

**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

# **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

**C. Petriccio**

Relazione

**Collaboratori:**  
**Arch. Monica Mazzolani**

**201.IV**  
**C1**

## **Petriccio.**

Già il P.R.G. del 1965 aveva indicato l'area del Petriccio come luogo di "cerniera" tra il Centro Storico e la sua Periferia settentrionale. Studi comparativi con altre Città europee erano stati fatti per stabilire quando le due parti avrebbero cominciato a "distaccarsi" una dall'altra e si era visto che la dimensione dello sviluppo che era stato raggiunto si poteva già dire "critica". Ulteriori prolungamenti verso nord e ulteriori ispessimenti della fascia urbanizzata esistente avrebbero provocato un distacco che avrebbe accelerato lo svuotamento del Centro Storico e confusa l'identità della comunità urbinata ancora profondamente radicata alla mirabile coerenza urbana della Città antica.

Di conseguenza il P.R.G. aveva deciso di arrestare l'espansione settentrionale alla Pineta (che veniva progettata anche in termini architettonici come una nuova Porta della Città) e di generare un luogo di forte attrazione, sia per il Centro Storico che per la Periferia, al Petriccio; e cioè nel punto in cui il primo finisce e comincia la seconda. Il luogo di forte attrazione non poteva essere altro che commerciale e terziario; e infatti così veniva proposto dal P.R.G. del '65, con qualche aggiunta di residenza e di spazi liberi al suolo, resi possibili dalla densità relativamente alta che era consentita all'edificato.

La previsione di fermare l'espansione settentrionale alla Pineta, come si sa, è stata subito travolta (infatti oggi è più o meno congiunta con Gadana) e la cerniera prevista al Petriccio non è stata realizzata. Ma hanno continuato a pensarci sia l'Amministrazione Comunale che alcuni imprenditori: la prima perché la considerava una buona occasione per dotare di servizi una zona abitata che ne è ancora piuttosto sguarnita, i secondi perché la vedevano come una buona opportunità di lavoro. Si sarebbe dovuto riflettere che, con le profonde modificazioni avvenute sia nel Centro Storico che nella Periferia, la sua funzione non poteva più essere quella che le era stata attribuita nel 1965; perciò avrebbe dovuto essere ridefinita in rapporto alla nuova situazione allo scopo di stabilire quale struttura e quale forma avrebbe dovuto assumere quando la si fosse progettata. Ma questo non era stato fatto; per cui, quando verso la fine degli anni '80, l'Amministrazione Comunale aveva deciso di conferire l'incarico per la progettazione del Petriccio all'architetto Renzo Piano, il Programma che gli era stato proposto era ancora quello del P.R.G. del '65. Invano, con piglio propagandistico, era stata evocata l'immagine di un Beaubourg urbinata: da un programma sbiadito e inattuale non poteva venir fuori altro che un progetto insignificante e anacronistico.

Lo strumento urbanistico che il Comune aveva utilizzato in quella circostanza si era presto rivelato inadeguato (il maggior proprietario dell'area, che poi era

nientemeno che l'Università, non ero stata neanche informato di una operazione che coinvolgeva il destino dell'ISEF e cioè di una sua importante struttura didattica). Cosicché il progetto non era andato oltre il livello "di massima" che aveva quando, a brevissimo tempo dall'incarico, era stato consegnato. Tuttavia c'è abbastanza documentazione per dire che, se fosse stato realizzato, ne sarebbe venuto fuori un edificio che avrebbe contribuito a accrescere la confusione strutturale, morfologica e anche sociale, dell'area urbana nella quale si sarebbe trovato. Avrebbe generato traffico di cui non era stato previsto lo smaltimento, si sarebbe incastrato in un contesto casuale che non avrebbe cercato di stabilizzare con la sua presenza, avrebbe introdotto un ulteriore forma architettonica imprecisa (uscita "vernacolare" dall'infondato dilemma tra il voler essere moderna e il non voler essere in contrasto col Centro Storico) in un settore urbano che ha bisogno - e in un certo senso già disordinatamente cerca - una sua propria caratterizzazione.

