



# COMUNE DI URBINO

## D.I.P. DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Procedura aperta telematica per concorso di progettazione in due gradi ai sensi dell'articolo 6-quater, comma 10, del decreto legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito in legge 3 agosto 2017 n. 123, inserito dall'articolo 12, del decreto legge 10 settembre 2021 n. 121, convertito in legge 9 novembre 2021 n. 156

### OGGETTO:

**RIQUALIFICAZIONE EX AREA INDUSTRIALE "OSCA"  
NELLA FRAZIONE DI CANAVACCIO DI URBINO**

## PREMESSA

Ai sensi dell'art. 6-quater, comma 1, del Decreto Legge 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2017 n. 123, è stato istituito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, per il successivo trasferimento all'Agenzia per la coesione territoriale, il “Fondo concorsi progettazione e idee per la coesione territoriale”, di seguito denominato Fondo, con la dotazione complessiva di 161.515.175 euro, di cui 16.151.518 euro per il 2021 e 145.363.657 euro per il 2022, per rilanciare e accelerare il processo di progettazione nei comuni delle regioni Umbria, Marche, Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia nonché in quelli ricompresi nella mappatura aree interne.

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 17 dicembre 2021 (GU n. 41 del 18.02.2022 – suppl. ordinario n. 6) sono state, tra l'altro, ripartite tra gli enti beneficiari le risorse del Fondo, da cui il Comune di Urbino risulta assegnatario di un contributo totale pari a € 75.170,81 (si veda Allegato A al D.P.C.M. succitato), utilizzabile per la messa a bando di premi per l'acquisizione di proposte progettuali secondo le procedure di evidenza pubblica di cui al capo IV del titolo VI della parte II del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Con Delibera di Giunta n. 247 del 29.12.2022 avente ad oggetto **“ATTO DI INDIRIZZO PER UTILIZZO FONDO DI PROGETTAZIONE PER CONCORSO PROGETTAZIONE/IDEE SU RIQUALIFICAZIONE AREA INDUSTRIALE "OSCA" A CANAVACCIO”**, dato atto del contributo di cui il Comune di Urbino risulta assegnatario, veniva indirizzato l'Ufficio Manutenzione Patrimonio – Progettazione Opere Pubbliche affinché proceda alla redazione e successiva pubblicazione di bando di concorso per l'acquisizione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'intervento di riqualificazione e recupero dell'ex area industriale **“OSCA”** di Canavaccio.

Con Determina n. 254 del 30.12.2022 della Responsabile del Settore Manutenzione Patrimonio – Progettazione OO.PP. del Comune di Urbino, Arch. Mara Mandolini, è stato impegnato l'importo di € 75.000,00 da utilizzare per la messa a bando di concorso di progettazione sull'intervento di riqualificazione dell'area della **“OSCA”** come da indirizzo ricevuto dalla Giunta Municipale.

## OGGETTO E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Il presente concorso di progettazione avente ad oggetto RIQUALIFICAZIONE EX AREA INDUSTRIALE “OSCA” NELLA FRAZIONE DI CANAVACCIO DI URBINO mira appunto al recupero e alla riqualificazione dell'ex area industriale “OSCA” nella frazione di Canavaccio del Comune di Urbino, area di particolare rilevanza e complessità, considerate l'ampiezza e la strategicità della stessa, la presenza di manufatti di archeologia industriale, la scala dell'intervento che non si riduce alla progettazione di un singolo edificio, ma che deve essere necessariamente pensato a livello di masterplan come progetto di rigenerazione urbana.

Tale progetto si inserisce all'interno di un progetto più ampio che coinvolge, oltre all'area in oggetto, altri due edifici nel centro storico di Urbino:

- Palazzo Gherardi, un palazzo storico vincolato, dalle dimensioni importanti, collocato in una posizione particolarmente strategica in prossimità del Palazzo Ducale per essere cerniera tra un complesso architettonico monumentale di grande rilievo storico, in particolare tra l'ex convento di Santa Chiara, oggi sede dell'ISIA, Palazzo Passionei - Paciotti, sede della Fondazione Bo, e l'ex convento di San Girolamo, oggi biblioteca universitaria;
- Scuola primaria e secondaria di primo grado “Giovanni Pascoli”.

