



# COMUNE DI URBINO

1° DIPARTIMENTO-ASSETTO E UTILIZZO DEL TERRITORIO  
SETTORE URBANISTICA-UFFICIO P.R.G.

## COMUNE DI URBINO

TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.  
VARIANTE P.R.G. - 2012

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

SINDACO DOTT. GIORGIO LONDEI  
SEGRETARIO GENERALE DOTT. RUDIO RICCI

## VARIANTE P.R.G. '83

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO ING. CARLO GIOVANNINI

COLLABORATORI UFFICIO DI PIANO:

ARCH. M. BARONE  
ARCH. P. BONINSEGNA  
ARCH. S. GENNARI  
GEOM. A. LONDEI  
ARCH. E.F. LONDEI  
ARCH. F. SIRAVO

CONSULENTI GENERALI:

ARCH. LEONARDO BENEVOLO  
ARCH. GIORGIO LOMBARDI



GIUGNO 1983

ADOSSATO : CC. N° 110 DEL 1-7-1983

CONTRORODOTTO: CC. N° 112 DEL 22-6-1984

APPROVATO : D.R. N° DEL

PUBBLICATO : B.U.R. N° DEL

201.III.A5

# allegato A



VARIANTE AL P.R.G. PER IL SISTEMA INSEDIATIVO CENTRALE  
E LE ZONE AGRICOLE

ALLEGATO "A"

## I N D I C E

|  |        |
|--|--------|
| L'evoluzione storica della città   |        |
| - Urbino romana  | pag. 1 |
| - Urbino medioevale  | " 5    |
| - Gli interventi rinascimentali  | " 11   |
| - Urbino barocca   | " 21   |
| - Gli interventi neoclassici, l'800  | " 22   |
| - Gli interventi moderni - le proposte del periodo<br>fascista             | " 25   |
| - Note   | " 26   |
| 1 - Le caratteristiche tipologiche pre-ottocentesche<br>del Centro Storico | " 28   |
| 1.1 - Chiese e Oratori   | " 29   |
| 1.2.- Considerazioni sulla morfologia urbana                               | " 30   |
| 1.3 - Descrizione delle varie famiglie tipologiche<br>e delle varianti     | " 32   |
| 2 - Palazzi e case a corte   | " 38   |
| 3 - Case a schiera ed aggregate  | " 45   |
| 4 - Case in linea  | " 57   |

## L'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTA'

### URBINO ROMANA

Poco si sa dell'origine di Urbino. Sicuramente è di o rigine preromana, secondo Plinio il Vecchio la sua fondazione è da attribuire agli Umbri nel VI sec. a.C.. Vennero poi gli Etruschi i Celti ed infine i Galli.

La prima data certa è il 283 a.C. quando Urbino fu conquistata dai Romani e vi fondarono un municipio.

Urbino fu "civitas" romana con un suo "territorium", cioè un'area amministrata dalla città, come è dimostrato da numeroso materiale epigrafico e da un papiro dell'anno 553 (1).

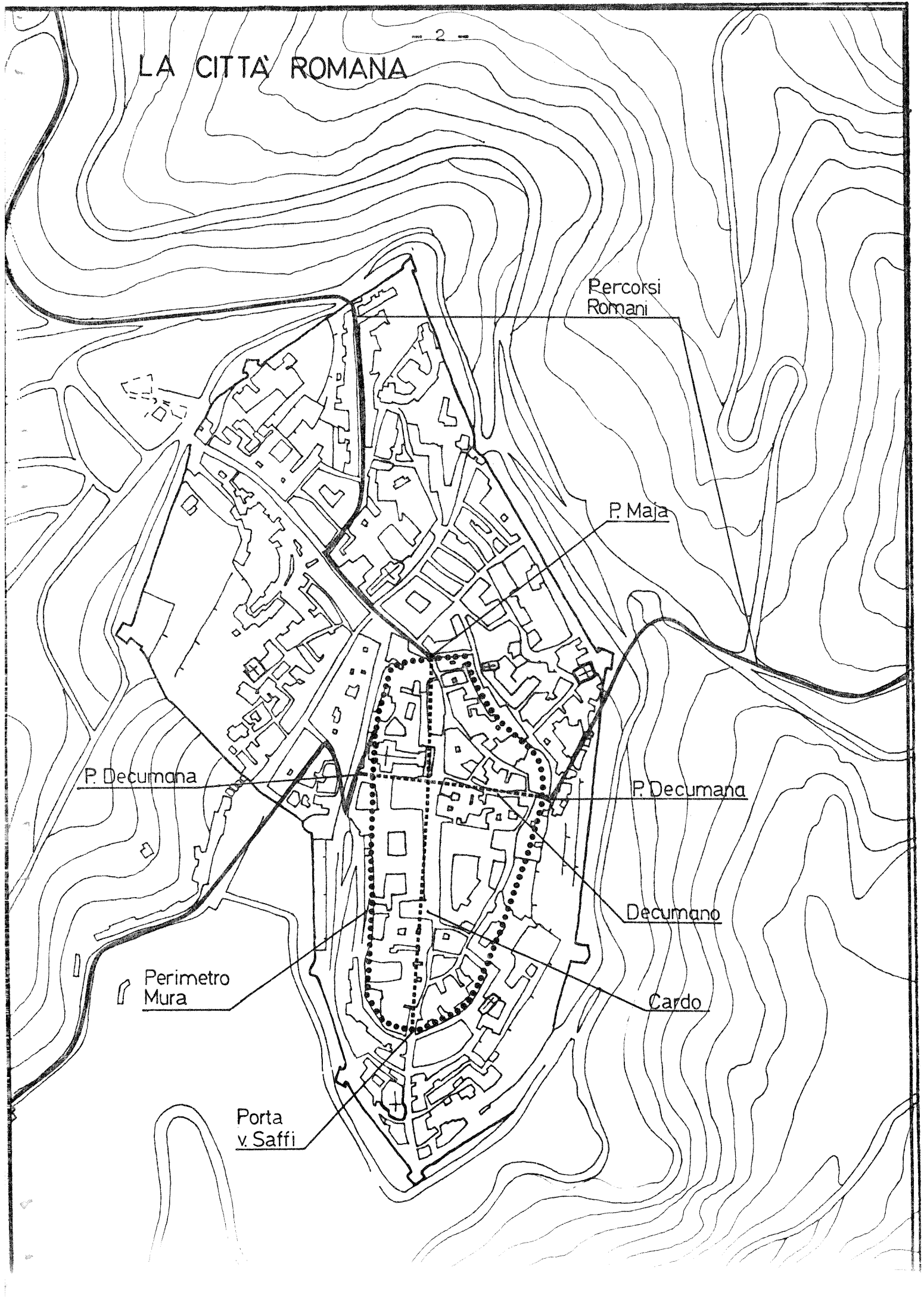
La localizzazione di Urbino romana viene descritta da Procopio di Cesarea: "Urbino è posta su una collina roton da e piuttosto alta, non però dirupata né del tutto impra ticabile .... Solo per essere scoscesa specie nei pressi della città è di accesso alquanto difficile; v'ha però un accesso in piano da settentrione .... (traduzione del Com paretti, 1969).

Interpretando lo scritto di Procopio sembra che Urbino romana fosse localizzata su un unico colle, quello meridionale, cioè la parte gravitante attorno alle attuali Via V. Veneto, Piazza Rinascimento e la parte alta di Via Saffi. Questa ipotesi è confermata anche da B. Baldi nel suo "Encomio della Patria" (3).

Il Cordo maximus doveva quindi tagliare longitudinalmente, da nord a sud, la dorsale del colle ed essere definito da due porte (4). A nord da Porta Maja, come dice il Baldi "..... ove ora si fa il maggior concorso del popolo, e dicesi Pian di Mercato.



# LA CITTA' ROMANA



Percorsi Romani

P. Maia

P. Decumana

P. Decumana

Decumano

Cardo

Perimetro Mura

Porta v. Saffi

Quel piano dunque, che da questo luogo si stende fino all'entrata del Borgo S. Lucia, può essere quello di cui ragiona Procopio ....". A sud all'incrocio tra Via Saffi, Via Piave e Via S. Girolamo; è ancora il Baldi che ce lo dice "... e l'una delle Porte, nella quale essa termina va di verso lo scirocco era quella, che fin a' tempi nostri si vedeva tra le chiese di S. Paolo e di San Benedetto, la quale non ha molto tempo che per abbellire il luogo, dovendo ivi fabbricarsi la casa de Brandani, fu gettata a terra, lasciandovi solo un pilastro, che si rimase inserito nel muro di quella nuova fabbrica" (5).

Il decumanus maximus tagliava trasversalmente la dorsale del colle con un tracciato che partiva dalla porta decumana posta tra Palazzo Passionei e Palazzo Peroli seguiva per un tratto Via Veterani attraversava l'attuale Piazza Duca Federico e arrivava all'altra Porta decumana presso il Costellare tra il duomo e il Palazzo Ducale.

I tracciati del Cordo e del Decumano sono confermati dalla ricostruzione effettuata dal Prof. Luni in occasione degli scavi del 1975 al teatro romano. (6).

Per quanto riguarda il tracciato delle mura romane, basandosi ancora su quanto dice il Prof. Luni e sui numerosi resti di opus quadratum che ancora sono visibili si può tentare di definirne l'andamento con sufficiente attendibilità.

Nella parte occidentale il perimetro si ottiene unendo le tracce romane lungo il muro del Palazzo Arcivescovile, del giardino pensile del Palazzo Ducale, del muro del giardino dell'Università e lungo Via Piave fino all'incrocio con Via Saffi dove secondo il Baldi doveva esistere una porta. Nella parte orientale il perimetro è più incerto: va



dalle fondamenta della chiesa di S. Paolo, su Via Saffi, quindi prosegue a monte di Via S. Girolamo. A questo punto non si hanno più punti di riferimento sicuri però si può intuire che il perimetro delle mura doveva proseguire mantenendosi tra quota 440-445, sotto il convento di Santa Chiara e il giardino di Palazzo Gherardi per arrivare tra Palazzo Passionei e Palazzo Peroli dove esisteva una porta decumana. Da qui passavano sul muro del giardino di casa Odasi dove esistono dei resti di opus quadratum e quindi proseguire sotto le case a monte di Via Budassi per arrivare nuovamente a Porta Maja.

Dal racconto di Procopio di Cesarea, Porta Maja risulta essere ancora l'accesso di Urbino nel VI secolo d.C., ciò significa che in tutti questi secoli la città si era mantenuta dentro al perimetro delle mura romane.

## URBINO MEDIOEVALE

In epoca medioevale la forma della città muta radicalmente con la sua estensione fuori dal perimetro delle mura romane.

Nell'anno 1021 la cattedrale viene trasportata dalla chiesa di S. Sergio fuori le mura, alla chiesa di S. Maria posta in prossimità del Costellare, dentro la città.

Nel documento costitutivo del patrimonio del capitolo Cattedrale di Urbino datato 21 Gennaio 1069 del Vescovo Mainardo la civitas Orbinos è nominata più di una volta. "Accanto alla chiesa di S. Maria, costruita come nuova cattedrale entro la civitas, c'è la canonica dove formono vita comune i canonici e questi edifici formono tutto un complesso edilizio con le mura e con la torre e con la curtina che fuit incoata.... E c'è anche al di fuori della cinta murata una contrada Orbinas in ipso monte. E sono nominate ancora più chiaramente le mura civitatis. Così la topografia di Urbino risulta ben chiara: un'arce, cintata da mura, e una contrada che si stendeva sull'altro monte prossimo, ove poi sorgeva il fonte battesimale, la chiesa di S. Sergio, centro della prima comunità cristiana formatasi fuori dall'arce militare e pagana" (7).

Fuori dalle quattro porte romane cominciano quindi a svilupparsi i borghi medioevali:

- 1) a sud Borgo S. Paolo (Polo) è quello che ha la struttura più chiara. Il prolungamento del cordo verso sud serve da spina alle nuove strade che seguono le curve di livello.
- 2) A nord, sul prolungamento del cordo, si forma il nuovo borgo all'esterno di Porta Maja. Questo si estende lun



go l'attuale Via Raffaello, fino al cassero fortificato in cima al monte, e lungo l'attuale Via Bramante seguendo l'antico percorso romano.

- 3) Borgo Porta Nuova sotto Palazzo Ducale seguendo il percorso che, uscendo dalla porta decumana, scende sotto i torricini prosegue per Via delle Stallacce e Via Stretta fino al Mercatale e alla futura Porta Valbona.
- 4) Dalla parte opposta al precedente, fuori dalla porta romana di Posterula, si forma il Borgo omonimo. Questo si sviluppa all'inizio attorno alla chiesa di S. Bartolo e dopo verso la chiesa della Torre lungo Via Budassi.

Le contrade medioevali vengono racchiuse dentro una seconda cinta di mura verso il XII secolo e i vertici delle contrade diventano i nuovi accessi alla città.

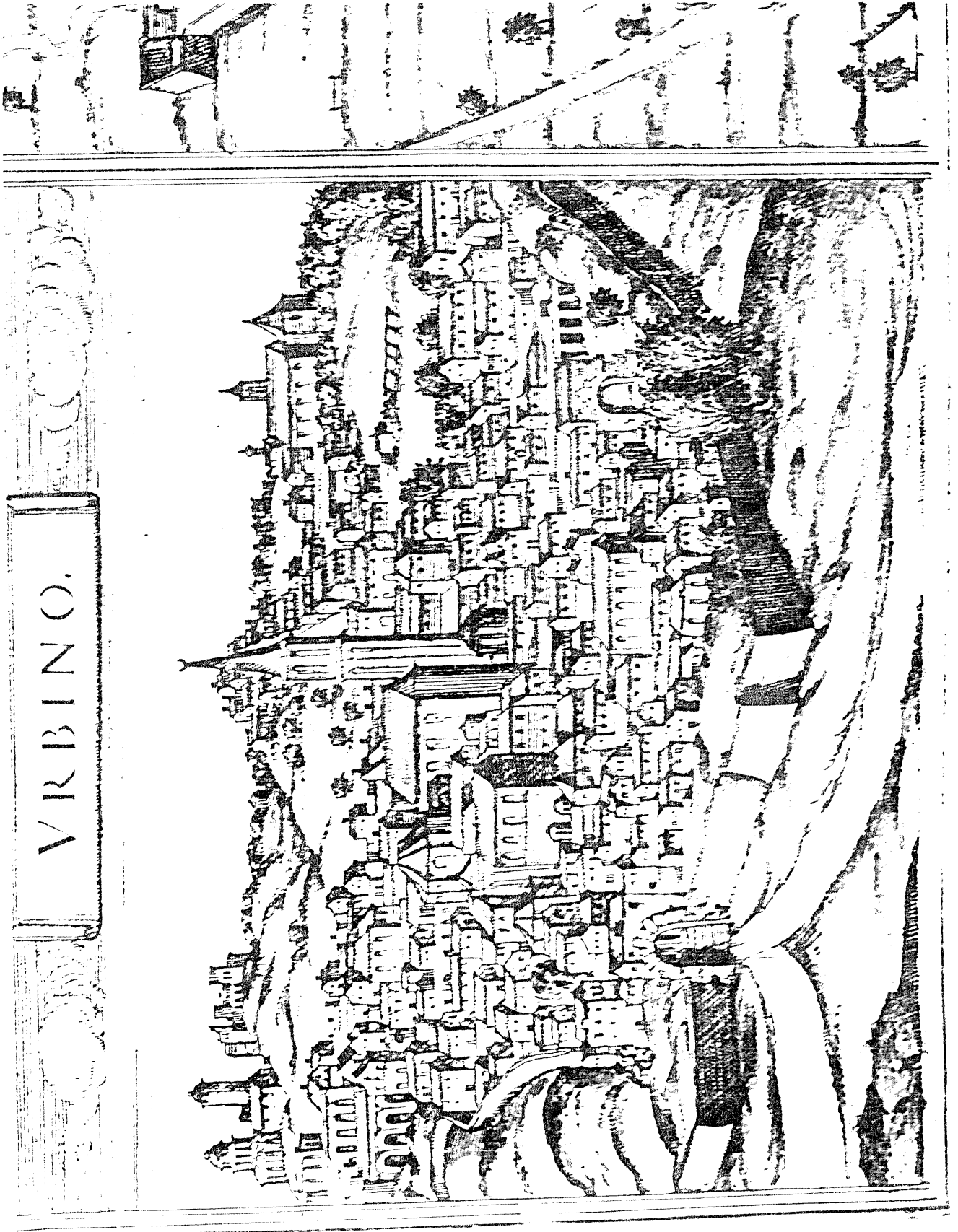
L'organizzazione romana di Urbino, fondata sulle quattro porte, sull'andamento del cordo e del decumano e che stabiliva nel loro incrocio il punto centrale della città, cambia radicalmente. Si forma un nuovo assetto urbanistico (8): non solo le porte adesso sono sette ma l'asse principale di attraversamento è quello che congiunge le nuove porte di Valbona e Lavagine (9), il nuovo centro si sposta nello incrocio pianeggiante presso S. Francesco dove si tiene il mercato che si chiamerà appunto Pian di Mercato.

Urbino alle soglie del '400 è ormai formata e la sua planimetria ben definita ed è sull'organizzazione consolidata del periodo medioevale che avvengono gli interventi rinascimentali.

