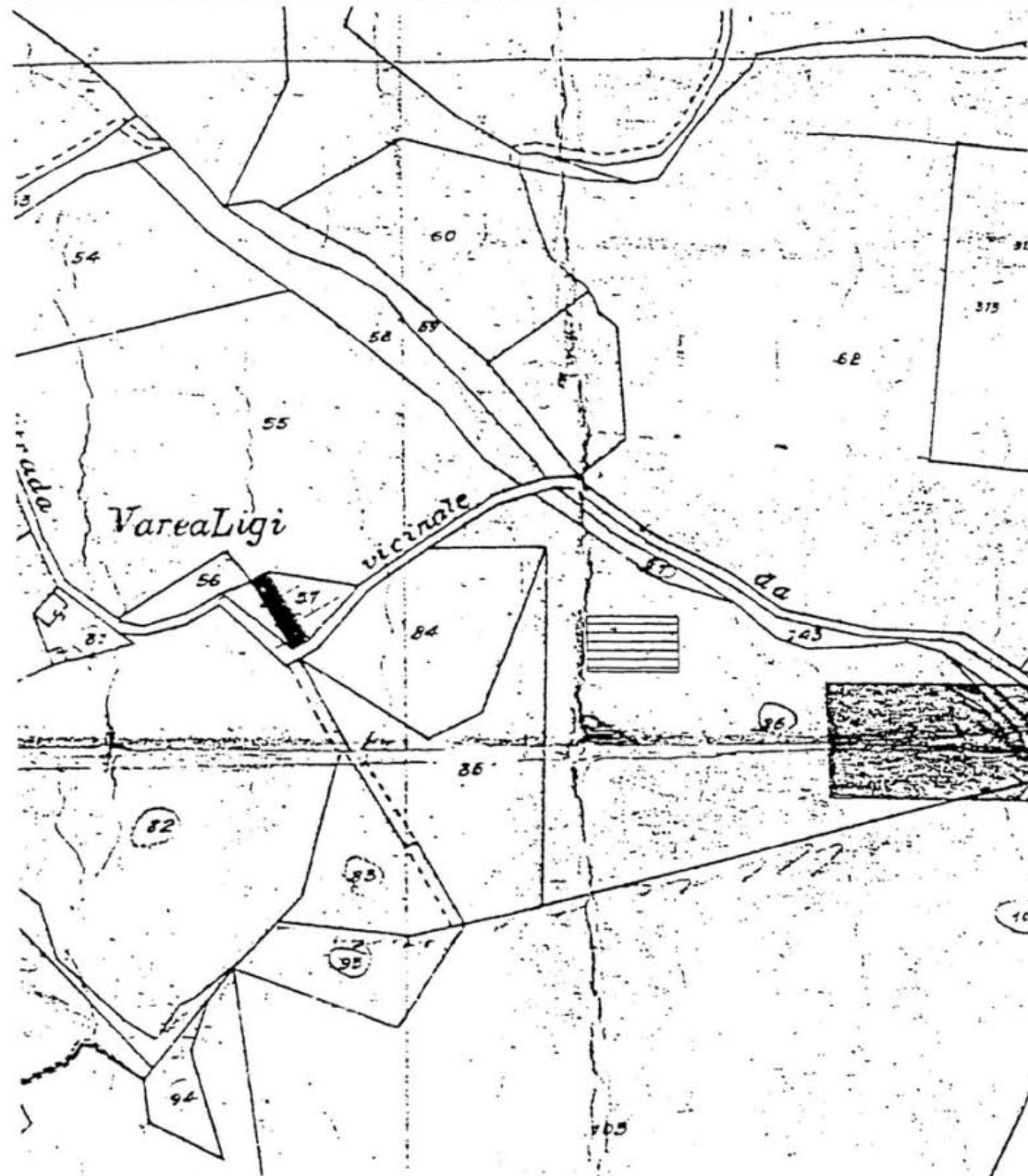
RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE	scala 1:10000	N°	C6.11
NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE		N°	U 1
P.R.G.-CARTA TEMATICA	scala 1:25000	N°	C4

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

BOCCIODROMO ✓

- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N° 114 scala 1:2000



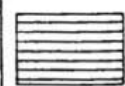
NOTE

Tracce di villa rustica romana nell'area del parcheggio del Bocciodromo di Urbino. I materiali venuti alla luce, di età repubblicana, sono stati consegnati alla Soprintendenza Archeologica delle Marche.

