

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

RELAZIONE 201.0

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- RELAZIONE GENERALE PRG 1994

201.0 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Urbino è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° n.92 del 30/7/1994 ed approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, confermata dal consiglio provinciale con deliberazione 29/2000.

Lo stesso Piano è stato redatto, adottato ed approvato in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).

Presenta un'organizzazione complessa, articolata in testi normativi (Norme Tecniche Attuative Generali, Specifiche Urbanistiche per le varie zone omogenee di ogni centro abitato, Schede Progetto e Progetti Guida per le zone di maggiore interesse insediativo o paesaggistico), tavole di inquadramento territoriale e di analisi, tavole di zonizzazione delle aree urbane, schede normative inerenti la maglia dei nuclei rurali, gli edifici e manufatti storici extraurbani, i principali punti panoramici ed i relativi scenari che valorizzano il territorio comunale. Una complessità che deriva dalla diversificazione dei temi urbanistici, ambientali e territoriali affrontati e dal livello di approfondimento voluto dal progettista per corrispondere alle finalità del P.P.A.R. .

Una complessità che si è ulteriormente arricchita a seguito delle varianti parziali che nel tempo sono state approvate e che hanno avuto come filo conduttore il rispetto delle scelte generali della pianificazione già approvata e la volontà di trovare i modi più appropriati per realizzare finalità e previsioni già contenute nello strumento urbanistico generale.

Anche la possibilità di apportare varianti utilizzando le procedure dello Sportello Unico Attività Produttive è stata contenuta nei limiti del potenziamento delle attività produttive esistenti o già previste dal P.R.G., evitando la creazione di nuovi insediamenti in contrasto con la zonizzazione ed il sistema di tutela ambientale del P.R.G. originario.

Già al momento dell' adozione si avvertì l' esigenza di predisporre il nuovo strumento urbanistico su una base cartografica non convenzionale: le 20 tavole di zonizzazione del capoluogo e dei principali centri abitati furono redatte su planimetrie catastali appositamente digitalizzate dall' ufficio (nel 1994 i fogli catastali esistevano solo in formato cartaceo). Questa scelta derivava principalmente dalla volontà di evitare per il futuro i dubbi e le contestazioni che spesso nascevano al momento di definire l'edificabilità delle aree sovrapponendo cartografie di diversa origine (rilievi aerofotogrammetrici a curve di livello e cartografia catastale) e dall'affermarsi di norme statali che imponevano agli uffici il rilascio di certificati ed attestazioni circa le possibilità e le modalità di edificazione dei terreni.

Le potenzialità offerte dalla cartografia catastale, per futuri sviluppi dell'informatica applicata alla gestione territoriale, apparivano già allora abbastanza chiare, ma difficilmente perseguibili, da una parte per le scarse disponibilità finanziarie del Comune in confronto agli alti costi di software e hardware, dall'altra per la complessità e difficoltà di utilizzo dei software di gestione del territorio che un numero esiguo di ditte iniziava ad immettere sul mercato.

Le problematiche inerenti l'utilizzo dei software si semplificarono e le risorse furono trovate in occasione dell'attivazione del progetto *"Appalto affidamento incarico per la realizzazione di un progetto per la conoscenza del territorio con conseguenti obiettivi dell'equità fiscale e di riorganizzazione dei modi di lavoro dell'apparato comunale mediante censimento delle unità immobiliari con contestuale verifica e accertamento tributario e costituzione di banca dati per un sistema informativo territoriale"* (convenzione rep.2615 del 31/03/1999). L'attivazione di questo progetto consentì al Comune non solo un utile economico (derivante dall'accertamento di tributi non versati) ma soprattutto l'avvio di un'attività di gestione informatizzata del territorio che pone oggi il comune di Urbino fra i più evoluti in questo settore, soprattutto se si considera l'ampiezza del territorio comunale e la modesta dimensione demografica.

Il Sistema Informativo Territoriale (SIT), scaturito da questa iniziativa, relaziona fra loro, consentendo di riferire puntualmente alle varie basi cartografiche utilizzate, i seguenti archivi:

- Toponomastico (basato sul nome delle vie, il numero civico esterno ed il numero civico interno).
- Anagrafico (comprendente tutte le informazioni dell'anagrafe della popolazione)
- Tributario (comprendente tutte le informazioni dell'anagrafe dei tributi gestiti dal Comune)
- Urbanistico (comprendente l'insieme dei vincoli di destinazione d'uso di densità edilizia, di modalità di intervento, contenuti nella normativa urbanistica del Comune).
- Ambientale (comprendente i vincoli ambientali posti dal Comune nella fase di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.A.R., quelli paesaggistici di livello comunale o statale, quelli monumentali posti dallo stato, quelli di carattere idrogeologico posti dalla Regione).
- Catastale (comprendente tutte le informazioni del catasto terreni su estensione, qualità, classe e rendite delle varie particelle, e quelle del catasto edilizio urbano relative al classamento ed alle rendite degli immobili urbani).