URBINO

- 7 -

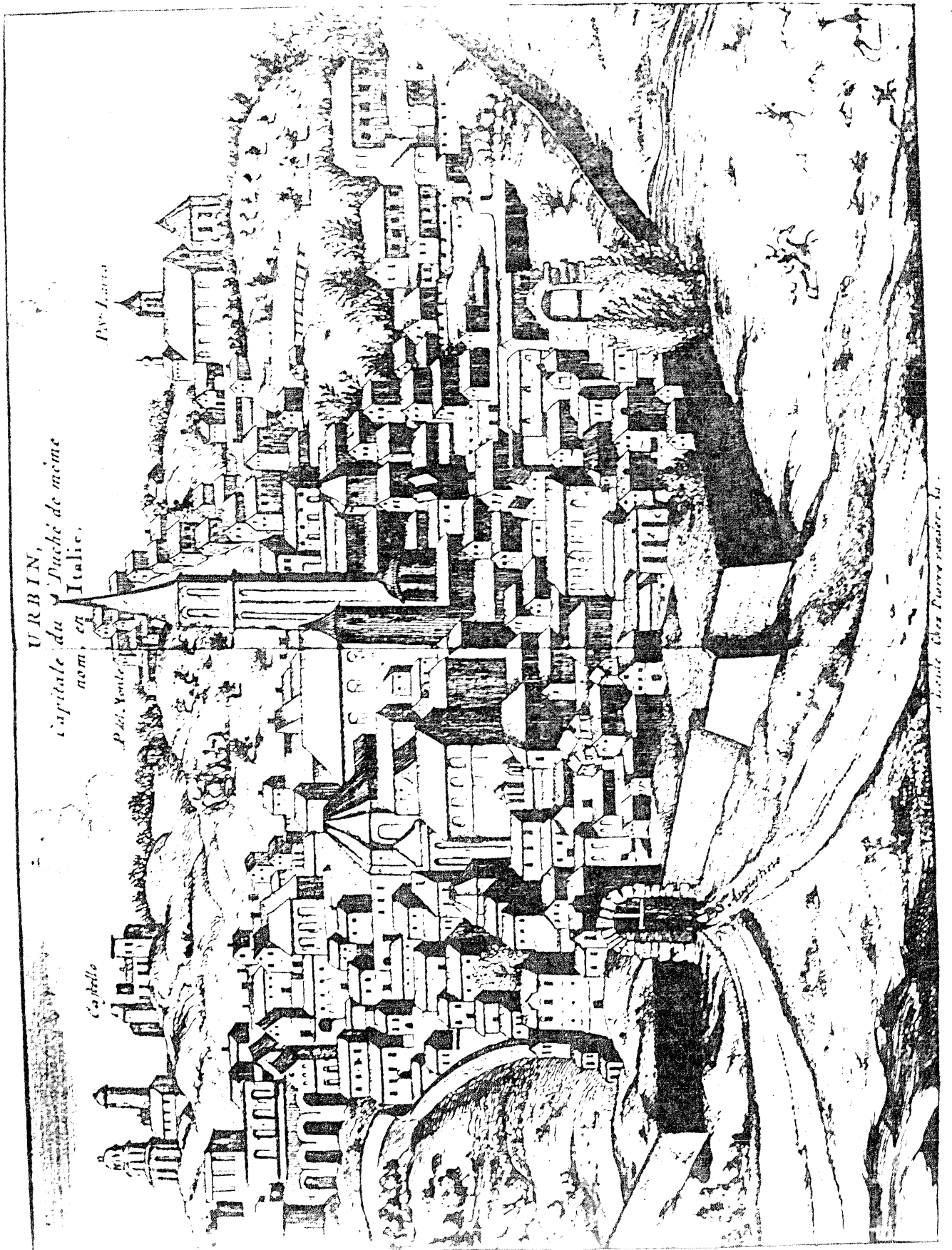
1587, F. HOGENBERGIUS (particolare)





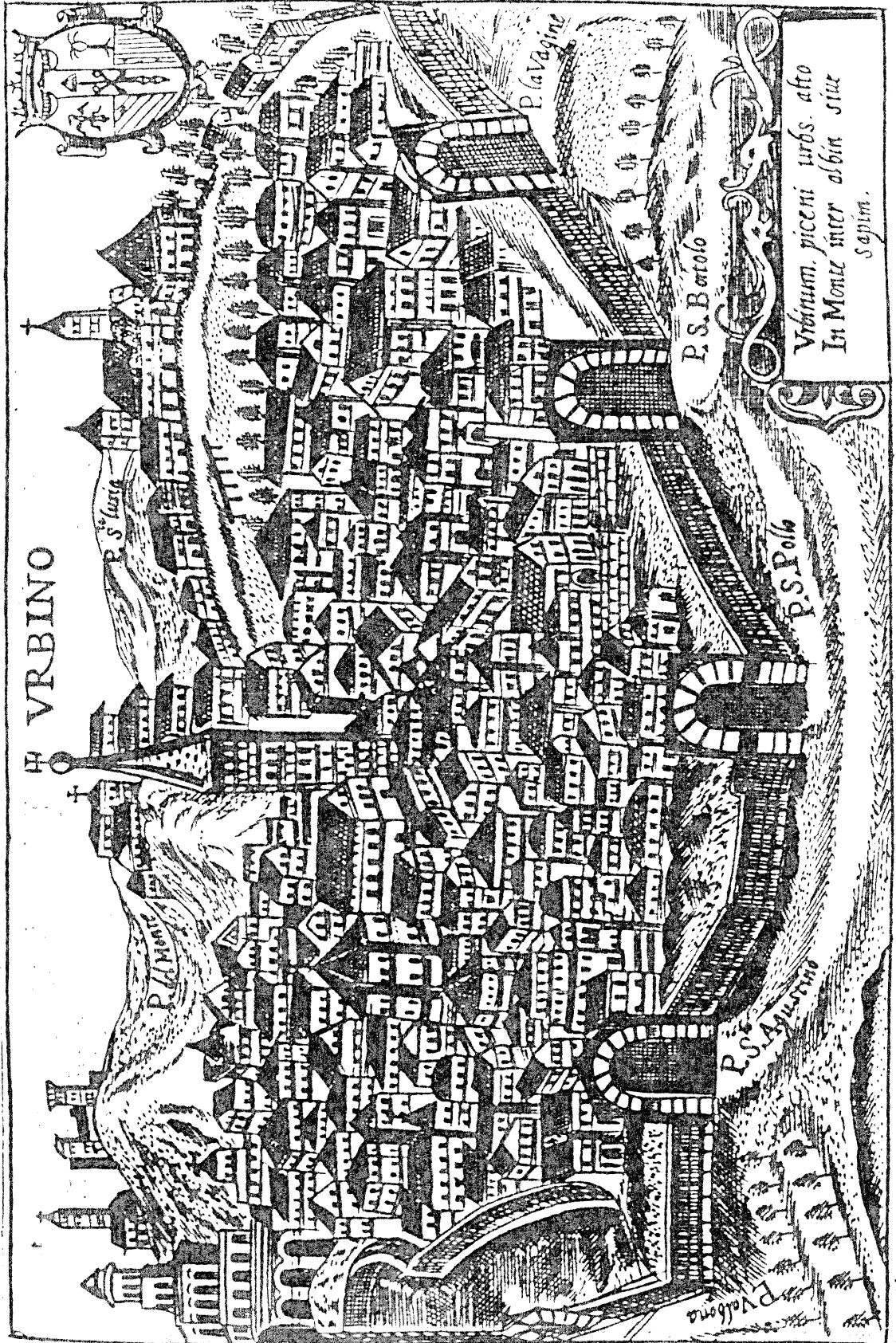
URBINO

1704, VAN DER Aa (G. GREVIO)



URBINO

1629, F. BERTELLI



URBINO

1713, LASOR a VAREA

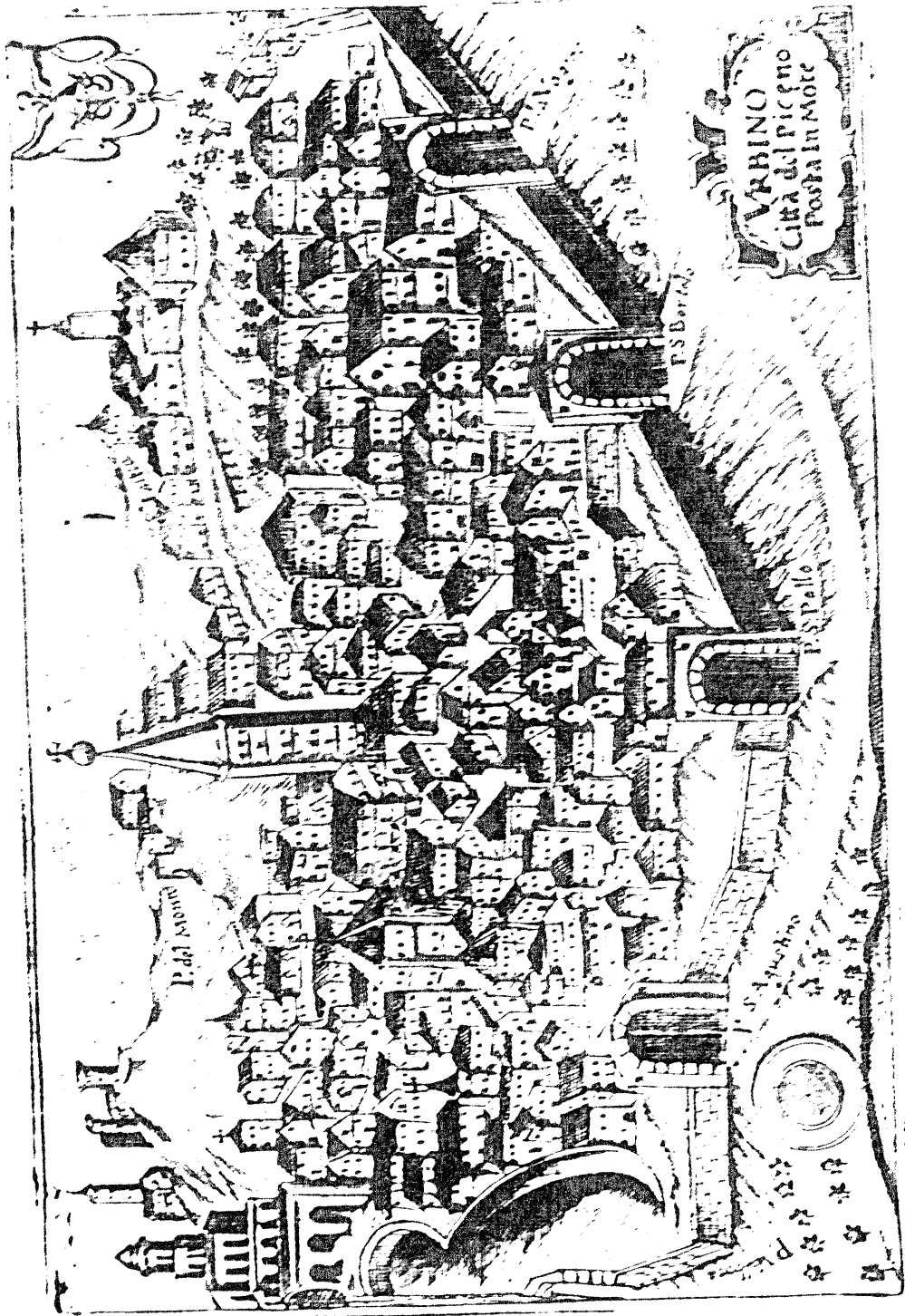
\* UR \* UNIVERSUS TERRARUM ORBIS \* UR \*

670

bino. Amstel. ap. Henr. Hond. & apud Jo: Blacu, & Jo: Janssonium.

Urbino. Amstel. ap. Henr. Hond. & apud Jo: Blacu, & Jo: Janssonium.

Ferdinandus Ughelesius, de Urbino Civitate, & ejus Episcopis, in Sta.



Urbino, Urbino, sive in Occitania, & in Narbonensi tractu, aliter Oduro- bio & Orbio. V. libi, de Urbibus Scriptores. Vide de Ci-

Urbino, Urbino, sive in Septentr, dicitur etiam Oldenburgum. Urbis vetus, Orbis, Vide Oroplum. Urbis vetus, Urbis, Urbis, oppidum

Urbino, Urbino, sive in Septentr, dicitur etiam Oldenburgum. Urbis vetus, Orbis, Vide Oroplum. Urbis vetus, Urbis, Urbis, oppidum

Urbino, Urbino, sive in Septentr, dicitur etiam Oldenburgum. Urbis vetus, Orbis, Vide Oroplum. Urbis vetus, Urbis, Urbis, oppidum



## GLI INTERVENTI RINASCIMENTALI

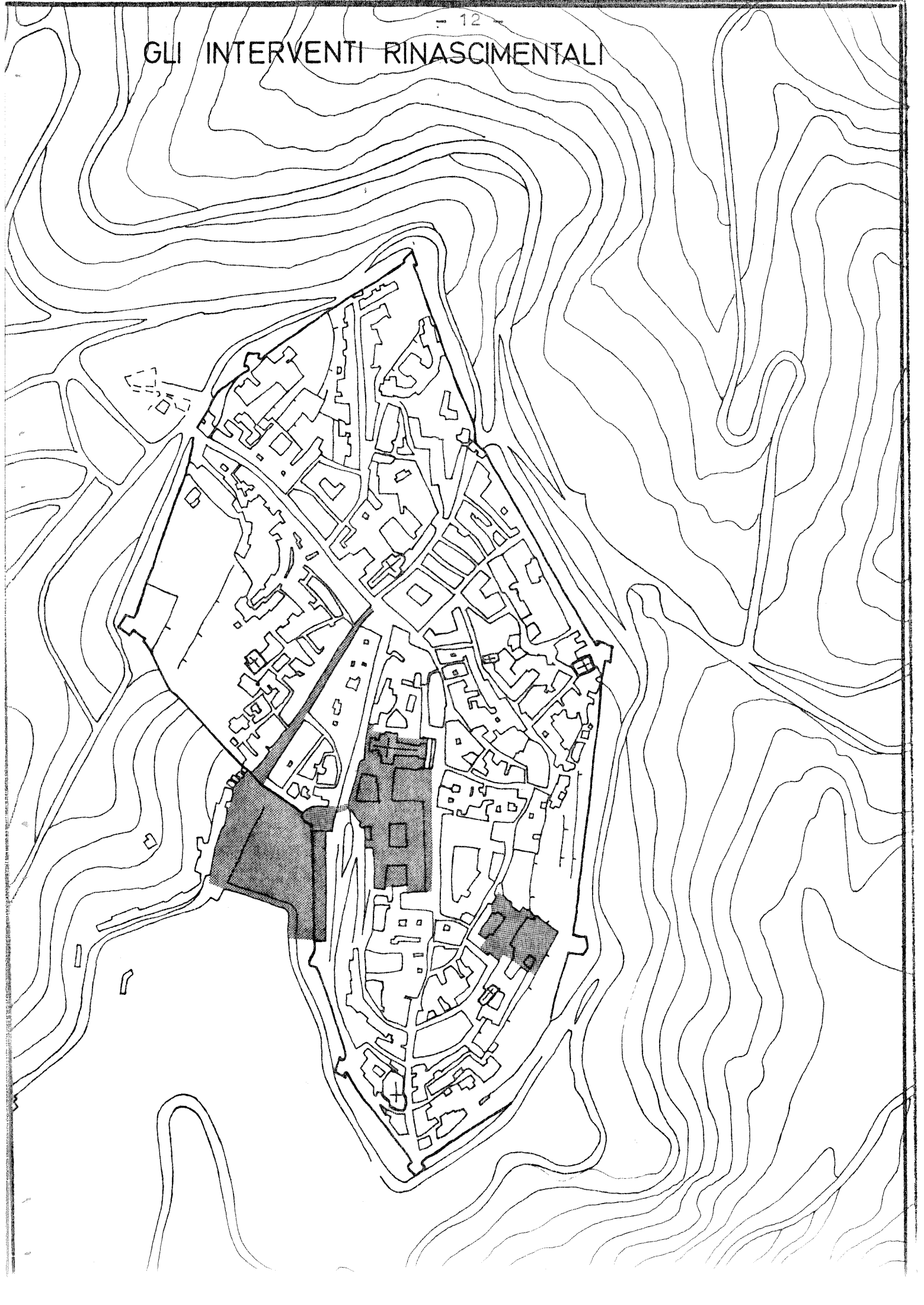
Considerando la struttura e la forma di Urbino medioevale, l'intervento rinascimentale ha solo bisogno di inserire grandi manufatti architettonici che da soli riescono a cambiare l'organizzazione della città esistente. L'occasione per questa grande trasformazione urbanistica avviene con la costruzione del nuovo Palazzo Ducale e la nuova cattedrale, situati sul poggio all'interno del perimetro romano. Il nuovo intervento provoca "lo sconvolgimento urbanistico di Urbino pur senza modificarne la preesistente planimetria senza cioè lacerazioni e sventramenti, senza tracciare nuove vie e piazze....." (Mazzini).

L'orientamento del Palazzo Ducale indirizzato verso il nuovo accesso alla città modifica anche l'orientamento di Urbino proiettata adesso a sud-ovest verso la strada che proviene da Roma.

La nuova immagine di Urbino è resa possibile da una soluzione formale di eccezionale portata come è la facciata con i torricini del Palazzo Ducale (10).

L'intervento non ha solo carattere formale ma anche funzionale: "il nuovo accesso viene reso possibile con la realizzazione del Piano del Mercatale, un enorme terrapieno pianeggiante, disposto alle radici del Palazzo, che colma la voragine esterna alla confluenza dei due colli, e ripropone la allora modesta Via Valbona come nuovo asse principale di penetrazione alla città: è da qui che si entrerà nel cuore di Urbino, e la strada verrà quindi adeguatamente ristrutturata, e nuovi palazzi e chiese subito vi sorgeranno" (F. Mancuso "Urbino, profilo storico urbanistico" in "Le città, itinerari" T.C.I., Milano 1978).

# GLI INTERVENTI RINASCIMENTALI



Piano di Mercato si viene a trovare al centro della città, all'incrocio delle strade principali, le funzioni commerciali già esistenti si rafforzano ora che sono facilmente collegate con il mercatale.

Quest'ultimo assume una funzione importante in quanto raccordo tra la città e la campagna: è qui che hanno sede i mercati, le fiere di bestiame i giochi popolari.

Il Mercatale è la base di appoggio del complesso edilizio del Palazzo Ducale, ne è parte integrante formando un continuum con la scuderia ducale e le varie parti del prospetto meridionale, è il ribaltamento orizzontale della facciata che lo sovrasta.

Questo è ancor più evidente dalla vicinanza, pur essendo all'esterno delle mura, con la Piazza, cioè quasi dentro al Palazzo grazie al percorso verticale che attraverso la rampa elicoidale lo collega direttamente con l'ingresso del Palazzo Ducale.

L'accesso diretto, verticale, accresce la posizione di Piazza del Rinascimento che diventa ora la piazza più rappresentativa di Urbino.

Gli interventi del periodo rinascimentale non sono circoscritti all'area del Palazzo Ducale e della cattedrale ma si generalizzano in tutta la città: così il monastero di Santa Chiara fatto costruire dal Duca Federico e molti altri edifici sparsi per tutta la città di proprietà di nobili famiglie.