AEROFOTOGRAFICO 1:10000



LEGENDA



AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE

scala 1:10000

N°

C6.11

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N°

U 2

P.R.G.-CARTA TEMATICA

scala 1:25000

N°

C2

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

MONDOLCE ✓

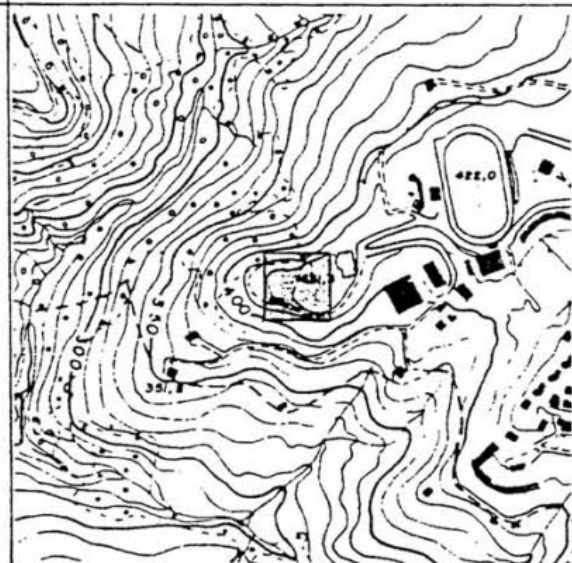
- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N°163 scala 1:2000

RITROVAMENTO ARCHEOLOGICO DI CUI SI HA ESCLUSIVAMENTE CONOSCENZA BIBLIOGRAFICA.

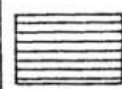
NOTE

Sepolcreto del I sec.d.C. con due iscrizioni.