L'obiettivo dell'Amministrazione comunale è rigenerare il tessuto socio-economico e migliorare le coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili esistenti, oggi abbandonati o degradati, l'implementazione dell'edilizia residenziale sociale e la riqualificazione degli spazi aperti per renderli luoghi pubblici, aree verdi attrezzate, luoghi di aggregazione.

In particolare per raggiungere tali obiettivi si prevede di intervenire negli ambiti di progetto indicati sopra, distinti, ma collegati tra loro:

- Liberare il piano seminterrato della scuola Pascoli che attualmente ospita l'archivio di Stato e ristrutturarne gli spazi al fine di restituire tali ambienti alla scuola stessa;
- Completare il restauro di Palazzo Gherardi e dell'area archeologica esterna limitrofa, prevedendo come destinazioni d'uso dell'immobile archivio storico, uffici, sale lettura, sale espositive e laboratori;
- Riqualificare l'area industriale ex OSCA, quale contenitore dell'archivio territoriale di più recente epoca collegato con il polo di Palazzo Gherardi, oltretutto di spazi aperti e chiusi che possano ospitare sale espositive e culturali, prevedendo altresì la realizzazione di edilizia residenziale sociale, un parco urbano attrezzato e parcheggi pubblici in numero idoneo.

Si precisa che tale bando ha ad oggetto la sola progettazione dell'area ex industriale "OSCA" e che quanto sintetizzato sopra vuole fornire ai partecipanti ulteriori elementi per inserire e contestualizzare la progettazione di che trattasi nell'ambito della strategia e della visione urbana complessiva.

Le finalità dell'intervento di cui al presente bando sono:

- la rigenerazione del tessuto socio-economico,
- il miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi,
- la rifunzionalizzazione di spazi e immobili abbandonati e degradati,
- il miglioramento della coesione sociale e della qualità della vita dei cittadini.

Con il concorso l'Amministrazione vuole pertanto selezionare tra i progetti presentati la migliore proposta progettuale che consenta di conseguire i seguenti obiettivi, come previsto dall'articolo 12, comma 6, del decreto legge n. 121/2021:

- la crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, che assicuri lo sviluppo armonico dei territori, anche dal punto di vista infrastrutturale,
- la coesione economica, l'occupazione, la produttività, la competitività, lo sviluppo turistico del territorio.