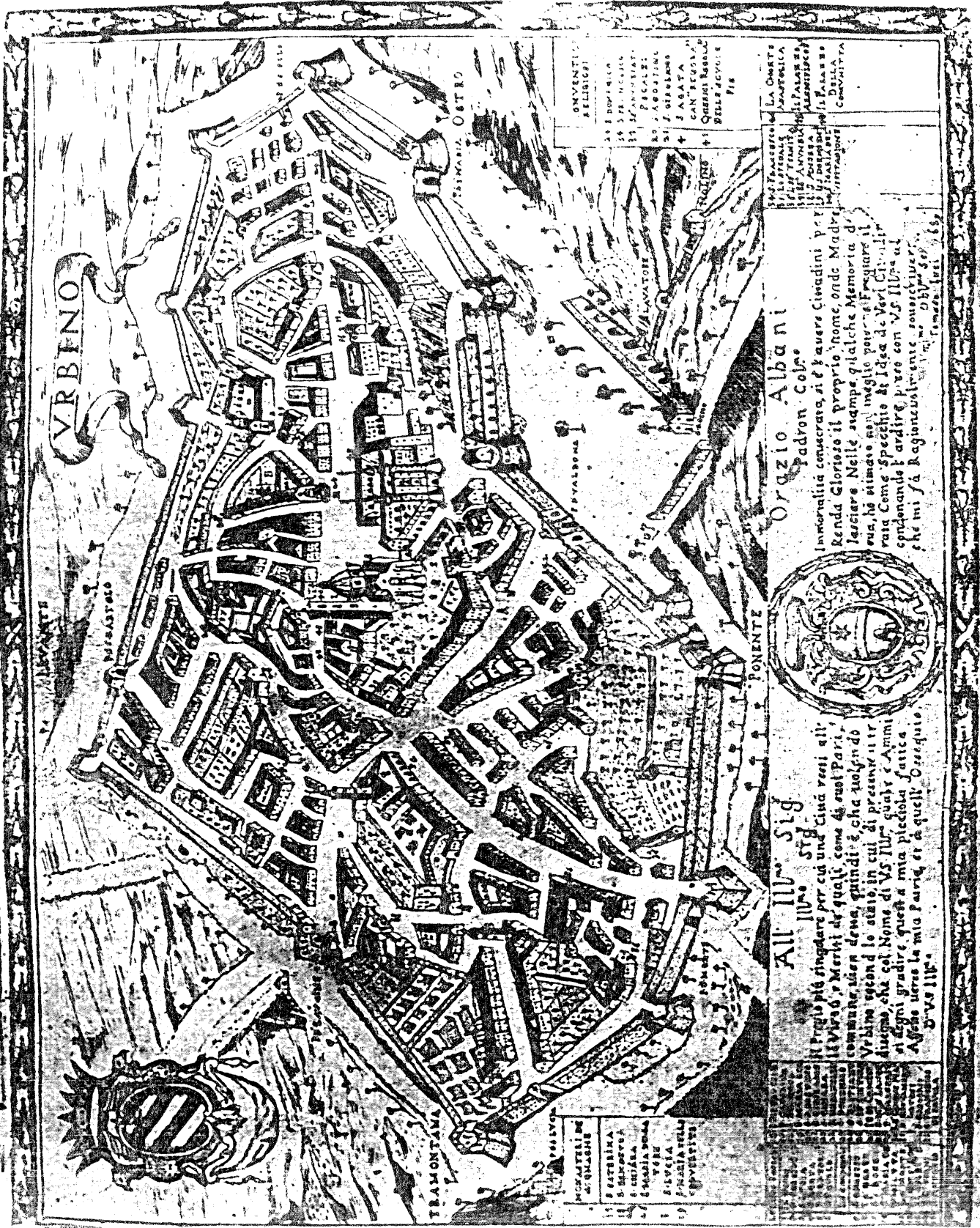
Il Palazzo Ducale costituisce l'esempio per gli interventi successivi: le soluzioni tecniche, l'uso dei materiali i particolari costruttivi si ripetono in tutta la città riuscendo a dare unitarietà ad interventi di diverso tipo e fatti in tempi successivi.

Con l'intervento rinascimentale appare allora il dualismo tra Piazza del Rinascimento e la concentrazione di importanti architetture e Pian di Mercato con l'asse che lo unisce al Mercatale come centro di posizione sede di attività commerciali.



URBINO

1689, T. LUCI - veduta prospettica dedicata ad Orazio Albani



URBINO

1587, F. HOGEMBERGIUS (particolare)

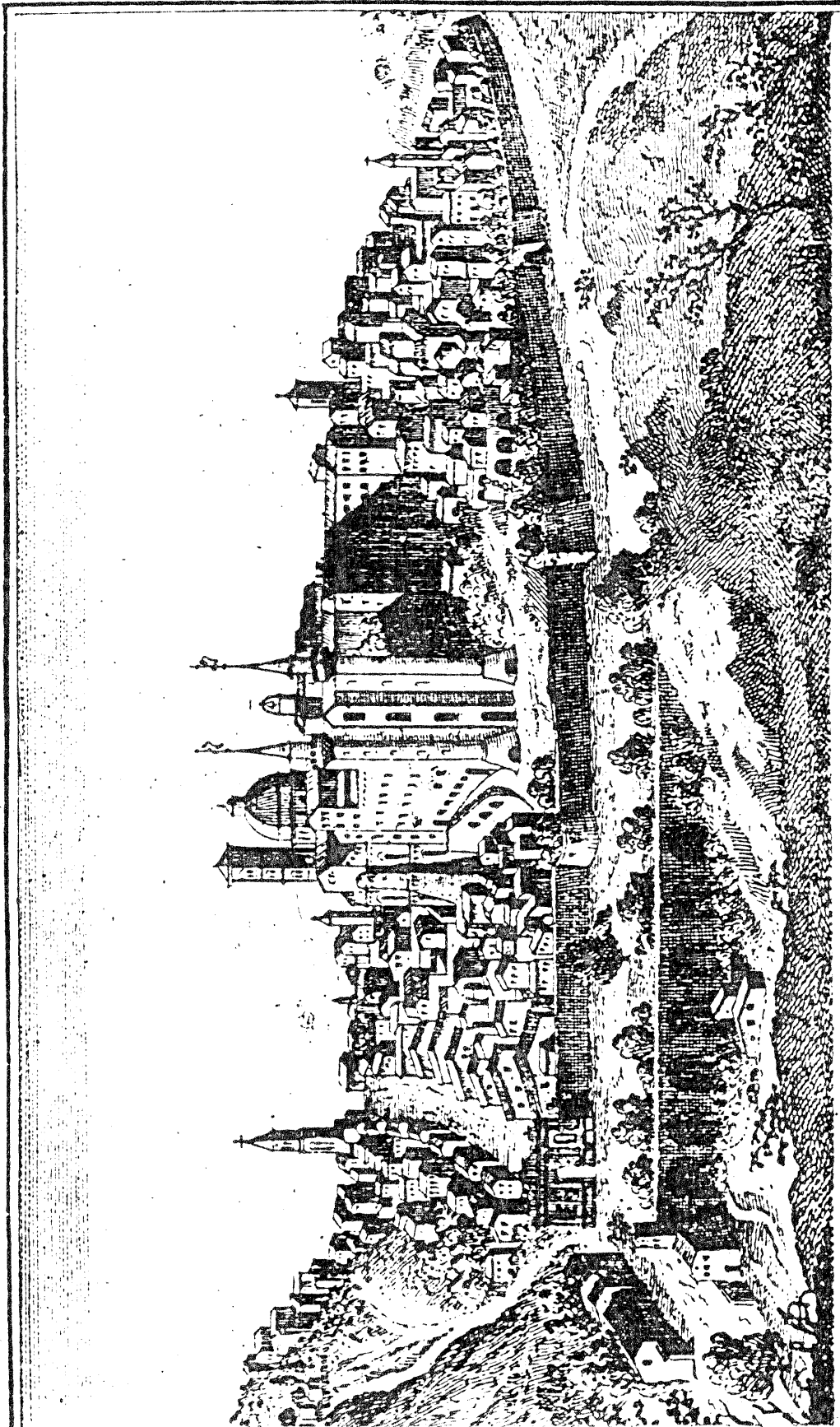
VRBINO.



URBINO

1757, SALMON

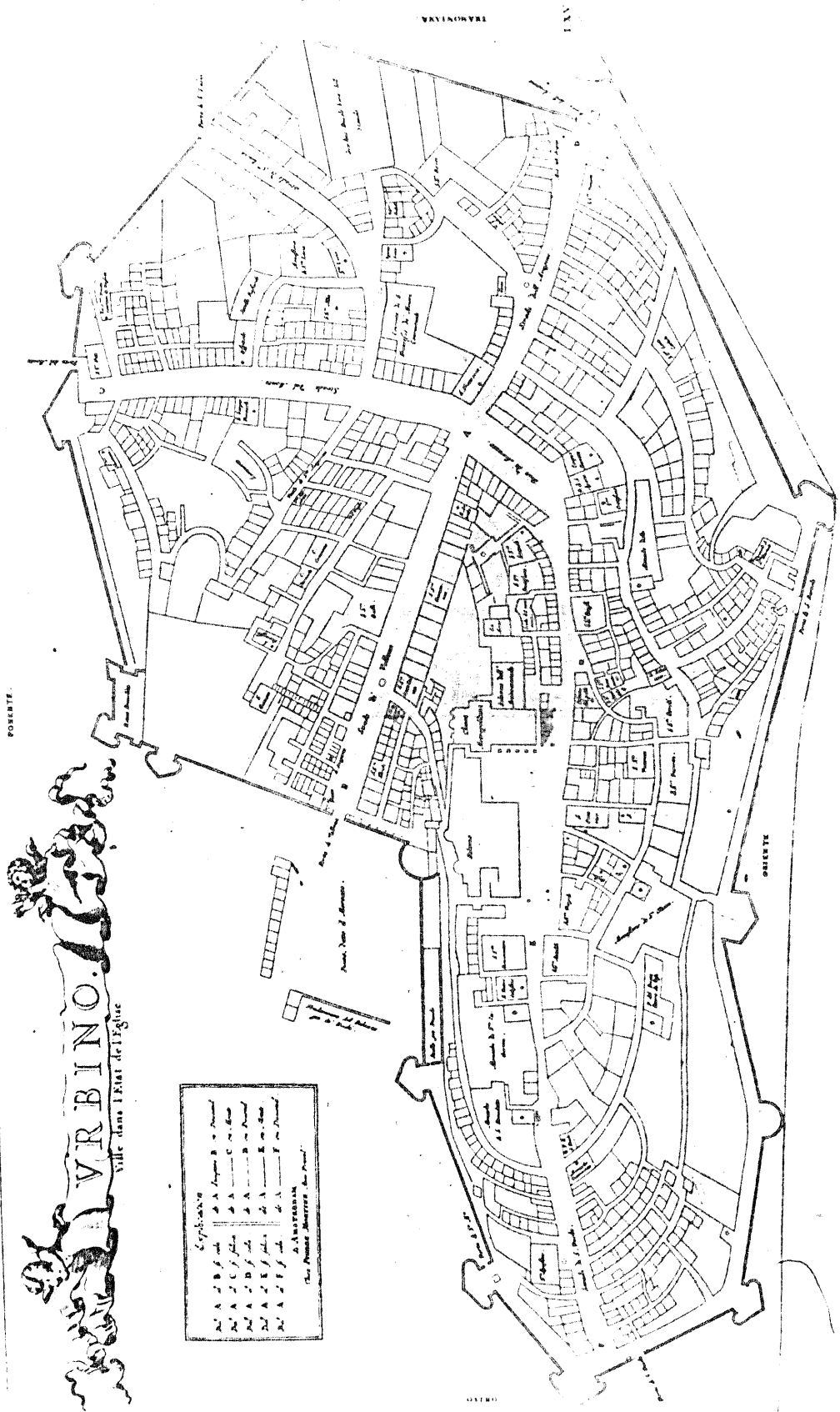
*Tom. XXI.*



*La Città di Urbino Capitale di quel Ducato nello Stato Ecclesiastico.*

URBINO

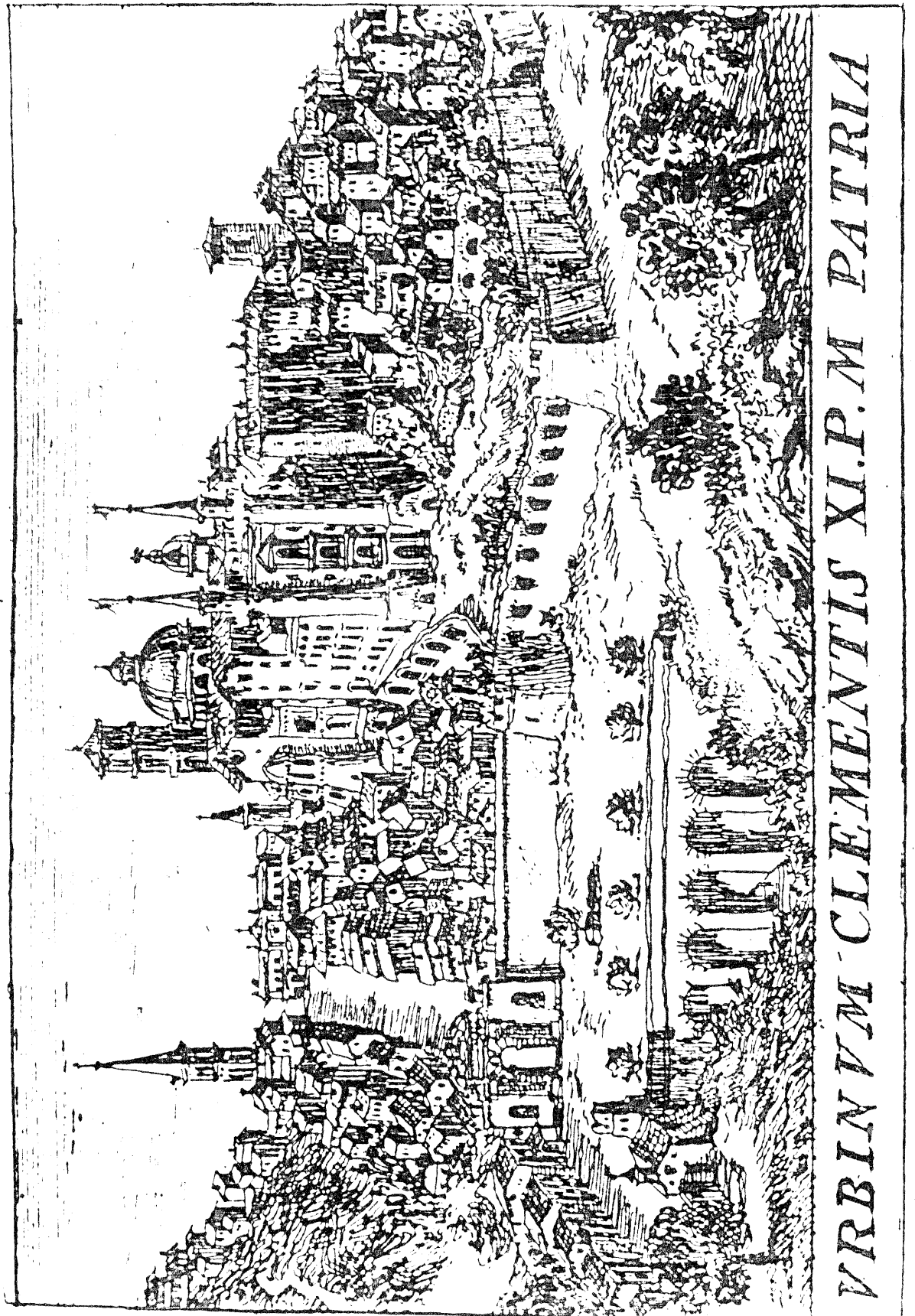
1724, MORTIER





URBINO

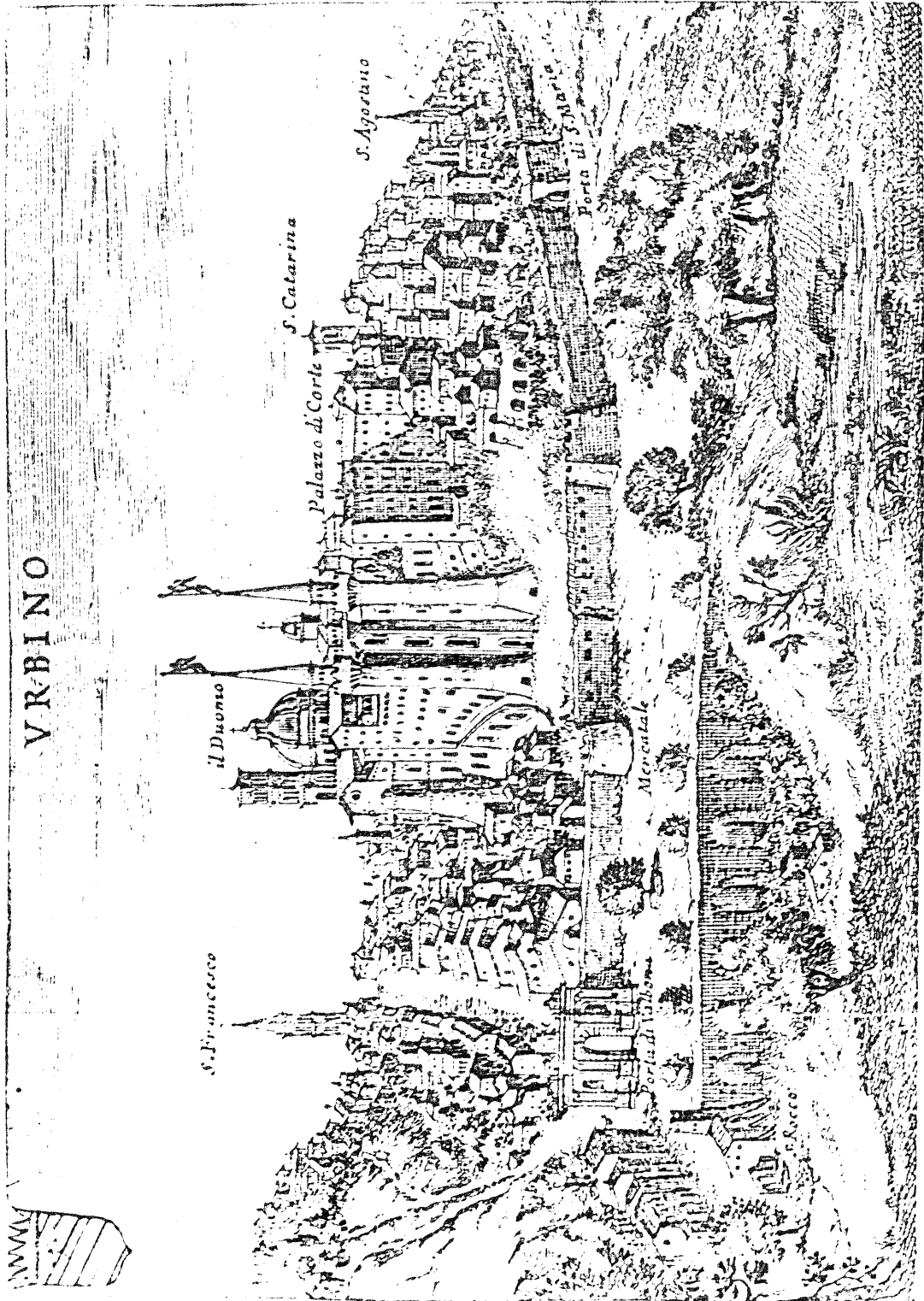
1724, A. ALBANI



VRBINVM CLEMENTIS XI.P.M PATRIA

URBINO

1761, F. SCOTO



URBINO BAROCCA

E' attorno agli interventi rinascimentali che ruota lo sviluppo della città negli anni successivi: il Palazzo Ducale, S. Chiara, Il Mercatale, le Porte, la Fortezza, Pian di Mercato sono dei fulcri attorno ai quali si forma un tessuto connettivo che dà continuità alle varie parti della città, e che riempirà progressivamente gli spazi liberi circoscritti dal perimetro delle mura ricostruite da Francesco Maria I nel 1522 dopo che il Papa Leone X le aveva fatte demolire.