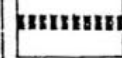
AEROFOTOGRAMMETRICO 1:10000



LEGENDA



AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE

scala 1:10000

N°

C6.11

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N°

U 3

P.R.G.-CARTA TEMATICA

scala 1:25000

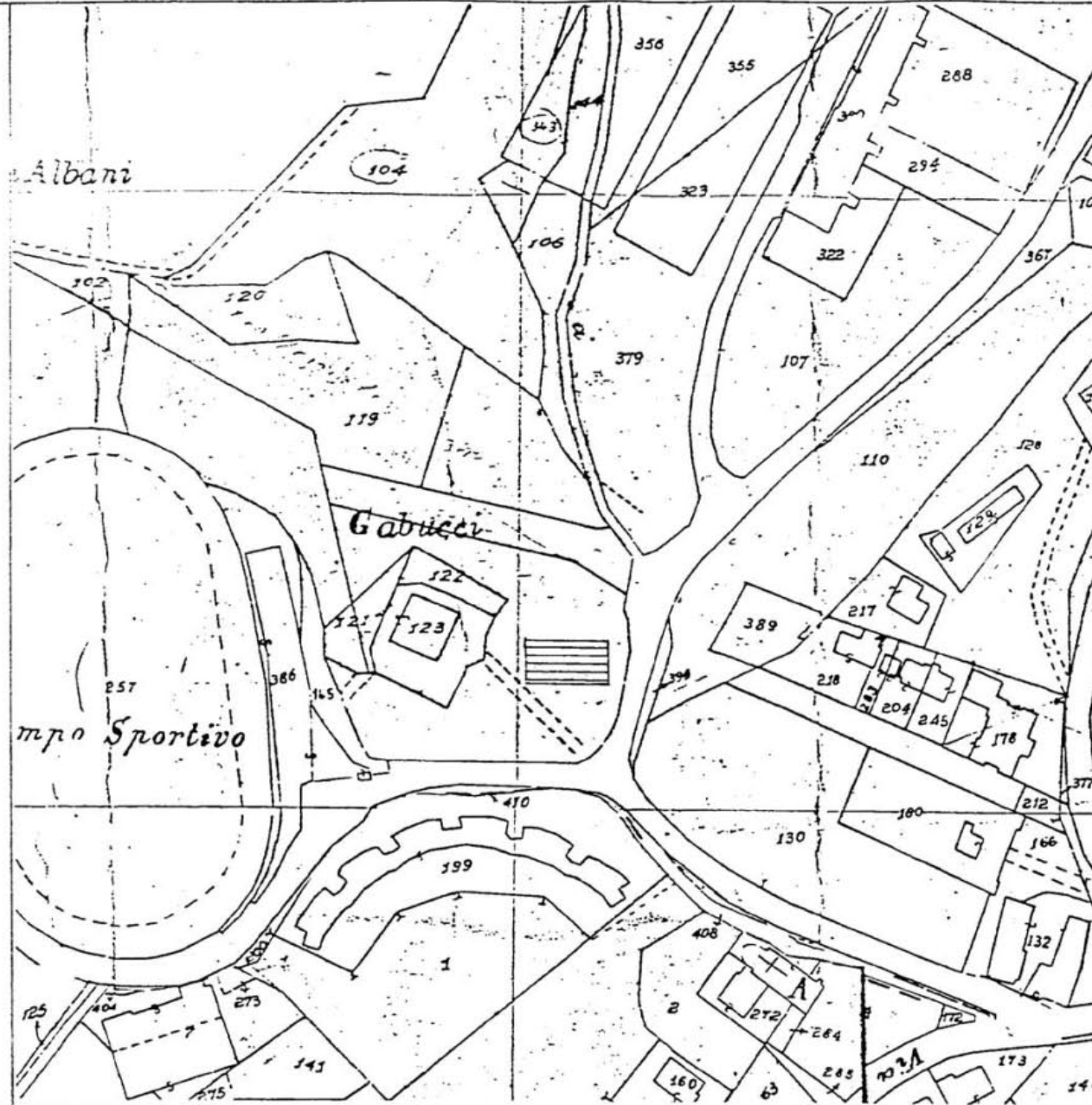
N°

C2

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

VILLA DEL POPOLO

114
- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N° 163
scala 1:2000



NOTE

Materiali romani sporadici di età repubblicana.