Tenuto conto di tutto questo il nuovo P.R.G., del 1994, ha cancellato quanto era stato fatto prima e ha deciso di riproporre l'operazione su una base diversa da quella finora utilizzata. Lo strumento urbanistico da praticare è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica da redigere col coinvolgimento diretto dell'Università, essendo preliminare a questa redazione il raggiungimento di un accordo circa il trasferimento delle attrezzature dell'ISEF che attualmente occupano la gran parte dell'area e rendono impossibile la sua utilizzazione. Il Piano Particolareggiato assumerà le indicazioni fornite dal P.R.G. per la riorganizzazione della viabilità nell'area e prenderà a riferimento il Progetto Guida elaborato (e consegnato come parte del P.R.G.) per stabilire con precisione quale debba essere la struttura e la forma del Complesso che verrà costruito.

Dalla lettura delle tavole che rappresentano il Progetto Guida (vero e proprio progetto di massima architettonico) si desume prima di tutto che la concezione della "cerniera" è cambiata. La sua funzione non è più di tenere unita al Centro Storico una espansione periferica che rischia di sfuggire alla sua influenza "urbana", ma piuttosto di fare incontrare due parti urbane che ormai possono dialogare soltanto se tutte e due possiedono una loro propria identità. Il Centro Storico una identità già la possiede ed è molto caratterizzata, la Periferia settentrionale una identità è sulla via di formarsela e la cerniera deve contribuire a darle carattere.

La prima conseguenza di questa intenzione si manifesta nelle destinazioni attribuite all'insediamento, che non è più dedicato a usi speciali (terziario e commerciale) ma invece a usi generali e misti (id.id. più residenza, albergo, alloggi per gli studenti, ricreazione, tempo libero, ecc..) come un qualsiasi "pezzo di città".

Un'altra conseguenza appare nel modo in cui il Complesso si mette in rapporto con il sistema di comunicazione viaria e cioè con tutti gli altri settori dell'area urbanizzata di cui è parte, con la Città antica, con le altre zone periferiche, con il territorio. La sua presenza non è condizionata dall'impianto viario preesistente perché lei stessa lo ha condizionato, ricavandone una situazione più favorevole al suo funzionamento e allo stesso tempo consentendo la soluzione di un problema di raccordo tra due importanti direttrici di movimento (nella valle di Varea e nella Valle del Tirassegno) che altrimenti sarebbero restate disconnesse con lacune che avrebbero richiesto interventi di compensazione piuttosto costosi.

Il nuovo tratto di strada che dalla Villa dell'Orologio scorre a mezza costa sul versante orientale della Valle di Varea, invece di circondare o attraversare l'area del Petriccio, si interra dopo Piansevero e continua in galleria - passando sotto la curva degli artigiani - fino alla circonvallazione che va all'Ospedale. Poco dopo l'imbocco della galleria, in corrispondenza di una rotonda, un ramo della strada entra nel parcheggio interrato che è sotto il Complesso del Petriccio. Nel parcheggio possono dunque arrivare automobili e camion da ogni direzione per scaricare visitatori e merci e che possono risalire usando scale, montacarichi e ascensori; per cui il piano di campagna è del tutto libero da traffico (salvo quello di emergenza e di eccezione) ed è utilizzabile senza ostacoli: uno a piazza, l'altro a giardino.

Sia la piazza che il giardino sono parzialmente incorniciate dai volumi dell'edificio, in modo da risultare aperte e anche orientate, verso dove si apre la loro cornice: verso il Centro Storico la piazza e verso il Paesaggio il giardino. Il fatto di essere bifronte fa assumere un particolare carattere all'edificio perché viene percepito dalla campagna e dalla città in modi che a prima vista sembrano eguali ma poi appaiono diversi quando ci si mette maggiore attenzione; cosicché si finisce per avere la sensazione che la sua presenza unisce e allo stesso tempo separa le due parti che appartengono alle due diverse direttrici di osservazioni, come capita proprio con le cerniere. Come nelle cerniere del resto anche i volumi che incorniciano i due spazi aperti si sovrappongono in un punto comune dove si trova una galleria che li mette in comunicazione e dal quale cresce una torre che si eleva fino a trenta metri di altezza, diventando il segnale - che si avvista da ogni strada - del luogo dove la città antica finisce e comincia quella contemporanea.