Gli interventi settecenteschi non modificano la struttura della città, quello che accadde sotto la spinta di Giovanni Francesco Albani (Papa Clemente XI dal 1700 al 1721) e di suo nipote Cardinale Annibale Albani è una diffusa opera di restauro e rinnovo per migliorare la città di Urbino. Gli Albani sistemano definitivamente il loro Palazzo trasformando anche l'asse di S. Lucia che fino ad allora aveva mantenuto un tessuto arcaico, viene ristrutturato il Palazzo del Comune, viene edificato il Palazzo degli Scolopi (l'attuale Collegio Raffaello) che trasforma profondamente il centro della città, si restaurano le mura, si ricostruisce il convento e la chiesa di San Girolamo, vengono ampliate le chiese di San Sebastiano e San Domenico, infine dopo il 1789 è ricostruita la cattedrale andata in rovina dopo il terremoto di quell'anno. Come si vede gli interventi hanno carattere puntiforme e avvengono tutti all'interno del perimetro tradizionale senza modificare la struttura originaria della città.

GLI INTERVENTI NEOCLASSICI, L'800

Nel 1797 Urbino viene occupata dai francesi, per la città è un fatto di grande importanza, è sottoposta a spogliazioni e angherie (per ordine di Napoleone tutti gli ordini religiosi vengono soppressi) però è uno scossone decisivo all'ottusità e immobilità della società urbinata, è una ventata nuova che fa intravedere una nuova dimensione storica.

Nel 1814 quando ritorna sotto il dominio della chiesa le condizioni sono molto cambiate, il periodo napoleonico ha lasciato tracce evidentissime che il nuovo governo pontificio non può ignorare.

Nel 1831 scoppia la rivolta contro il governo di Gregorio XVI dopo una lunga serie di cospirazioni e sommosse. E' in questo contesto sociale e politico che si innesta la nuova fase di trasformazioni urbanistiche. L'occasione avviene con la costruzione del teatro, una operazione solo architettonica ma che si trasforma, nel progetto del Ghinelli, in un intervento soprattutto urbanistico che sconvolgerà l'impianto rinascimentale di Urbino.

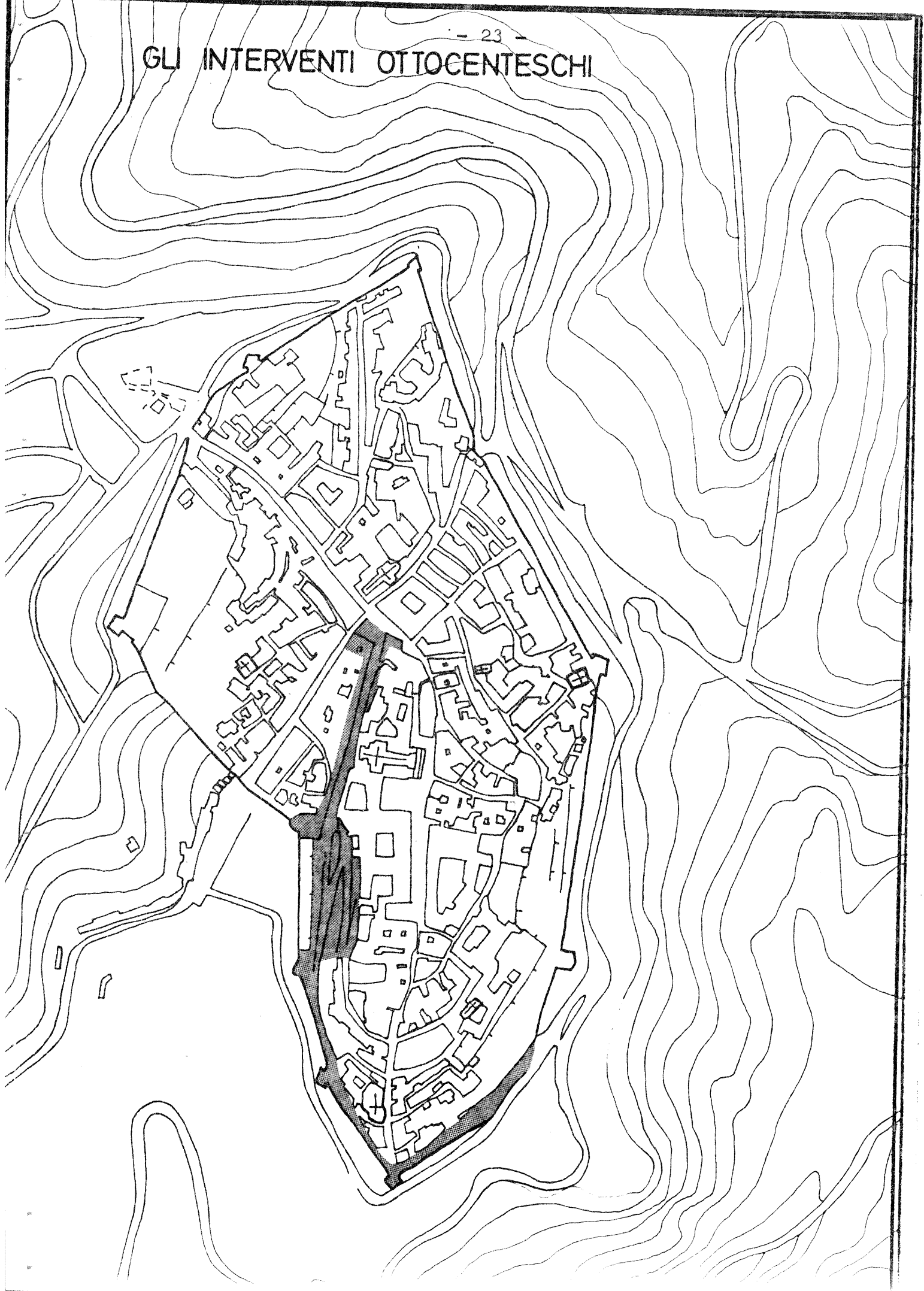
Il nuovo teatro è costruito sopra la rampa che collega il Mercatale e Palazzo Ducale, è collegato a Pian di Mercato con una nuova strada porticata che corre sotto al Palazzo a la cattedrale.

La testa della nuova strada si raccorda alla città creando una nuova Piazza ottenuta demolendo alcune case e costruendo nella testata un nuovo edificio rappresentativo.

La nuova strada assume un significato urbano ben più complesso infatti dopo aver girato attorno ad una parte della città taglia le mura con una nuova porta e si raccor



# GLI INTERVENTI OTTOCENTESCHI



da alle strade per Pesaro e Roma.

"Il sistema Lavagine - Mercatale, Palazzo Ducale - Mercatale, che aveva sostenuto la struttura della città dopo gli interventi dei Montefeltro, veniva sostituito dal nuovo semiasse teatro - Nuova Piazza: una specie di sagola piantata nel centro urbano e legata ad un laccio che lambiva il perimetro sud occidentale della città e si ancorava al territorio"(11).

La nuova strada di penetrazione rispondeva alle nuove esigenze di incontro e scambio rendendo possibile e agevole l'accesso al centro dei mezzi di trasporto trainati.

L'intervento neoclassico rompe l'integrazione che esisteva tra le varie parti della città. Ponendo il centro in Piazza della Repubblica si fanno confluire tutti i traffici commerciali in questo punto modificando la funzione mediatrice che aveva tra l'asse Lavagine - Mercatale e quello che scendeva da Piazza del Rinascimento.

Il risultato fu che tutte le zone lontane dalla nuova strada si trovano emarginate e decadono lentamente: Via Saffi e S. Bartolo perchè periferiche rispetto al nuovo sistema, Via Valbona in quanto il Mercatale non è più il principale punto di arrivo in città e Via Lavagine per la deviazione del traffico commerciale che costituiva il sostegno delle sue attività.

Si sviluppò invece Via S. Lucia, che già nel '700 aveva visto migliorare la sua qualità residenziale, verso nord, lungo l'asse che sarà di sostegno al futuro sviluppo fuori dal perimetro delle mura.

Bisogna dire che l'intervento del teatro con la nuova strada anche se ha sconvolto la vecchia organizzazione rinascimentale e gli equilibri commerciali è fatto però con grande sensibilità stilistica tanto da produrre operazioni di rinnovo anche in altre parti della città.

GLI INTERVENTI MODERNI - LE PROPOSTE DEL PERIODO FASCISTA

Negli anni '30 le proposte del nuovo Piano Regolatore redatto da Armando Brasini rischiarono di distruggere l'intero centro storico di Urbino.

Sull'onda delle nuove idee urbanistiche il nuovo piano proponeva il rinnovo urbano e il ritorno ai fasti del passato attraverso il metodo dello sventramento.

Una nuova grande strada doveva percorrere il centro della città da nord a sud, da Porta S. Lucia fino a S. Polo. Venivano demolite Via dei Maceri, la contrada di San Giovanni, Piazza S. Filippo, Via S. Domenico, tutti gli edifici compresi nell'arco che va da Lavagine alla nuova porta (Porta di Belisario). Tutte le case che costeggiavano la strada venivano demolite per far posto ad edifici porticati. Nel piano di Valbona veniva eretto il nuovo palazzo comunale con una torre che si contrapponeva ai torricini, infine Via Valbona era rasa al suolo per collegare il centro con il Foro Mussolini posto sotto il Mercatale.

Per fortuna il progetto fu dichiarato inattuabile, dallo stesso Podestà che lo aveva voluto, per mancanza di fondi.

Fu fatto un nuovo "Piano Regolatore Generale di rinnovo igienico della città" che oltre ad identificare, per il centro storico, le aree più depresse e bisognose di interventi stabili una nuova zona di espansione a nord fuori dalle mura. Dopo la guerra questa cominciò a svilupparsi partendo dal Giro dei Debitori.

N O T E

- (1) - Giuseppe Forchielli, "Le pievi rurali della vecchia diocesi urbinata" in "Studi urbinati" - Urbino 1949 -
- (2) - Procopio di Cesarea era lo storico e medico al seguito dell'esercito bizantino guidato da Belisario che nel VI sec. cacciò i goti da Urbino dopo 3 anni di as sedio
- (3) - Bernardino Baldi "Memorie concernenti la città di Urbi no" pag. 15
- (4) - Per la ricostruzione della romana Urvinum vedasi gli studi del Prof. Luni e sulla scorta di questi cosa di ce il Mazzini in "I mattoni e le pietre di Urbino", editrice Age, Urbino 1982
- (5) - Bernardino Baldi "Memorie concernenti la città di Urbi no, pag. 15 - 16
- (6) - Mario Luni "Il teatro romano di Urbino" in "Notizie da Palazzo Albani", n 2 1977
- (7) - cit. Giuseppe Forchielli
- (8) - L'uscita principale della città da Porta S. Bartolo a Porta Lavagine e l'asse P. Valbona e P. Lavagine divie ne il più importante. I Borghi organizzati attorno a Porta Posterula e a Porta Nuova perdono importanza. Il mercato di fronte a S. Francesco diventa il centro della città ed ha più importanza del centro romano.



- (9) - Non è un caso che le stampe più antiche rappresentino Urbino dall'angolo visuale sud-orientale (De Carlo) vedi stampe 1, 2, 3, 4
- (10) - Le rappresentazioni a stampa fatte dopo l'intervento rinascimentale rappresentano Urbino da sud-ovest mostrano in primo piano il Palazzo Ducale - vedi stampe 5, 6, 7, 8
- (11) - De Carlo - "Urbino, la storia di una città e il piano della sua evoluzione urbanistica"

LE CATEGORIE TIPOLOGICHE PREOTTOCENTESCHE DEL CENTRO  
STORICO.

L'analisi tipologica del centro storico di Urbino, condotta edificio per edificio sulla base dei modelli (tipi) insediativi propri della cultura urbana dell'Italia adriatica ed appenninica nella fascia interessata dall'uso di materiali da costruzione quali il mattone ed il legno, ha consentito di riconoscere, all'interno di tipologie generalizzabili a vaste aree della penisola, quali la casa a corte, la casa in linea, la casa a schiera, le specificità della cultura insediativa urbinata, che declinano i modelli in sottosistemi appropriati alle caratteristiche fisiche e geologiche del sito, alle risorse naturali del territorio, alle vicende politiche e culturali vissute dalla città attraverso il tempo. La permanenza, la rarefazione, la sostituzione, la scomparsa di determinate tipologie edilizie (limitando il discorso alle sole tipologie residenziali) e la loro localizzazione in determinate parti della città piuttosto che in altre, aiutano sensibilmente a riconoscere, in termini di storia urbana, i processi di trasformazione fisica e sociale della città che sono oggi conosciuti prevalentemente attraverso le vicende, documentate o visibili, dei monumenti principali della città, le chiese e i palazzi nobiliari.

Questa "lettura complementare" dei modi insediativi dell'architettura "minore" consente di estendere a tutto il complesso degli edifici della città storica la nozione di oggetto culturale che risponde, in forme più semplici ma non meno significative agli stessi valori culturali che hanno prodotto il palazzo ducale o la chiesa di S. Bernardino.

Le categorie tipologiche analizzate sono:

1. CHIESE E ORATORI
2. PALAZZI E CASE A CORTE
3. CASE A SCHIERA E AGGREGATE
4. CASE IN LINEA

1. CHIESE E ORATORI

Descrizione del tipo.

- 1.1. Localizzazione del tipo nel tessuto edilizio.

Gli edifici adibiti al culto rappresentano uno dei più importanti e significativi fattori di organizzazione e di sviluppo del tessuto urbano del centro storico. Essi ricoprono con continuità, dall'alto medio evo sino al 1800 il ruolo di cardine dell'organizzazione degli spazi urbani, ai diversi livelli gerarchici; da quello primario delle piazze principali nel nucleo più antico della città (Piazza duca Federico, Piazza Rinascimento) dove la Cattedrale e S. Domenico occupano, insieme ai grandi palazzi nobiliari, i luoghi centrali dell'antica città romana, in significativa continuità di localizzazione, alla presenza determinante, nei percorsi urbani più importanti, delle grandi chiese conventuali (S. Chiara nella via omonima; S. Francesco in via C. Battisti; S. Agostino e S. Caterina in Via Saffi; S. Gerolamo in via S. Gerolamo; gli Scalzi in via dei Maceri;).

Anche le chiese di minori dimensioni, parrocchiali o di rione, (S. Sergio in Via Raffaello; S. Spirito in via Bramante; S.M. degli Angeli in via di Lavagine; S. Francesco di Paola in via Mazzini; S. Paolo e S. Pietro Celestino in via Saffi; S. Bartolomeo in via S. Bartolo; la Visitazione in via Nuova; S. Andrea in via S. Andrea;) si collocano lungo i restanti percor-

si urbani connotando con la loro presenza i diversi rioni della città. Il sistema devizionale e di culto è completato dalla distribuzione degli oratori e delle cappelle, capillarmente distribuite nelle aree più densamente residenziali della città a cementare sul sistema delle confraternite devozionali e delle corporazioni lo stretto collegamento fra vita spirituale e vita materiale nella città di antico regime -(S. Margherita, via S. Margherita; S. Gregorio, via Mazzini; S. Giuseppe e S. Giovanni, Via Barocci; della Morte, via Porta Maia; della Grotta, via Duomo; S. Gaetano, via S. Domenico; della Croce, via S. Chiara; Convertite, via Saffi; S. Luigi, via Veterani; S. Andrea, via Budassi; Cinque piaghe, via del Rifugio; S. Maria della Bella, via di Magistero;).

#### 1.2. CONSIDERAZIONI SULLA MORFOLOGIA URBANA.

Come accennato nel precedente capitolo l'importanza degli edifici di culto nell'organizzazione urbana della città è senz'altro rilevante, non fosse altro che per i dati quantitativi (oltre trenta edifici religiosi tuttora esistenti, fra grandi e piccoli): è utile tuttavia analizzare il ruolo che queste tipologie hanno svolto nella formazione dell'immagine urbana, che ad Urbino presenta notevoli aspetti di ambiguità.

E' senz'altro evidente il ruolo emergente dei grandi complessi religiosi dalle vedute della città prese da est, luogo privilegiato dell'immagine urbana sino al ribaltamento ad ovest voluto dal Duca Federico e impostato sul Palazzo Ducale.

Le vedute del 1587 di F. HOGEMGERGIUS e quella successiva riprese da questo di HONDIO (1627), quella di F. Bertelli (1629) di LASOR A. VAREA (1713), offrono in

primo piano le masse emergenti dei conventi sui corpi bassi e schematicamente delineati degli edifici civili: la città è connotata dalle mura e dai conventi. La veduta da ovest, a cominciare da quella di F. HOGEMBERGIUS del 1587 mostrano una immagine di città fortemente "laica": punto focale è il palazzo ducale, decisamente emergente sul resto del tessuto edilizio, dove sono chiaramente caratterizzati edifici civili e religiosi. La veduta del HOGEMBERGIUS mostra ancora, accanto al palazzo la presenza della chiesa di S. Francesco in un ruolo di grande rilevanza: questa presenza è destinata a ridursi significativamente nella produzione grafica successiva a vantaggio del ruolo di dentoragonista della cattedrale accanto al palazzo (vedute di A. Albani, 1724; SALMON, 1757; F. SCOTO 1761).