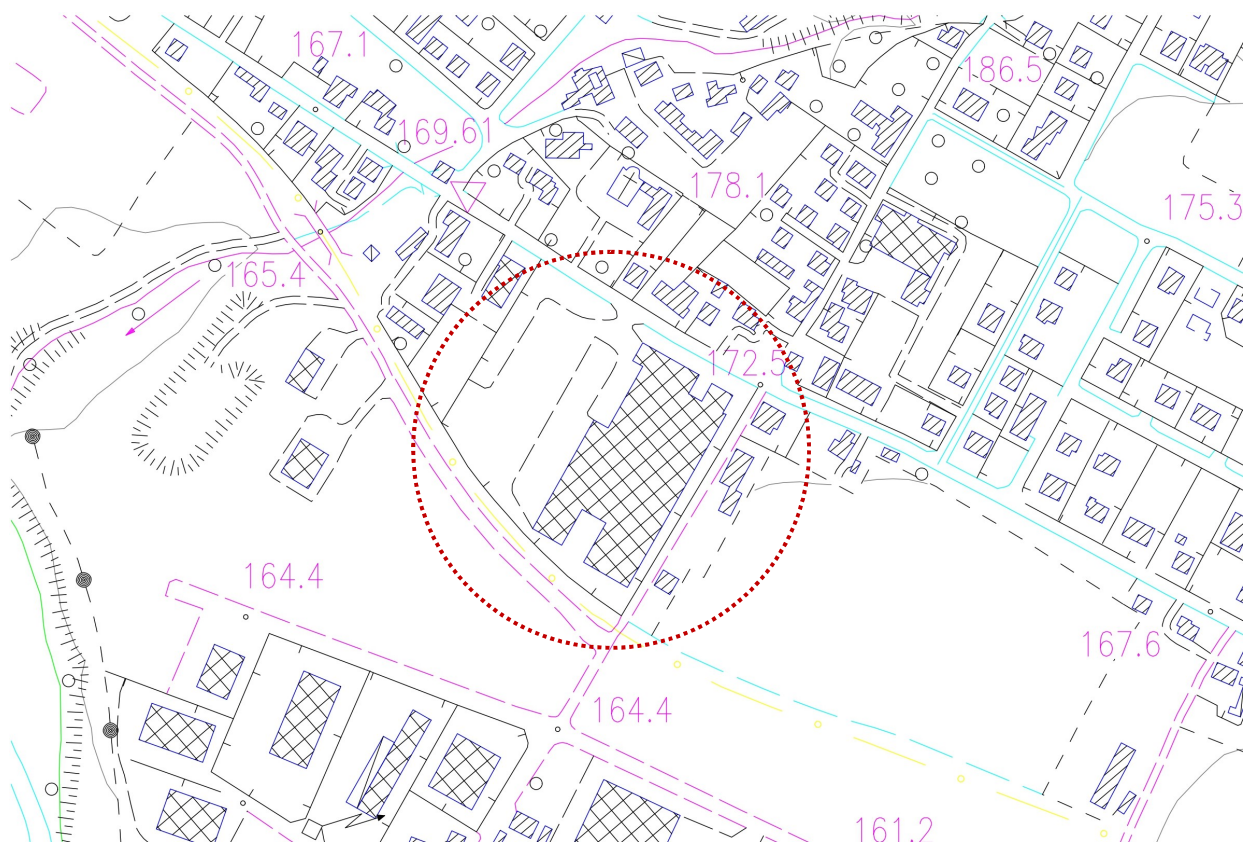
## AREA DI INTERVENTO

### **Localizzazione e dati metrici**

L'area oggetto di intervento è ubicata all'interno del centro abitato di Canavaccio, in prossimità della zona industriale, prospiciente la strada principale denominata Via Nazionale e censita al Catasto al foglio 227 particella 292 sub. 4.