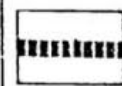
AEROFOTOGRAMMETRICO 1:10000



LEGENDA



AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE scala 1:10000

N° C6.11

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N° U 4

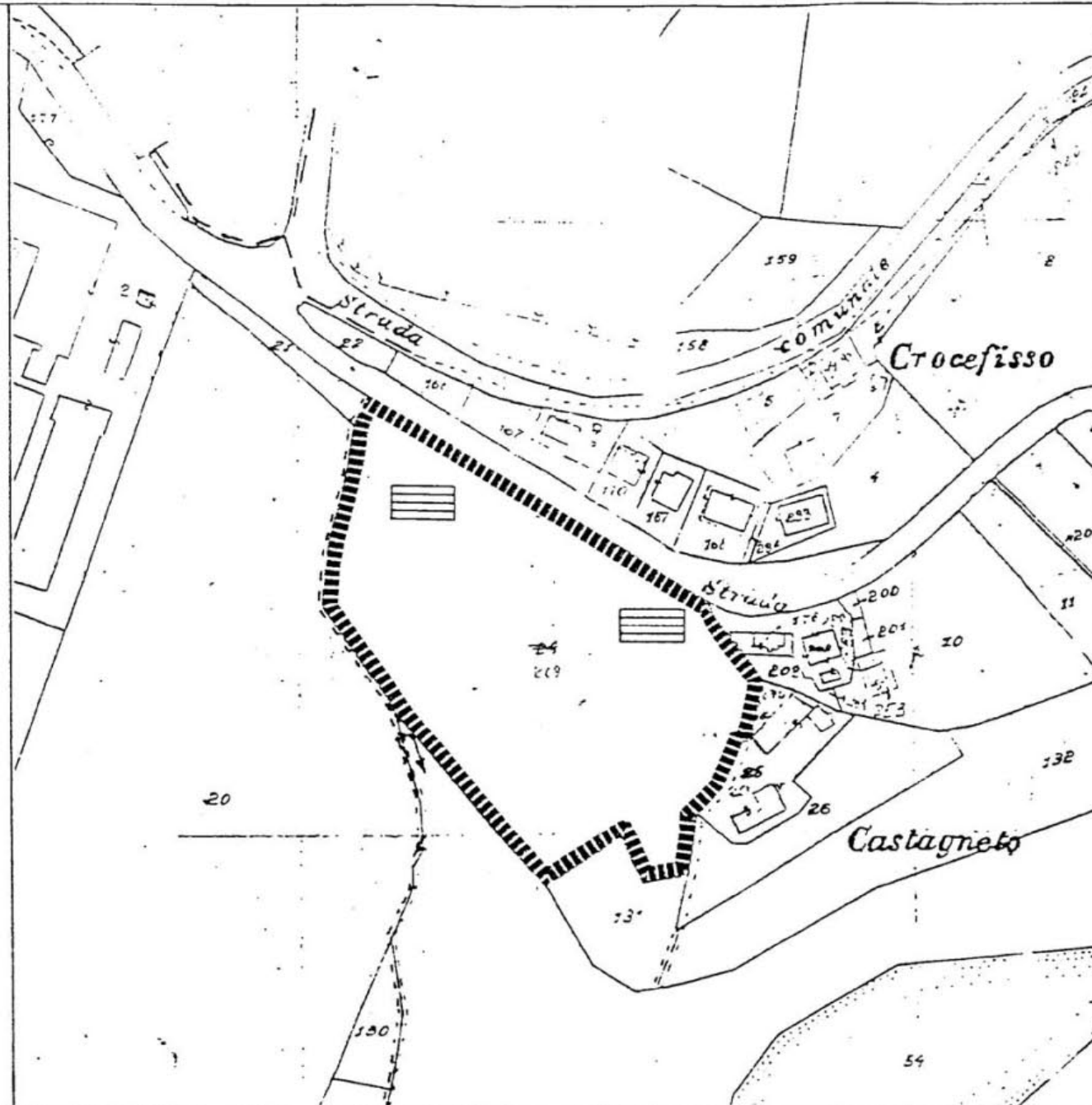
P.R.G.-CARTA TEMATICA scala 1:25000

N° C2

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

CASTAGNETO ✓

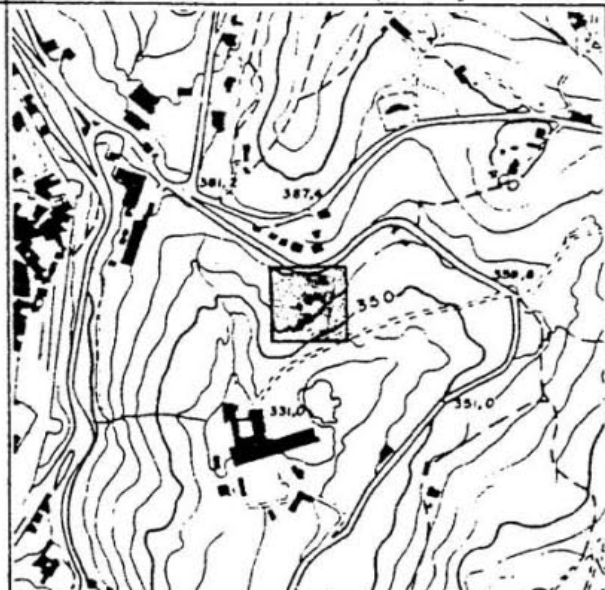
117 scala 1:2000
- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N° 167




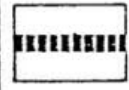
NOTE

Piccola fattoria romana della media età imperiale su preesistente capanna protostorica.

AEROFOTOGRAMMETRICO 1:10000



LEGENDA

-  AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
-  PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

- P.R.G.-TAVOLA GENERALE scala 1:10000 N° C6.11
- NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE N° U 5
- P.R.G.-CARTA TEMATICA scala 1:25000 N° C2