Nella veduta di F. SCOTO sono abilmente messi in risalto le opere civili e militari dal Mercatale alle mura sino al Palazzo di Corte che ingloba nella sua immagine la cattedrale fortemente in risalto la via commerciale di Valbona che porta al mercato di fronte al S. Francesco; marginali ed esili i campanili di S. Francesco, S. Caterina, S. Agostino.

La veduta prospettica cinque-settecentesca mette in evidenza il dualismo che l'immagine simbolica di Urbino esprime nella sua trasformazione da città dominata nel processo di sviluppo dagli edifici religiosi fino al prevalere del simbolo laico del palazzo.

L'esperienza diretta della città conferma il ribaltamento gerarchico rappresentato dalla cartografia storica: l'asse Mercatale-Via Valbona-piazza Duca Federico con la variante posteriore di corso Garibaldi contiene in una sequenza formale in cui anche alcuni edifici ecclesiastici (S. Francesco, Duomo, S. Domenico) hanno



ruolo comprimario, il perno visivo, marcatamente aulico, ma improntata laica, della città.

La città "molto mercantile" come Eleonora Gonzaga rileva, gravita su Valbona e dil Mercatale e riduce il peso delle contrade marginali come S. Bartolo, S. Lucia e Lavagine (cfr. pag. 64).

Nelle contrade escluse dai grandi lavori federiciani rimane invece integro il rapporto gerarchico fra edilizia ecclesiastica e tessuto residenziale dove i conventi occupano le grandi insulae collocate strategicamente sui versanti est (S. Chiara, S. Gerolamo) ed ovest (S. Agostino, S. Caterina) del nucleo più antico della città o si irraggiano extra moenia lungo le direttrici dell'espansione delle contrade medioevali dopo il 1000 con funzioni e ruoli formali dominanti (S. Francesco, S. Sergio, gli Scalzi ecc.) rispetto agli isolati residenziali che si sgranano lungo le pendenze dei due colli urbinati.

### 1.3. DESCRIZIONE DELLA FAMIGLIA TIPOLOGICA E DELLE VARIANTI.

La famiglia tipologica degli edifici di culto del centro storico di Urbino è suddividibile in tre componenti:

- a) Le grandi chiese conventuali e la cattedrale
- b) Le chiese parrocchiali e di rione
- c) gli oratori e le confraternite

a) Le grandi chiese conventuali e la cattedrale.

|              |           | data di fondazione(rifacimento) | dimensioni |
|--------------|-----------|---------------------------------|------------|
| S. Francesco | Sec. XIV  | (1732-80)                       | 24x48      |
| gli Scalzi   | 1389      | (1673)                          | 12x24      |
| Cattedrale   | 1474-94   | (1789-1801)                     | 24x60      |
| S. Domenico  | Sec. XIII | (1729-1732)                     | 18x51      |
| S. Chiara    | 1472-90   | (1625-30)                       | 12x12      |
| S. Agostino  | 1258      | (1750)                          | 12x24      |

La chiesa cattedrale e le chiese dei grandi ordini monastici erette a partire dal XIII secolo ad Urbino presentano una rimarchevole omogeneità nei processi di occupazione del suolo e di organizzazione tipologica dei manufatti. Il Modulo base dell'edificio di culto è il quadrato 6x6, che forma il passo di base della navata minore, coperta con volta a crociera e che raddoppia nel modulo 6x12 nella navata principale. Il fronte dell'edificio è quindi generalmente di 12 metri (3 - 6 - 3) per le chiese a navata unica e cappelle laterali e di 24 metri (6 - 12 - 6) per le chiese a tre navate. La profondità del corpo di fabbrica invece non rispetta regole fisse, soprattutto a causa dei vincoli fisici del sito geografico. Questo modulo, comune a tutta la cultura edificatoria europea per gli edifici ecclesiastici risulta proprio degli edifici eretti da ordini religiosi esterni e importati ad Urbino con la loro cultura costruttiva e le capacità teoriche e pratiche per ripeterle nel contesto urbinato. Anche la cattedrale, commissionata a Francesco di Giorgio ripete i moduli del linguaggio aulico e internazionale desiderato dai committenti. I corpi conventuali, sono articolati generalmente intorno ad uno o più chiostri; seguono con il perimetro esterno il bordo del lotto e sono architettonicamente organizzati nel quadrilatero regolare porticato dei chiostri. Una variante urbinato, ma riscontrabile anche in analoghe situazioni collinari nelle aree padane prealpine è data dal chiostro aperto a C verso la valle nelle posizioni particolarmente felici di S. Chiara e S. Girolamo. Questo modello localizzativo verrà fatto proprio, in analoghe condizioni localizzative, dall'edilizia civile nobiliare, come vedremo in seguito.

# TIPOLOGIE SPECIALISTICHE CHIESE, CONVENTI E ORATORI localizzazione



**COMUNE di URBINO**  
 UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA  
 UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**CLASS. A TAV. 46**

**CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA  
 URBINO, URBINICO**

**TIPOLOGIE RESIDENZIALI PRERINASCIMENTESCHE**

- case a camera
- case a schiera aggregate
- case d'angolo
- case in linea
- palazzi case a corte; case a blocco

**TIPOLOGIE OTTOCENTESCHE**

**TIPOLOGIE NOVECENTESCHE**

**TIPOLOGIE SPECIALISTICHE**

- chiese, conventi e oratori
- cinema, teatri
- scuole

b) le chiese parrocchiali e di rione

|                      | fondazione(rifacimento) | dimensioni |
|----------------------|-------------------------|------------|
| S.Sergio             | 1460                    | 8x16(+4)   |
| S.Francesco di Paola | 1603-14                 | 8x16(+4)   |
| S.Paolo              | 1627                    | 8x16       |
| S.Pietro Celestino   | 1345 (1700)             |            |
| S.Spirito            | 1554                    | 8x16       |
| S.Bartolomeo         | 1750                    | 8x24(+4)   |
| Visitazione          | 1615                    | 6x18       |
| S.Andrea             | XVII°                   | 8x15       |
| S.Maria d.Torre      | 1518                    | 8x16       |
| S.Caterina           | 1590                    | 8x14       |
| S.Gerolamo           | 1753-80                 | 12x28      |

In questi edifici religiosi di importanza locale, con la significativa aggiunta di alcune chiese conventuali, S.Caterina, S.Girolamo, S.Maria la Torre appartenenti ad ordini religiosi locali il modulo base costruttivo è di 4 metri, anzichè 6.

Le chiese sono a navata unica, con o senza cappelle laterali: le dimensioni del fronte sono quasi sempre di 8 metri, la profondità variabile, tendenzialmente portata a raddoppiare il modulo frontale.

Il modulo base di 4 metri è quello proprio della tradizione costruttiva urbinata, utilizzato nell'archetipo dell'edilizia residenziale locale, la casa a schiera con fronte di 4 metri. Su questa misura sono generalmente modulate le lotizzazioni urbinati, quando non sono impediti da vincoli fisici insuperabili. L'edilizia religiosa locale si accorda nei processi costruttivi a questa consuetudine costruttiva, che le consente di inserirsi facilmente nelle compatte lotizzazioni resi-

denziali.

c) oratori, confraternite, chiese minori

|                  | fondazione | (rifacimento) | dimensioni |
|------------------|------------|---------------|------------|
| S.Margherita     | 1350       | (1700)        | 8x8        |
| S.Gregorio       | 1645       |               | 5x10       |
| S.Giuseppe       | 1515       | (1689)        | 12x20      |
| S.Giovanni       | 1365       |               | 8x16       |
| della Morte      | 1595       |               | 8x17       |
| della Grotta     | 1501       |               | 8x16       |
| S.Gaetano        | 1350       |               | 4x8        |
| della Croce      | 1317       |               |            |
| S.Luigi          | 1750       |               | 8x16       |
| S.ANdrea         | 1591       | (1707-18)     | 9x18       |
| Cinque Piaghe    | 1643       |               | 8x16       |
| S.Maria la bella | 1569       | (1750)        | 8x16       |

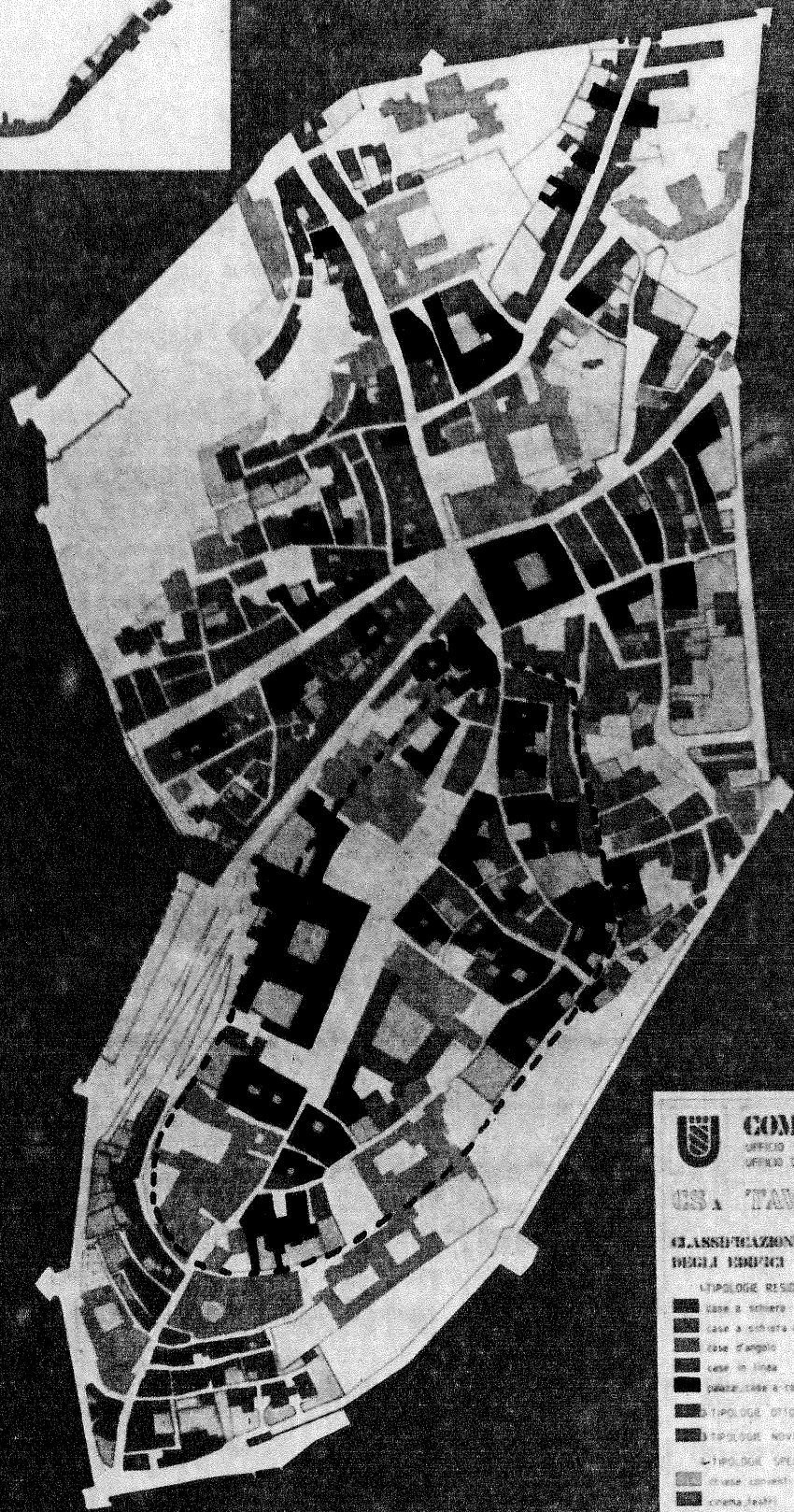
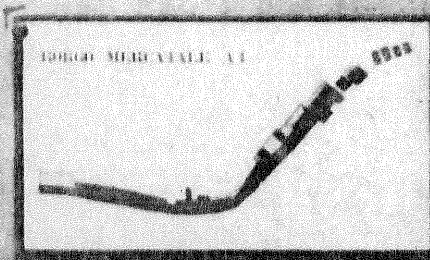
Il tessuto dell'edilizia minore religiosa ripete con notevole costanza i modelli tipologici e i moduli costruttivi delle chiese rionali: modulo di 4 metri, edifici a navata unica con fronte di 4 o più frequentemente di 8 metri, profondità di dimensioni variabile tendenzialmente doppia di quella frontale. Palese, anche in questo caso, la corrispondenza con il modulo costruttivo base proprio dell'edilizia civile urbanate.



# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

## TIPO A - PALAZZI, CASE A CORTE, CASE A BLOCCO

localizzazione



**COMUNE di URBINO**  
 UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICO  
 UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

**1992** **TAV. 16**

**CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA  
 DEGLI EDIFICI**

**TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE**

- case a schiera
- case a schiera aggregate
- case d'angolo
- case in linea
- palazzi/case a corte, case a blocco

**TIPOLOGIE OTTOCENTESCHE**

- 

**TIPOLOGIE NOVECENTESCHE**

- 

**TIPOLOGIE SPECIALISTICHE**

- case conventi e oratori
- cinema teatri
- scuole

## 2) PALAZZI E CASE A CORTE

I Palazzi e le case a corte rappresentano nel complesso delle tipologie residenziali, le forme abitative delle famiglie più importanti della città nel corso del tempo.

E' probabile che la tipologia a corte, di origine romana, sia stata presente a Urbino fin dalle origini, contemplata dalla suddivisione in lotti della città operata nello ambito della cultura latina.

Le difficoltà nel trovare terreno pianeggiante hanno comunque ridotto nettamente la regolarità e la costanza dei modi di localizzazione intorno ai cortili. Sovente il perimetro esterno del lotto è un quadrilatero irregolare che trova allineamenti regolari intorno al cortile centrale, di dimensioni variabili.

Il palazzo ducale, di dimensioni nettamente superiori agli altri palazzi urbinati non si distingue tuttavia nella logica organizzativa, generalmente basata su uno sviluppo per addizioni che tendono a risolvere di volta in volta i problemi posti dalle preesistenze, dalle asperità del sito, dai problemi di natura patrimoniale.

### 2.1. Localizzazione del tipo nel tessuto edilizio

Nel perimetro dell'antica città romana, la zona che offre le migliori condizioni insediative perchè più pianeggiante, sono concentrati il maggior numero di edifici a corte del centro storico.

La lottizzazione romana originaria da un lato, e dall'altro la permanenza delle funzioni di centro città mantenute nel tempo, con la cattedrale e il palazzo ducale, hanno facilitato la profonda trasformazione delle tipologie a corte dei modelli romani, attraverso la destrutturazione tardo antica

e alto medioevale, sino alla ricomposizione tipologica nelle forme dei palazzi rinascimentali del centro città. Questo tipo, che è quantitativamente dominante all'interno del perimetro delle antiche mura romane, si trova anche con frequenza, mescolato ad altri tipi edilizi, in aree urbanizzate successivamente, soprattutto lungo Via Mazzini, Via Bramante, Via Nuova.

## 2.2. Considerazioni sulla morfologia urbana

Il nucleo definito dalle mura romane che contiene, oltre a importanti edifici sacri, anche un grande numero di palazzi, si presenta come la parte aulica della città, raccordata con il territorio, a manifestare la sua presenza dominante, dal "fuori scala" dal palazzo ducale, nel lato ovest dei torricini. La sequenza urbana che concentra la presenza di edifici nobili è prima di tutto quella che da porta Valbona attraverso via Mazzini giunge in Piazza Rinascimento e prosegue per via Saffi.

In secondo luogo le vie principali che conducono alle porte medioevali della città concentrano le residue presenze di edifici a corte (via Raffaello, via Bramante, Lavagine).

## 2.3. Descrizione della famiglia tipologica e varianti

La tipologia del palazzo urbinato è fortemente influenzata dal sito, come è stato detto.

A seconda della posizione nel tessuto urbano il tipo a corte si presenta diversamente organizzato:

- tipo a U o a L con cortile terrazza rivolto verso l'esterno nei casi di posizione di bordo nelle zone elevate della città (palazzo Passionei, palazzo Gherardi, ecc.) - (Tav.

A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>)

- blocco chiuso con cortile interno porticato, nei casi dei grandi palazzi che costituiscono isolato (palazzo Ducale, collegio Raffaello, Palma, Antaldi) - (Tav. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>)
- blocco chiuso con corte interna, nei palazzetti e case a corte costruiti in lotti contigui. La corte interna con funzione di aerazione e illuminazione della scala, è ricavata dalla soppressione di una o più cellule determinanti la struttura dell'edificio (Arcivescovado, Corboli, Emo Castracane, Albani, Odasi, Luciarini) - (Tav. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>)
- blocco chiuso senza corte interna. E' il caso, anomalo, di alcuni palazzi costruiti in lotti poco profondi delimitati da vie, dove non c'è convenienza o possibilità di ricavare una corte interna, disponendo l'edificio del doppio affaccio su strada (palazzo comunale, De Pretis, Casa Genga, Casa Leoni) - (Tav. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>)

### 2.3. Dati dimensionali

Le dimensioni dei palazzi a corte sono molto variabili, tuttavia l'ampiezza minima di facciata è al di sotto dei 12 <sup>non</sup> 16 metri.

Il piano nobile e il piano terra possono raggiungere i 5 metri gli altri piani hanno altezza media di 3 metri.

Il numero di piani massimo è di quattro, compreso il piano terra. La profondità dei corpi di fabbrica è estremamente varia, condizionata dai vincoli del sito.

Il modulo base del sistema strutturale è la cellula 4x4.

Il modulo costruttivo del palazzo a corte varia (con probabili analogie con le tipologie degli edifici di culto) a seconda del rango della famiglia committente. Le famiglie più cospicue, i Montefeltro, gli Albani, i Passionei, ricorrono a modelli tipologici e formali esterni al modulo costrut

tivo urbinate, e ad architetti riconosciuti come Luciano Lau  
rana, Francesco di Giorgio, ecc. I palazzi sono impostati su  
moduli base più ampi (mediamente 6 metri) mentre i palazzi di  
taglio minore, costruiti per la nobiltà locale sono basati  
sulla ripetizione del modulo urbinate di 4x4.