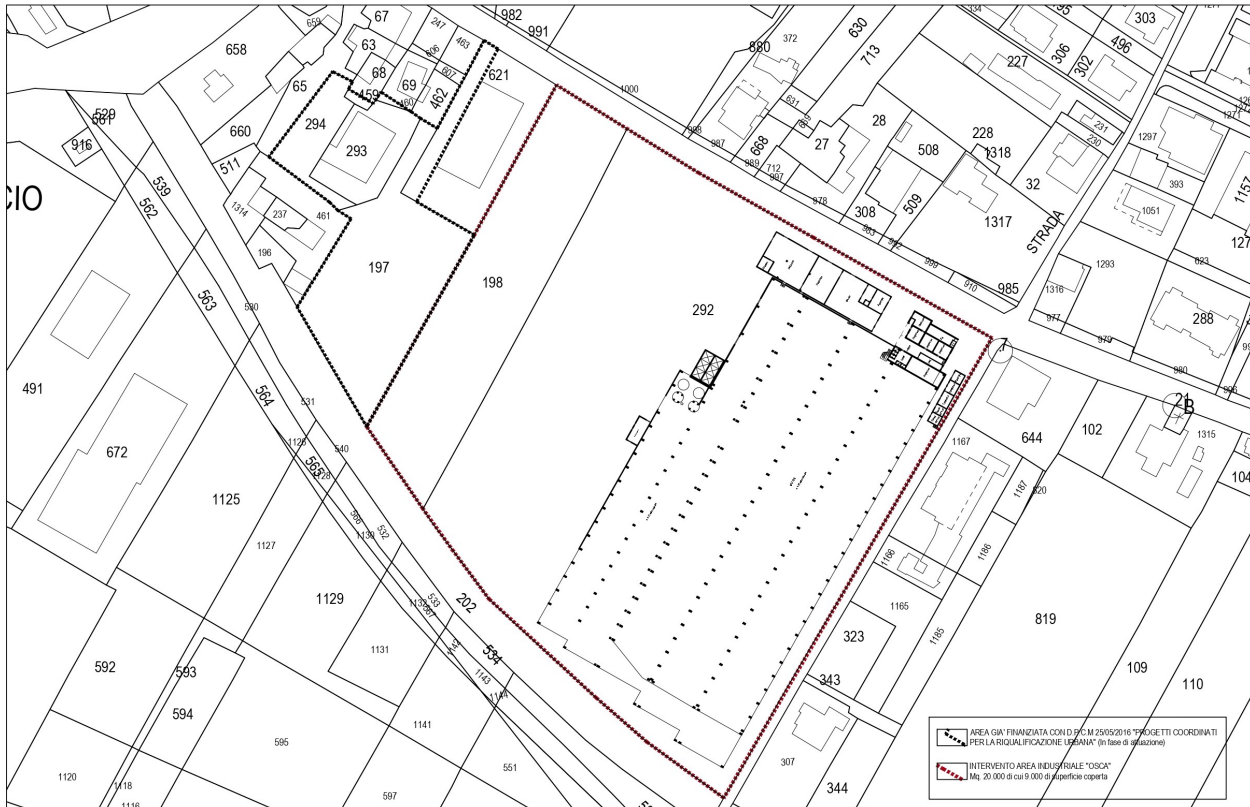


\* Stralcio mappa catastale



\* Stralcio CTR – Carta Tecnica Regionale

Di grandi dimensioni, con una superficie coperta di circa 10.000 mq e uno scoperto di circa 15.000 mq, l'area ospita i manufatti della vecchia fabbrica di prefabbricati cementizi (OSCA prefabbricati S.r.l.), fallita in seguito alla crisi e successivamente acquistata all'asta dal Comune di Urbino, insieme a tutto lo scoperto circostante, con la finalità di riqualificarla e realizzare servizi e spazi pubblici per la frazione e l'intero territorio.



\* Planimetria stato di fatto

La zona è contornata da un'altra area oggetto di trasformazione che ospita una sala civica e spazi esterni per l'aggregazione con due campetti polivalenti.





\* Vista aerea

L'area è identificata dal Piano Regolatore Generale come zona B – Aree urbane di recente edificazione. In particolare viene classificata B34, cioè area urbana di recente edificazione soggetta a intervento di ristrutturazione urbanistica, per la quale le NTA (Norme tecniche di attuazione) all'Allegato 1 (documento "201\_III\_A2") prevedono specifiche urbanistiche e per la quale esiste un progetto guida (documenti della serie IV / F). Si considerano alcune delle previsioni progettuali del Piano Regolatore e del Progetto Guida superate, per cui, se l'Amministrazione riterrà di dettagliare il progetto di fattibilità che risulterà vincitore del concorso mediante la redazione dei successivi livelli di progettazione ai fini della sua realizzazione, si prevede di adottare/approvare una variante urbanistica.

### **Stato di fatto**

L'area si presenta ad oggi in forte stato di abbandono e degrado e rappresenta un pericolo per la salute e la sicurezza dei cittadini per molteplici ordini di ragioni:

- la principale, nonché la più dirimente, è costituita dalla presenza di lastre in materiale contenente amianto, quindi da bonificare,

- secondariamente, spazi abbandonati attirano di norma situazioni di disagio sociale e piccola criminalità;
- infine, degrado dei manufatti porta con se degrado ambientale e dequalifica anche l'immediato intorno.

Il risultato è uno spazio percepito poco sicuro dai cittadini, sgradevole, da cui si preferisce stare lontano. Tuttavia è un'area che per posizione e ampiezza potrebbe al contrario diventare centro attrattivo per la frazione di Canavaccio e per l'intero territorio circostante.

Altra caratteristica del luogo è costituita dallo scheletro strutturale dell'edificio che ospitava la vecchia fabbrica, una rete geometrica di possenti pilastri e importati travature che si impongono con forza come immagine principale del luogo, capaci di evocare la sua storia, la sua passata funzione e pertanto carichi di fascino.

Sono in fase di ultimazione i lavori di ripulitura dell'area esterna al fabbricato, dove erano ancora presenti lastre accatastate a terra di materiale da costruzione e i pilastri che dovevano costituire la struttura di un nuovo capannone mai completato, oltreché rovi e arbusti ormai cresciuti e sviluppati senza controllo.