Tutto l'insieme edificato segue fedelmente i livelli del terreno sul quale è costruito; che, essendo rapidamente discendenti da est a ovest, consentono nel tratto più basso della Via dell'Annunziata di dar luce a volumi che verso il suo tratto più alto sono del tutto interrati. Questo permette di utilizzare in modo diverso la parte di edificio

che é al di sotto della piazza e del giardino: a autorimessa e depositi o a spazi commerciali a seconda della luce naturale su cui si può contare.

Fuori terra le attività ospitate nel Complesso sono piuttosto intrecciate, ma con buona approssimazione é possibile dire che sul giardino si affacciano le residenze; mentre sulla piazza si aprono i negozi al piano terreno, l'albergo e gli uffici ai piani superiori. La torre é destinata a uffici e, all'ultimo livello (ottavo), a un ristorante. Nella galleria si trovano gli ingressi, la maggior parte dei corpi scala e gli ascensori, oltre ad altri negozi, agenzie bancarie, chioschi, ecc... Gli spazi commerciali interrati, e parzialmente illuminati, possono essere destinati alla formazione di un grande magazzino o anche di un ipermercato, non esistendo difficoltà a provvedere ai depositi e ai parcheggi di cui necessitano.

Anche se il Progetto Guida presentato descrive solo gli aspetti della qualità architettonica che ci si propone di raggiungere senza entrare nei particolari, e cioè solo in termini generali, da quanto é rappresentato si può desumere che si deve puntare alla realizzazione di un evento architettonico di grande valore. Come ai Collegi Universitari, alla Pineta e ad altri edifici che sono stati proposti dal nuovo P.R.G., gli é affidato il compito di esprimere la capacità di Urbino di continuare a produrre architettura ricca di significato in ogni epoca.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 10.02.2012 é stata approvata una variante urbanistica che ha definito le caratteristiche metrico quantitative e le destinazioni d'uso dell'intervento.

**SUPERFICI UTILI LORDE AI VARI LIVELLI.**

**A. Piani interrati:**

Parcheggio =	mq.	13.250
Magazzino =	mq.	<u>5.450</u>
Superficie utile lorda totale (S.U.L.)	mq.	18.700

**B. Piani seminterrati:**

4° interrato	mq.	400	uffici
3° interrato	mq.	1.200	uffici
2° interrato	mq.	2.230	uffici/residenza/commercio
1° interrato	mq.	<u>1.360</u>	uffici commercio
Superficie utile lorda totale (S.U.L.)	mq.	5.190	

**C. Piani fuori terra:**

1° interrato	mq.	900	residenza
Piano terra	mq.	3.300	residenza, commercio, uffici
1° piano fuori terra	mq.	2.300	uffici
2° piano " "	mq.	2.210	residenza/uffici
3° piano " "	mq.	1.690	residenza/uffici
4° piano " "	mq.	400	uffici
5° piano " "	mq.	270	uffici
6° piano " "	mq.	270	uffici
7° piano " "	mq.	100	uffici
8° piano " "	mq.	<u>100</u>	uffici
Superficie utile lorda totale (S.U.L.)	mq.	11.270	

**Totale C. + 1/2 B. = mq. 13.865**

**RIEPILOGO S.U.L. E VOLUMI RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRESENTI NELL'EDIFICIO.**

-Banca/Uffici	mq.	5.743	mc.	19.384
-Residenza	mq.	3.325	mc.	11.161
-Commercio	mq.	2.210	mc.	7.735
-Albergo	mq.	2.587	mc.	8.500
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>13.865</b>	<b>mc.</b>	<b>46.780</b>

**Totale parcheggi mq. 13.250      Totale magazzino mq. 5.450**