#### 2.4. Posizione del corpo scale

La scala è quasi sempre localizzata in uno dei moduli co  
struttivi in posizione adiacente alla corte o cavedio, per a  
vere illuminazione e aerazione diretta. (Tav. A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>)

Nel caso non vi siano corti interne, il vano scala viene  
ricavato in una cellula di una facciata secondaria dell'edifi  
cio.

L'atrio di ingresso occupa generalmente un intero modulo  
strutturale del fronte principale, in posizione adiacente al  
modulo del corpo scale.

#### 2.5. Prospetti

Le bucatore dei fronti esterni sono generalmente una per  
modulo strutturale, con le finestre del piano nobile molto  
più grandi di quelle degli altri piani, ma sempre allineate,  
orizzontalmente e verticalmente.

Oltre al piano nobile anche le finestre dei piani superiori  
sono generalmente dotate di cornici in pietra lavorate o  
no.

La posizione del portale di ingresso in pietra dipende  
dalla collocazione del corpo scale e della corte e può fre-  
quentemente essere fuori asse rispetto al prospetto principale  
le.

#### 2.6. Modificazione d'uso

A partire dall'800 ma forse anche in precedenza nei palazz



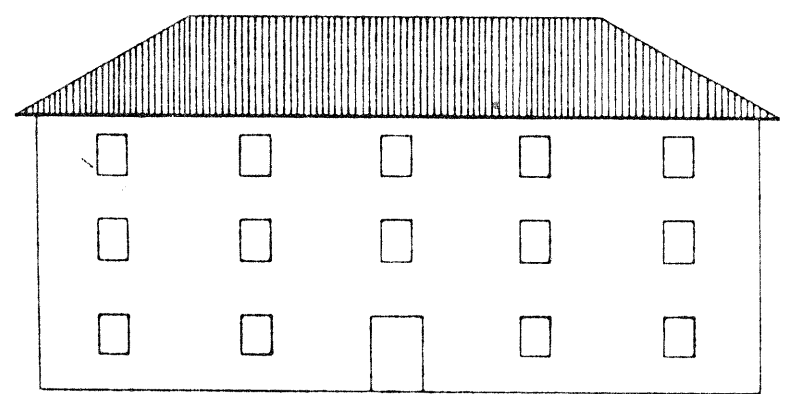
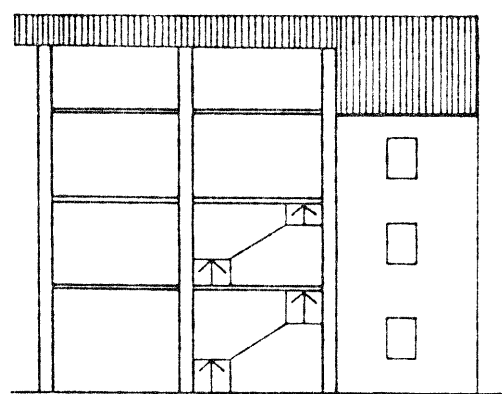
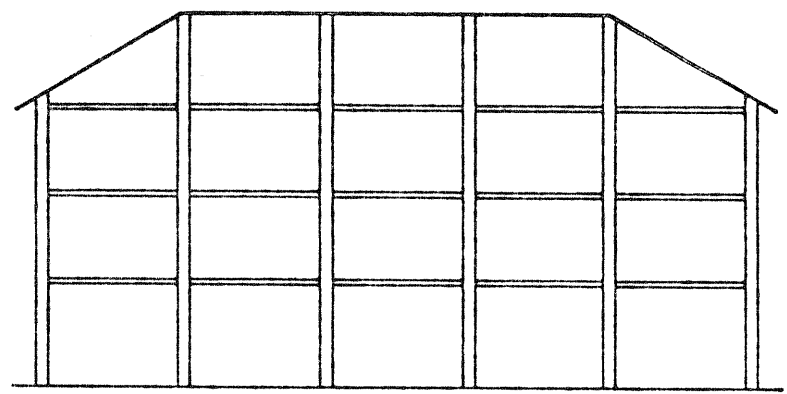
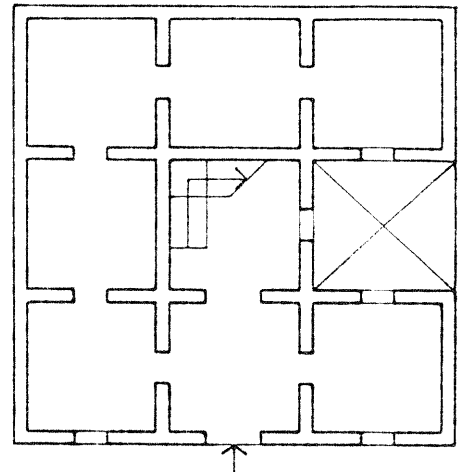
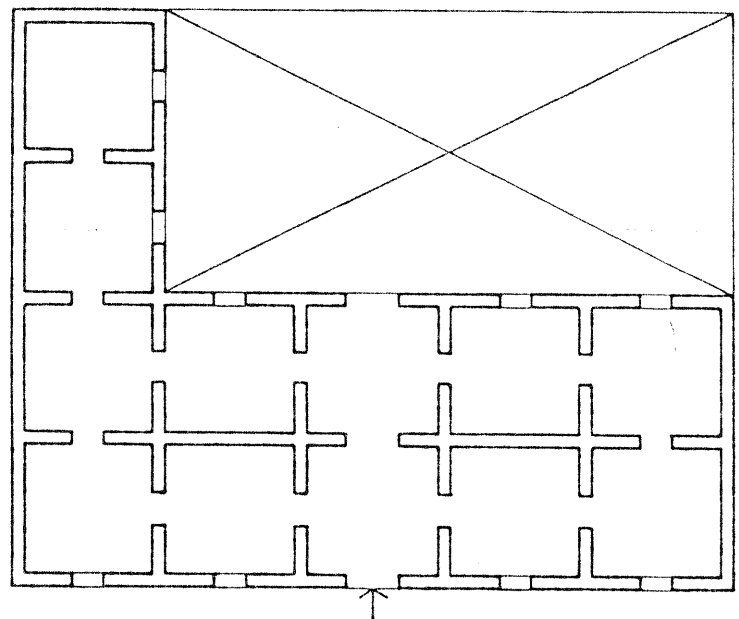
zi dislocati nelle vie di maggiore attività commerciale è frequente l'alterazione del fronte strada al piano terra, con la apertura di botteghe nei moduli strutturali fiancheggianti il portone di ingresso.

Questo interessa vani un tempo adibiti a depositi e stalle che si aprono ad attività esterne rispetto alla funzione aulica e residenziale del palazzo. Queste trasformazioni del tipo sul fronte strada, già riscontrabili nei prototipi romani con gli stessi meccanismi, sono diventati più frequenti in tempi recenti con la frammentazione proprietaria dei vecchi palazzi, la trasformazione del modo di vivere, la pressione commerciale.

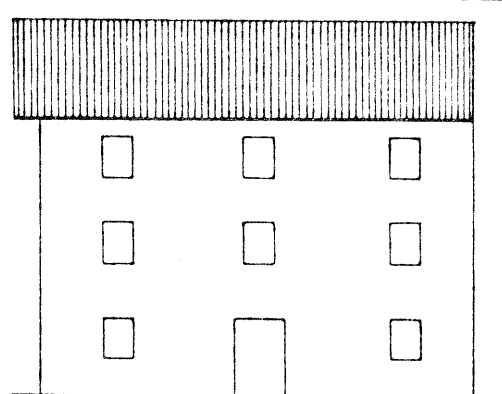
# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

## TIPO A- PALAZZI, CASE A CORTE, CASE A BLOCCO

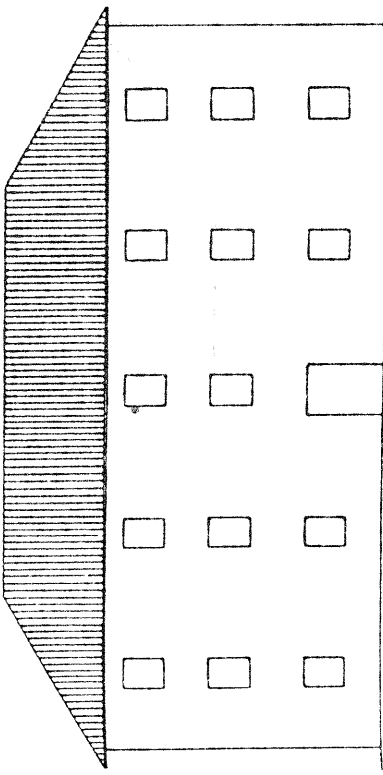
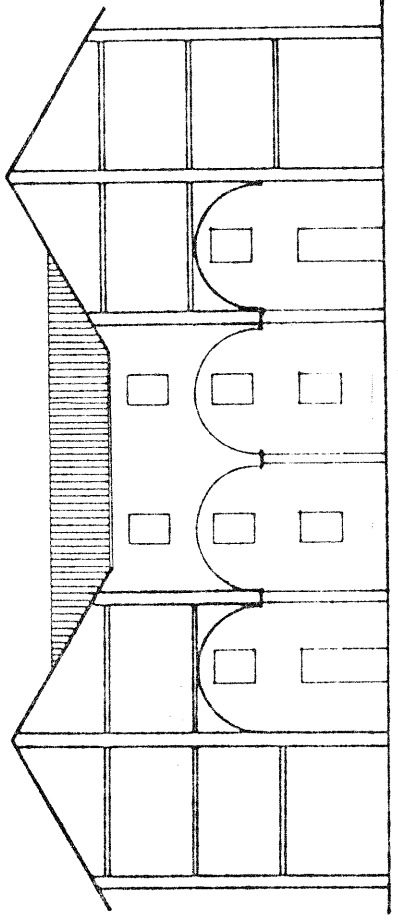
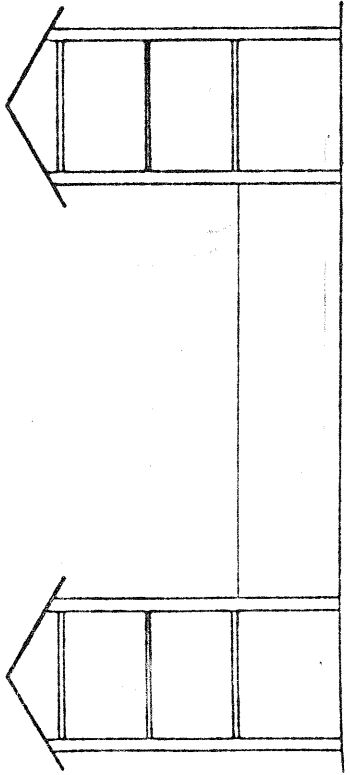
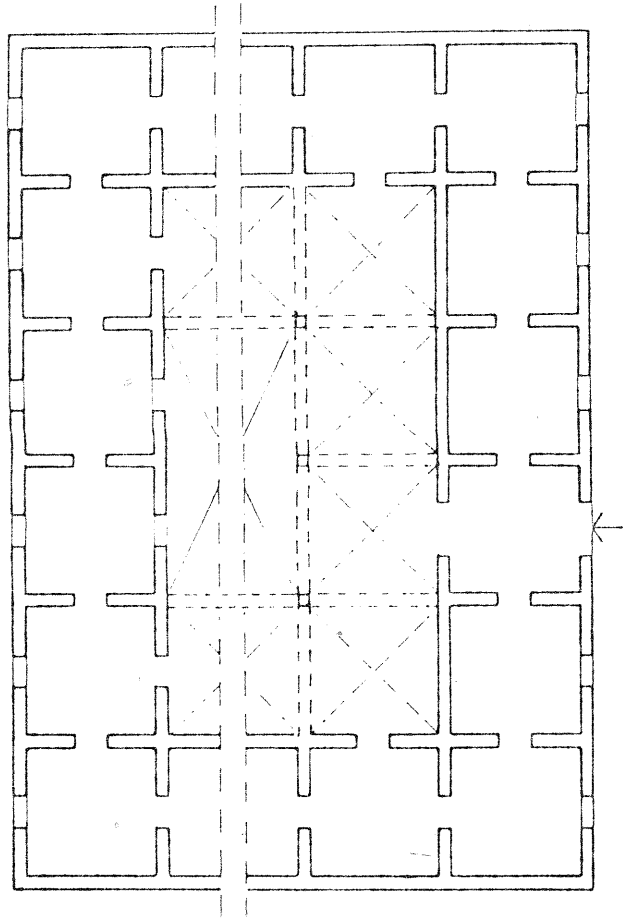
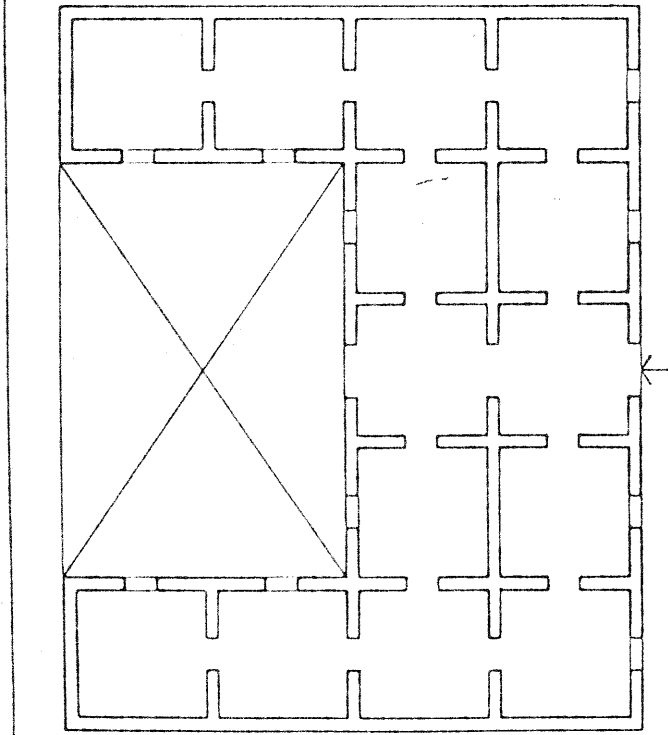
tipi base



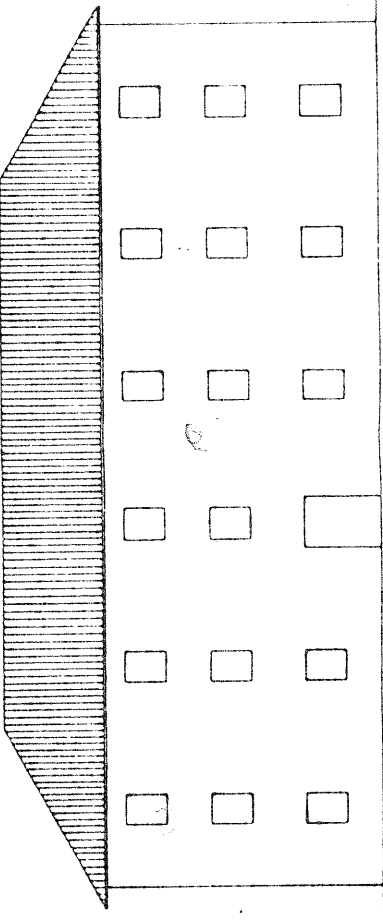
A.1



A.2



A.3



A.4

### 3) CASE A SCHIERA E AGGREGATE

La casa a schiera costituisce, nel complesso delle tipologie residenziali urbinati, la forma organizzativa dell'edilizia minore. La semplicità organizzativa e strutturale del modello originario, una cellula quadrata di quattro metri per quattro, a uno o due piani con scala incorporata, ne definisce immediatamente l'originaria funzione di riparo semplice e polivalente, dove si accumulano in uno o due vani le diverse funzioni della vita quotidiana, produttiva e familiare.

Il tipo a schiera è allineato lungo i bordi delle vie in lotti compatti regolari di dimensioni variabili sul fronte dai quattro ai sei metri.

E' quasi scomparso ad Urbino il tipo a schiera nella sua forma primitiva: l'evoluzione sociale dal medioevo in poi, la densificazione edilizia e il valore del suolo urbano ne hanno modificato nel tempo l'aspetto, soprattutto in altezza, ma anche verso forme di abbinamento di lotti contigui in forme edilizie aggregate che consentono il contenimento dello spreco di spazio e il miglioramento funzionale degli alloggi.

#### 3.1. Localizzazione del tipo nel tessuto edilizio

Le famiglie tipologiche a schiera sono pressochè assenti dal nucleo più antico di origine romana. Sono diffuse in tutta l'area compresa fra le mura romane e quelle medioevali con concentrazioni in prossimità delle porte di S. Bartolo, Valbona, il Monte; presso le porte di S. Polo e Lavagine la presenza è meno densa e collegata a sottotipi strettamente collegati alla casa a schiera.

E' probabile che i nuclei compatti presso le porte medioevali costituissero dei piccoli borghi di popolazione agricola esterni alle mura romane e inglobati nella cerchia medioevale.





Nella successiva saturazione del tessuto edilizio residenziale le case a schiera occupano una funzione di connessione fra i lotti conventuali e quelli a corte delle famiglie patrie. E' probabile che la loro frequente distribuzione in piccole serie di tre - cinque edifici corrisponda a lottizzazioni frazionate in terreni vuoti operati da proprietari terrieri, ordini religiosi e laici, nel corso del tempo.

### 3.2. Considerazioni sulla morfologia urbana

Le lottizzazioni a prevalente tipologia a schiera connotano fortemente la parte medioevale del tessuto urbano di Urbino, vale a dire i lotti edificati prossimi alle mura incernierati lungo i percorsi provenienti dalle porte nord, est e sud della città.

Il percorso aulico ovest, da porta Valbona, risente degli interventi ducali e presenta tipologie più complesse.

La possibilità di sviluppo verticale del tipo e la sua adattabilità al terreno di pendio ne consentono l'impiego nei terreni meno appetiti dai conventi o dalla nobiltà. Questa posizione prevalentemente segregata o marginale rispetto ai percorsi urbani primari limitano fortemente l'immagine "medioevale", che le serie di case a schiera trasmettono, e che è invece assai più evidente a Gubbio, Siena, Assisi.

### 3.3. Descrizione della famiglia tipologica e varianti

Il tipo base della casa monofamiliare a schiera è la cella quadrata 4x4 (Tav. B.1.1.) su due piani e scala incorporata.

Il piano terra funziona di ingresso, deposito e luogo di attività artigianale, il piano superiore da residenza.