## INDIRIZZI DI PROGETTO

### **Obiettivi specifici di progetto**

La volontà dell'Amministrazione è quella di riqualificare l'intera area, trasformando uno spazio che oggi rappresenta un rischio e un pericolo non solo in un punto di forza, ma tale che diventi un'opportunità. Un'opportunità per i cittadini della frazione e del territorio circostante come luogo di aggregazione sociale e culturale, come fucina di idee, laboratorio creativo, contenitore di documenti d'archivio.

All'interno dell'area infatti il progetto prevede:

- la realizzazione di un contenitore a grande scala del polo archivistico – deposito in comodato non gratuito di documentazione proveniente da enti, pubbliche amministrazioni e privati sia di natura storica che semiattiva per la quale i soggetti in questione non dispongano di risorse umane e logistiche adeguate e sufficienti – all'interno della volumetria della fabbrica della ex “OSCA”;



- la realizzazione di spazi espositivi e culturali, dei quali una parte può essere lasciata come spazio ad alta flessibilità “temporary use”, all’interno della volumetria della fabbrica della ex “OSCA”;
- la costruzione di edilizia residenziale sociale;
- la riqualificazione dell’area esterna che dovrà comprendere un parco urbano attrezzato e un numero idoneo di parcheggi pubblici;
- la realizzazione di una piazza, come spazio di aggregazione sociale, luogo di ritrovo per i cittadini e i fruitori, luogo per lo svolgimento di eventi, manifestazioni, esposizioni, un luogo aperto, pubblico e qualificato.

Ulteriori indicazioni progettuali riguardano la previsione di un accesso carrabile direttamente dalla strada principale, via Nazionale, oltreché la previsione di migliorare i collegamenti (pedonali ed eventualmente carrabili) con l’area adiacente dove è presente una sala civica/parrocchiale (oggetto di lavori di ristrutturazione) e n. 2 campetti polivalenti. Dovranno, inoltre, essere proposte soluzioni per risolvere l’attraversamento pedonale della strada principale (via Nazionale), considerando che i principali servizi della frazione (scuola dell’infanzia, chiesa e attività commerciali), oltreché la maggior parte dell’abitato residenziale, si sviluppa dal lato opposto rispetto alla strada di che trattasi.

### **Alcuni dati dimensionali**

Il progetto, per quanto riguarda le superfici da destinare agli usi di cui al sottoparagrafo precedente, dovrà prevedere:

- all’interno del fabbricato della ex “OSCA”:
  - 1) polo archivistico - circa 7.000 mq (eventualmente da dividere su più livelli),
  - 2) spazi espositivi e culturali – circa 8.000 mq;
- alloggi di edilizia residenziale sociale per una superficie complessiva di circa 1.800 mq da dividere in un numero minimo di 16, massimo di 20 appartamenti di varia pezzatura (per appartamento min. 40 mq di superficie utile / massimo 100 mq), tipologia abitativa a scelta, massimo 2 piani fuori terra e con previsione di parcheggi interrati;
- piazza – circa 2.000/2.500 mq;
- parco verde attrezzato – circa 5.500 mq;
- parcheggi pubblici – circa 3.000 mq.

### **Indicazioni specifiche**

La struttura della ex fabbrica della “OSCA” dovrà essere mantenuta, con la previsione di tutti gli interventi necessari alla sua riqualificazione e ristrutturazione (tra cui rimozione delle lastre contenenti amianto in copertura). Allo stesso modo dovrà essere mantenuto il corpo di fabbrica costruito in adiacenza al volume principale, lato strada (via Nazionale), adibito a magazzini e officina che presenta le tipiche morfologie dell’archeologia industriale. Possibilità, invece, di demolire ed eventualmente ricostruire l’ulteriore appendice al volume della fabbrica, anche questa che affaccia su via Nazionale, dalle forme più recenti.

Lo spazio pubblico della piazza potrà essere ricavato all’interno della superficie della ex fabbrica e potrà assumere la forma di piazza coperta (o parzialmente coperta) oppure scoperta, prevedendo la demolizione di parte della copertura.

## II RUP

Arch. Mara Mandolini