Lo sviluppo in verticale dell'unità edilizia postula lo isolamento del corpo scale dall'area residenziale e questo è ottenuto aumentando di un mezzo modulo circa il fronte del-



l'edificio: questo consente di ricavare un corridoio di accesso che ospita la rampa delle scale o consente di accedere al corpo scale collocato in posizione intermedia o all'estremità opposta ad L (Tav. B 1.4; B 2.1.; B 2.2.; B 2.3.)

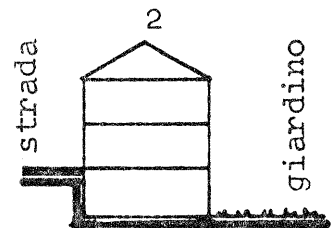
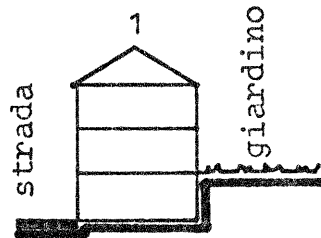
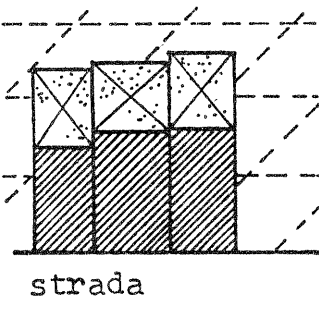
Il fronte su strada quindi può oscillare da poco meno di 4 metri per il tipo base ad un massimo di 6 nel caso dei tipi con blocco scala indipendente. La profondità oscilla fra gli 8 e i 12 metri. L'altezza media di un piano è di circa 3 metri.

### 3.3.1. Varianti rispetto al sito

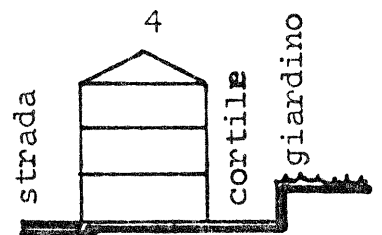
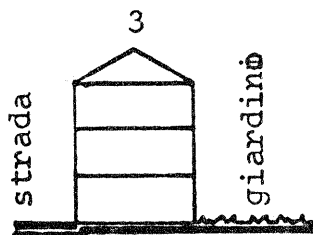
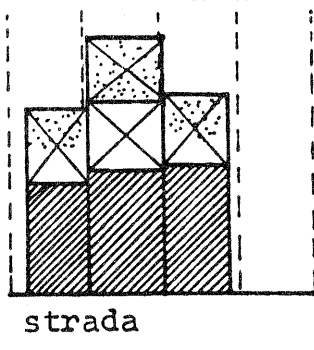
L'edificio può porsi, rispetto alle curve di livello del terreno con incidenza perpendicolare, trasversale o parallela.

Le diverse posizioni comportano varianti per quanto riguarda la disponibilità e l'uso dei locali al piano terra e la posizione dell'area di pertinenza.

#### 1) - 2) - Edifici perpendicolari od obliqui alle curve di livello



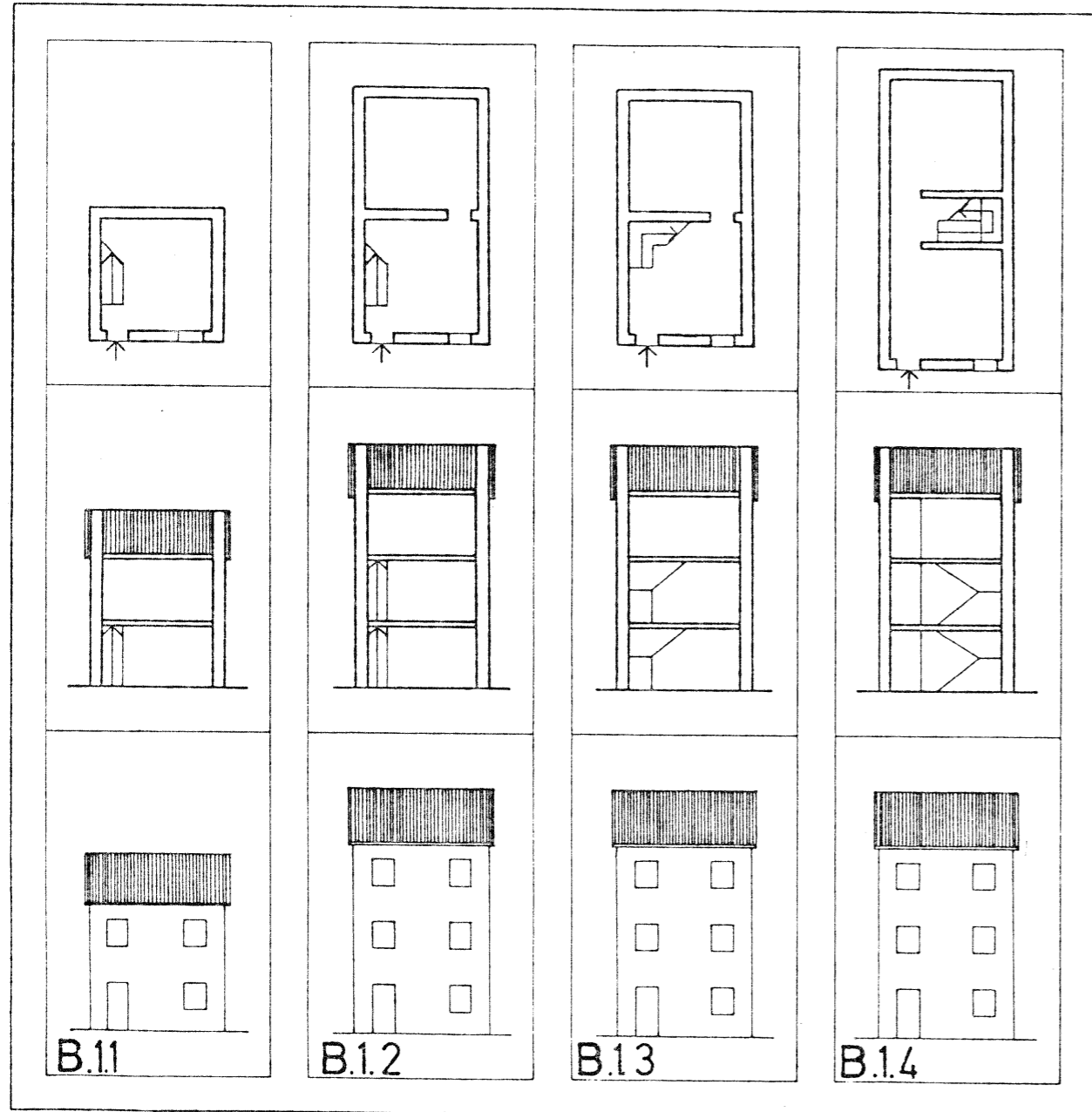
#### 3) - 4) - Edifici paralleli alle curve di livello



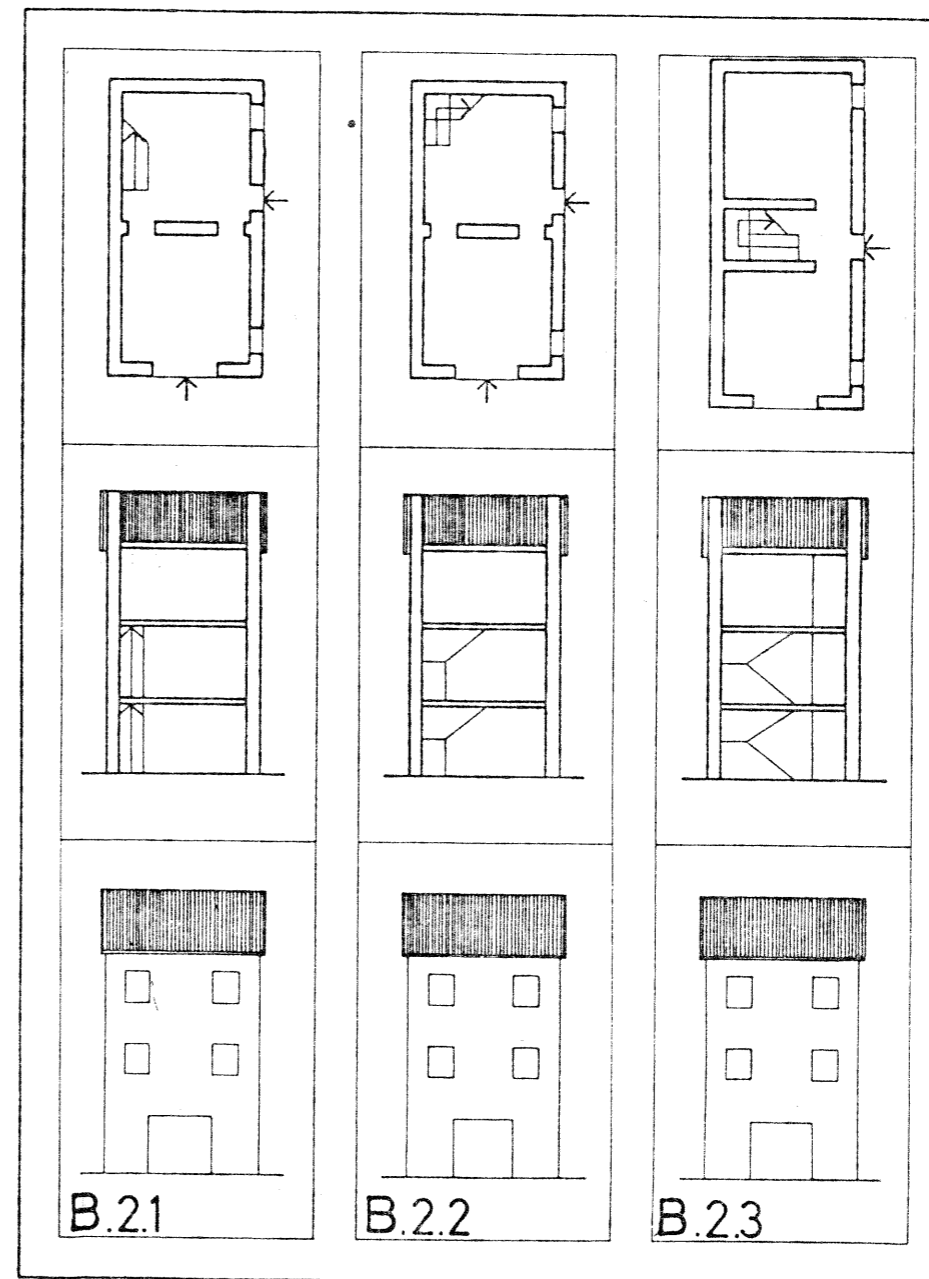
# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

## TIPO B - CASE A SCHIERA

tipi base



tipi d'angolo



### 3.3.2. Area di pertinenza

La lottizzazione a schiera originaria era normalmente prevista per unità edilizie di altezza non superiore a due piani con terreno retrostante di pertinenza. Tuttavia necessarie limitazioni a questi criteri, propri dell'urbanistica medioevale devono essere venuti da vincoli orografici e altimetrici che hanno imposto sovente di ridurre lo sviluppo in profondità dei lotti, con forzata rinuncia alla corte o all'orto. Inoltre l'aumento di popolazione, dal medioevo in poi ha imposto la densificazione delle aree residenziali con sopraelevazioni generalizzate che hanno comportato sovente l'estensione del fabbricato su tutto il lotto originario o su parte di questo, con conseguenti aperture di vie pubbliche sulle residue aree di pertinenza (esempi in via Raffaello; via Porticale; via C. Battisti; Porta S. Andrea)

### 3.3.3. Destinazione d'uso

L'altezza prevalente delle case a schiera è di tre piani. Il piano terra è adibito a negozio, ingresso dell'abitazione, deposito, molto raramente ad uso residenziale. I piani superiori hanno funzione residenziale. E' abbastanza frequente l'uso residenziale del sottotetto.

### 3.3.4. Prospetti

Il numero delle aperture varia con l'ampiezza del modulo. E' confermata la tradizione urbinata che prevede di norma una finestra per vano. Nel modulo di 4 metri al piano terra vi è una porta collocata lateralmente e una piccola finestra che dà luce al magazzino e ai piani superiori una finestra per piano, normalmente, ma non necessariamente, collocata in asse con la porta d'ingresso.

Nel modulo di 6 metri al piano terra oltre alla porta di può trovare il vano della bottega o una finestra. Ai piani superiori due finestre per piano, allineate con le aperture del piano terra. Le pareti laterali sono cieche ed i fronti posteriori sfuggono all'analisi e alla classificazione per l'alto numero di manomissioni subite nel tempo.

### 3.3.5. Posizione della scala e organizzazione distributiva dell'alloggio

La posizione della scala è soggetta a tre varianti:

a) - scala perpendicolare alla via principale.

E' propria del tipo edilizio più antico e consiste in una rampa unica che al piano superiore può raddoppiare.

Nella cellula sul fronte strada si trova il corridoio di ingresso e il vano della bottega o il magazzino dell'abitazione il vano retrostante è adibito a deposito o cantina.

Al piano primo la cellula sul fronte strada è adibito a soggiorno e la cellula retrostante a cucina; al secondo piano le camere da letto e il bagno.

b) - La scala è organizzata a L. Il gomito è generalmente con tenuto nella prima cellula. Il modello distributivo è ana logo al precedente.

c) - La scala, a doppia rampa, è posta fra le cellule in posizione parallela alla strada. La profondità dell'edificio deve essere maggiore per contenere il vano scale; il modello distributivo è analogo ai precedenti.

### 3.3.6. Variante d'angolo della casa a schiera

Quando la casa a schiera si trova nella testata dell'isolato viene trattata e organizzata in modo specifico.

Le principali diversità rispetto alla casa tipo sono:

- la frequente mancanza dell'area di pertinenza;
- la specializzazione della prima cellula al piano terra che viene costantemente utilizzata a bottega senza che questo dipenda dall'ampiezza del modulo;
- spostamento della scala dalla prima alla seconda cellula;
- spostamento dell'ingresso nella seconda cellula;
- utilizzazione della seconda cellula parte a corridoio d'accesso, parte a deposito;
- aperture di finestre su tre lati dell'edificio.

### 3.4. Case a schiera aggregate - (Tav. C1; C2; C3; C4; C5)

Le case a schiera aggregate rappresentano una fase matura della organizzazione edilizia a schiera: nascono dall'accoppiamento di due unità a schiera che risolvono in comune l'accessibilità verticale con una unica rampa che, comunque collocata al piano terra deve giungere al piano superiore in posizione mediana per servire i due alloggi per piano. Il trattamento della facciata è quindi unitario e il tipo edilizio presenta in alcune varianti l'immagine di una casa a blocco.

La localizzazione prevalente è lungo le vie ad alta concentrazione commerciale (via Battisti, via Mazzini) con presenze consistenti anche nella zona di S. Margherita e S. Bartolo.

#### 3.4.1. Dati metrici

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ampiezza del fronte | : 8-12 metri - (dipende dalla presenza del giardino)  |
| Profondità          | : 16-24 metri - (dipende dalla presenza del giardino) |
| Altezza             | : 3 metri per piano                                   |

### 3.4.2. Prospetti

Il numero delle aperture varia secondo l'organizzazione del tipo edilizio: nel caso di scala posta in mezzo alle due cellule ha 3 aperture nel fronte. Negli altri casi le aperture sono sempre 4.

Al piano terra vi è una porta in corrispondenza del corridoio di accesso al vano scala. Affiancata alla porta di ingresso vi possono essere o finestre corrispondenti a locali usati a deposito o una grossa apertura che individua spazi per attività commerciali. Ai piani superiori le finestre variano da 3 a 4 e sono allineate con le aperture del piano terra.

Posizione delle scale.

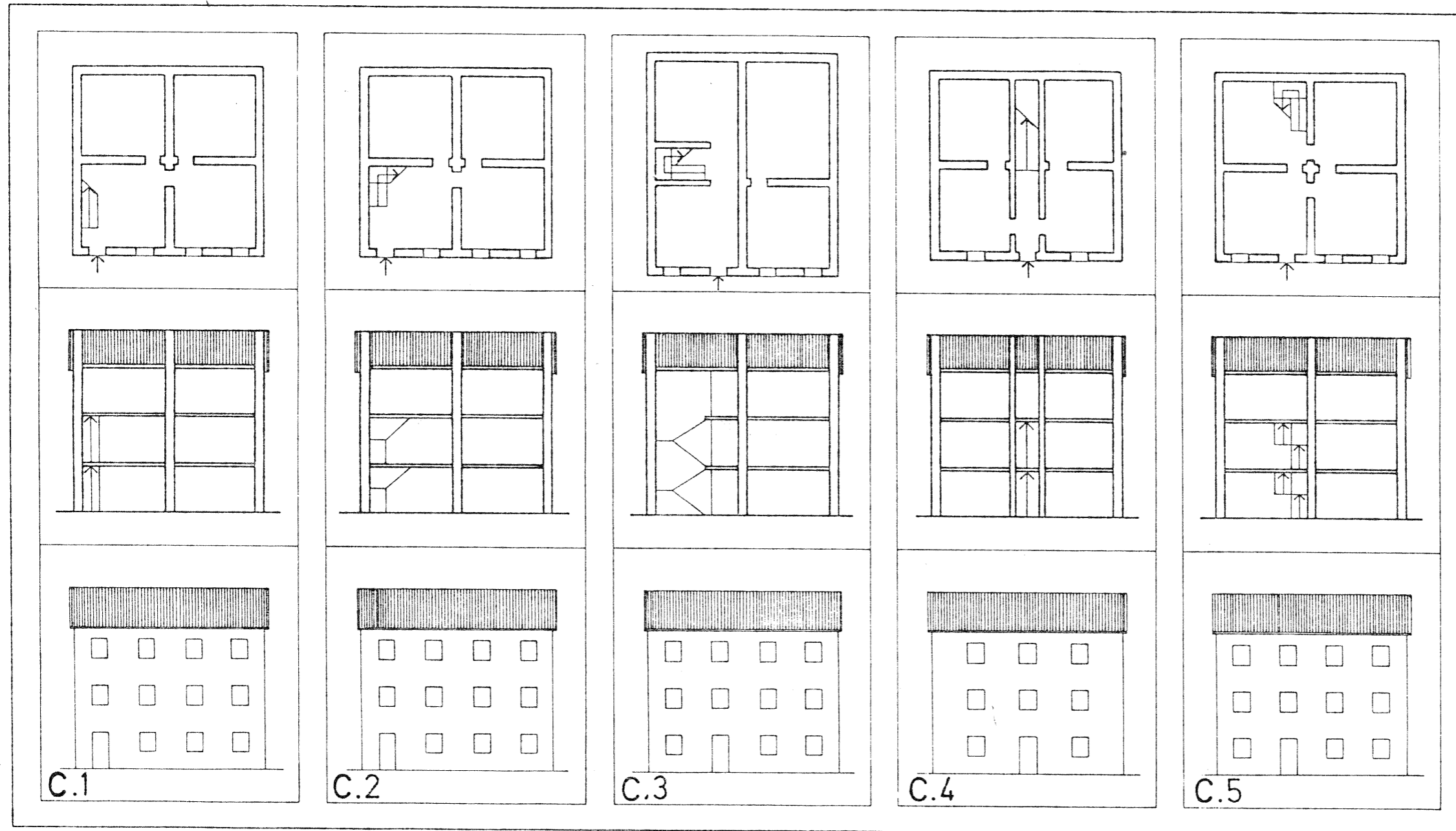
- a) La scala può essere collocata perpendicolarmente alla strada, nella prima cellula che assume anche la funzione di atrio di ingresso mentre i locali posteriori sono adibiti a deposito. Generalmente la cellula affiancata a quella d'ingresso è adibita ad attività commerciali.
- b) La scala ad L è collocata nella prima cellula. L'organizzazione degli ambienti è simile a quella del punto a).
- c) La scala è collocata parallelamente alla strada e organizzata su due rampe; è posta in un vano a cavallo di due cellule. Al piano terra il primo blocco è adibito ad uso residenziale, mentre il secondo ad attività commerciali.
- d) La scala è perpendicolare alla strada e posta tra i due blocchi di cellule ed ha un vano specializzato che contiene la scala ed il corridoio. Le cellule a fianco possono essere adibite ad attività commerciali oppure ad uso della residenza.



TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

TIPO C - CASE A SCHIERA AGGREGATE

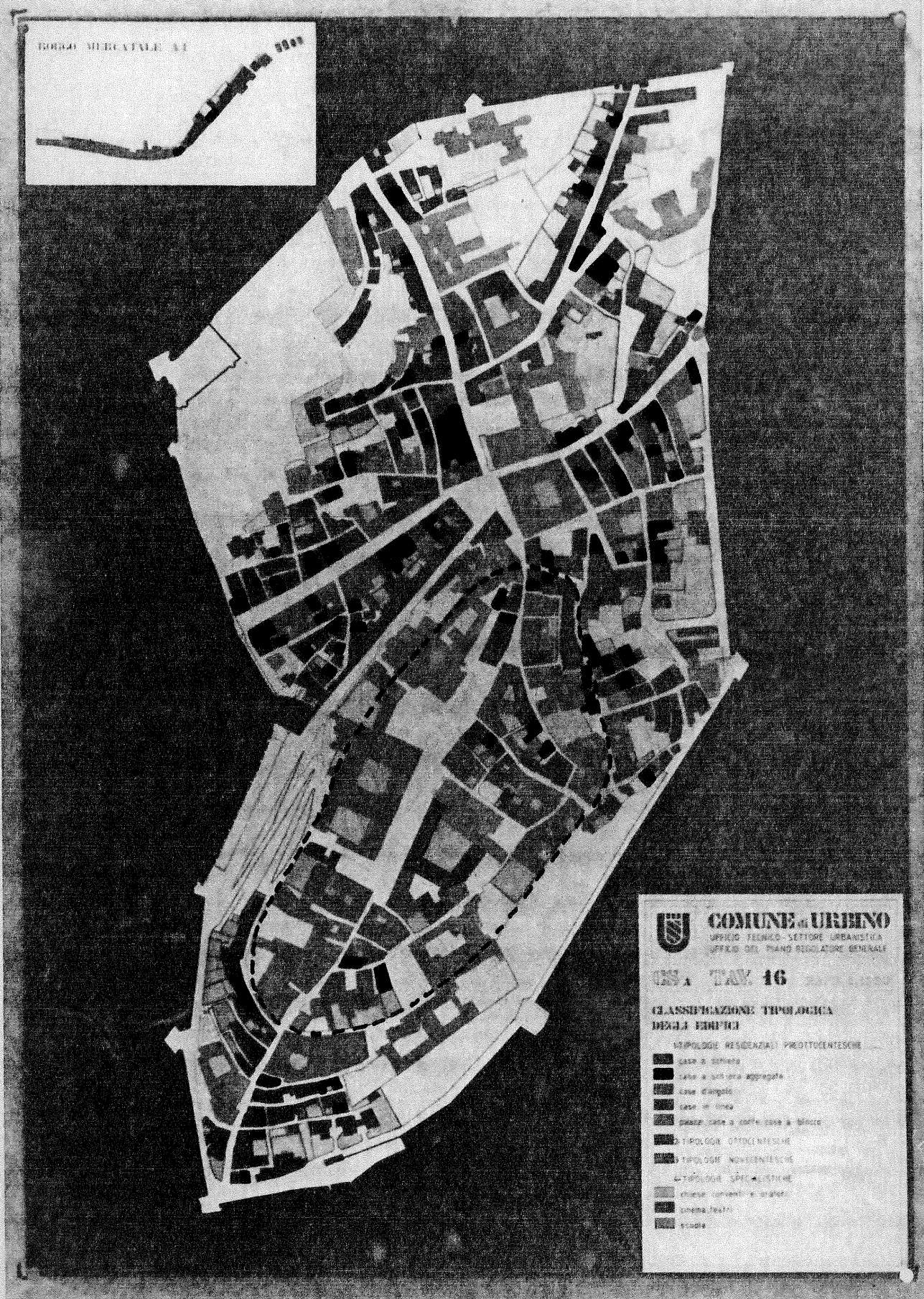
tipi base



# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

## TIPO C - CASE A SCHIERA AGGREGATE

### localizzazione



BORGO MERCATALE 11

**COMUNE di URBINO**  
 UFFICIO TECNICO - SETTORE URBANISTICA  
 UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1983 A **TAV. 16**

**CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA  
 DELLE EDIFICI**

**TIPLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE**

- case a schiera
- case a schiera aggregate
- case singole
- case in linea
- palazzi case a schiera case a blocco

**TIPLOGIE OTTOCENTESCHE**

- TIPLOGIE NOVECENTESCHE

**TIPLOGIE SPECIALISTICHE**

- edifici conventi e oratori
- cinema teatri
- scuole

- e) La scala è a doppia rampa, posta nelle cellule posteriori. Questo comporta l'utilizzo del blocco occupato dalla scala esclusivamente ad uso residenziale, mentre il secondo blocco è ad uso commerciale.

#### 4) CASE IN LINEA

La casa in linea costituisce una tipologia edilizia di formazione successiva, di completamento, nel tessuto edilizio urbane.

E' il risultato di una domanda residenziale che non si rivolgeva al tipo popolare della casa a schiera ma non trovava corrispondenza nell'edificio a corte del palazzo. La situazione altimetrica obbligata offriva spesso lotti lunghi lungo le strade con poca profondità, inadatti sia alla casa a schiera che alla casa a corte. In queste circostanze è stato ideato un tipo edilizio sviluppato linearmente su una successione di cellule abitative servite da un corridoio posteriore.

Talvolta la profondità del lotto consentiva anche la presenza di una doppia fila di cellule con corridoio centrale differenziate gerarchicamente. - (Tav. D)

##### 4.1. Localizzazione del tipo edilizio

Queste tipologie occupano prevalentemente la fascia intermedia dell'espansione medioevale della città; fra le mura medioevali e il nucleo di antica fondazione romana. Spesso sono il risultato di estesi rifacimenti e accorpamenti di cellule a schiera medioevali fusi in case d'affitto. Le maggiori concentrazioni sono lungo via Bramante e nel quartiere di S. Margherita.

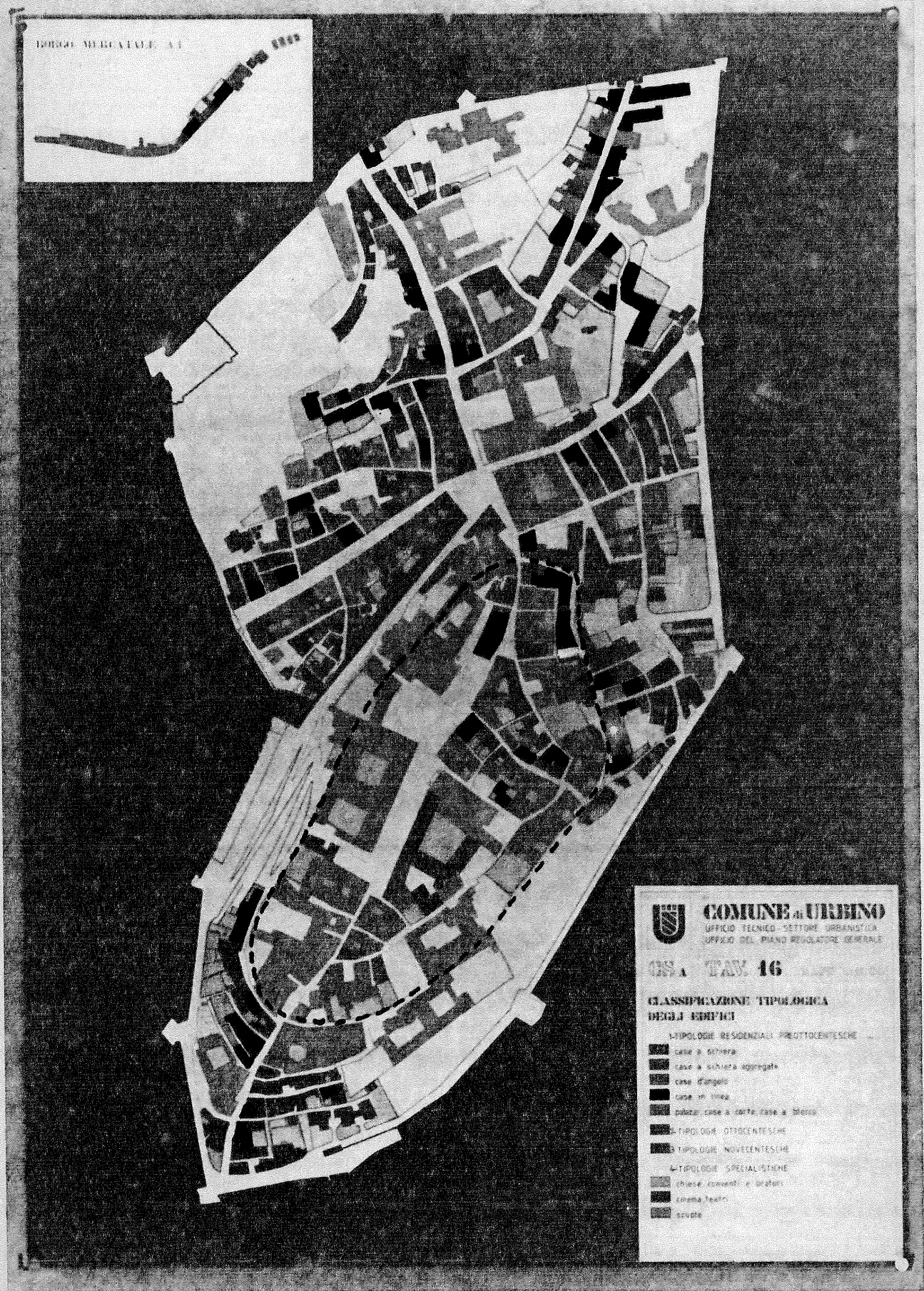
##### 4.2. Considerazioni sulla morfologia urbana

I tipi delle case in linea tendono a presentarsi come palazzetti e case a blocco, con forme semplificate ma con elementi architettonici di corredo (portoni, cornici) talvolta significativi. E' evidente nel contesto urbano l'accentuato



# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

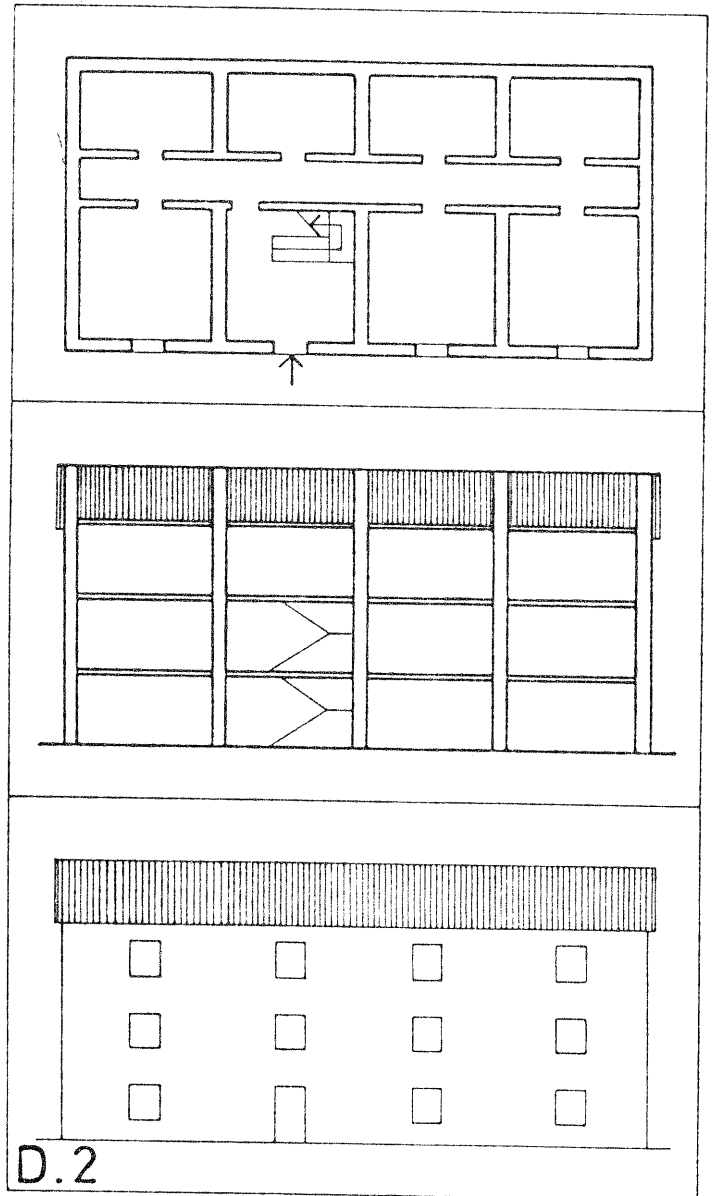
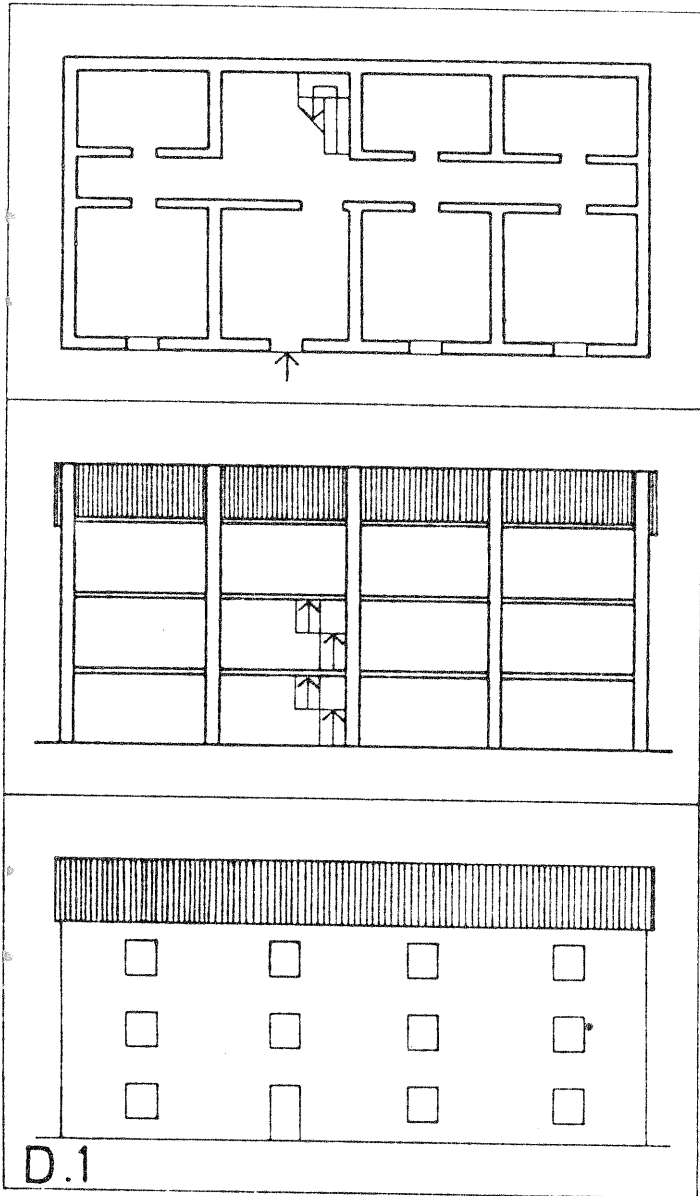
## TIPO D- CASE IN LINEA - localizzazione



# TIPOLOGIE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

## TIPO D.- CASE IN LINEA

tipi base





sviluppo orizzontale e la mancanza di profondità del corpo edificato.

#### 4.3. Descrizione della famiglia tipologica

##### 4.3.1 Dati dimensionali

- Ampiezza minima del fronte 12-16 metri
- Altezza media per piano 3 metri (5 quando presenta il piano nobile)
- Numero dei piani : tre, compreso il piano terra.
- Profondità del corpo di fabbrica: 8-12 metri

##### 4.3.2. Destinazione d'uso

Per la pendenza del terreno il piano terra viene comunemente ricavato dallo scavo del pendio e non è quasi mai usato per attività commerciali, ma solo come deposito.

Sono aperti negozi solo in alcune vie centrali.

I piani superiori sono destinati a residenza con affaccio su un lato soltanto dell'edificio.

Gli edifici posti all'interno del tessuto edificato non hanno quasi mai giardino; ne sono dotati quelli posti in posizione periferica presso le mura.

##### 4.3.3. Posizione della scala

E' collocata di solito in posizione centrale e indifferentemente nel primo modulo o nel secondo; in quest'ultimo caso il modulo anteriore serve da atrio.

##### 4.3.4. Prospetti

Normalmente si ha una apertura per ogni modulo strutturale oppure due, quando questo è molto ampio. Sul fronte le finestre sono ripartite regolarmente con allineamenti orizzontali e verticali.