In base alla convenzione stipulata con l'agenzia del Territorio, l'ufficio provvede, con cadenza mensile, ad aggiornare la cartografia catastale di base ed i dati censuari associati, con quelli resi disponibili dalla stessa Agenzia del Territorio. Per la visualizzazione dei dati possono essere utilizzate, anche in sovrapposizione, la Carta Tecnica Regionale, l'ortofotocarta acquistata dal

comune nel 1998, quella fornita dalla Comunità Montana datata 2007 ed infine la recente carta AGEA 2010.

2. LA VALIDAZIONE DEL P.R.G. IN FORMATO NUMERICO

L'informatizzazione della complessa normativa urbanistica, che compone il P.R.G. adottato nel '94 e le successive varianti approvate, è avvenuta per blocchi tematici nei 10 anni che sono seguiti all' approvazione del P.R.G. stesso, secondo tecniche e livelli di approssimazione che si sono evoluti nel tempo.

L'informatizzazione ha inoltre messo in evidenza contraddizioni normative o errori di rappresentazione che l' ufficio ha puntualmente annotato ma che non hanno mai raggiunto una soluzione formale definitiva.

La stessa base catastale utilizzata nel '94, per la zonizzazione delle principali aree urbane, era stata redatta dall' ufficio digitalizzando le mappe catastali comunali secondo standard non completamente coerenti con le specifiche successivamente diramate dall' Agenzia del Territorio. La trasposizione di questa zonizzazione sulle mappe catastali utilizzate per il SIT (mappe validate dall' Agenzia per il Territorio) mise in evidenza l' esigenza di apportare una prima serie di correzioni, soprattutto in relazione alla rappresentazione delle strade ed alle modalità di giunzione dei vari fogli catastali.

L'uso quotidiano, ed ormai esclusivo, del Sistema Informativo Territoriale ha reso evidente la necessità di una verifica generale dei dati urbanistico-ambientali che compongono il formato digitale del P.R.G., con la finalità di rendere omogenee e coerenti tutte le sue componenti, di sciogliere i dubbi interpretativi di un testo normativo che in fase di approvazione fu oggetto di integrazioni e modifiche che in alcuni casi si mostrarono di non semplice comprensione e, soprattutto, di ufficializzare il formato numerico dello strumento urbanistico. Questo infatti, pur essendo scrupolosamente rispettoso dei contenuti del formato cartaceo, ne innova radicalmente le possibilità di rappresentazione e consultazione.

E' stata così eseguita una trasposizione critica di ogni vincolo e di ogni perimetro sulla cartografia catastale del SIT verificando e risolvendo ogni elemento di incoerenza grafica e/o normativa; tale attività ha comportato modifiche e rettifiche sia dei testi normativi, sia degli elementi geometrici del P.R.G., soprattutto per le aree extra urbane, per le quali l'originaria normativa di tutela ambientale è stata redatta su cartografia a curve di livello in scala 1:10.000.

L'operazione condotta consente di stampare su carta tutti gli elaborati grafici del P.R.G. del '94, ma la vera innovazione sta nel fatto che il formato numerico consente oggi di stampare o visualizzare tutti i temi affrontati dal P.R.G. singolarmente o secondo aggregazioni scelte dall' utente, superando i limiti dimensionali (di scala) e di contenuto posti dal formato cartaceo.

Consente infine di integrare i dati inerenti la normativa urbanistica con quelli degli altri archivi presenti nel SIT incrementando così in modo sostanziale le possibilità di conoscere e gestire la complessità delle risorse del territorio.

La validazione del formato numerico comporta dunque il superamento del concetto di "elaborato originale del P.R.G." : L'"ORIGINALE DEL P.R.G." sarà costituito dall'insieme degli *shape files* che originano le entità geometriche (poligoni, linee, punti) a cui sono associati gli attributi normativi del P.R.G..

In conclusione, la validazione del nuovo formato si sostanzia nell'adozione di una variante urbanistica che, essendo estesa a tutto il territorio comunale e riguardando l'intero apparato normativo dell'originario strumento urbanistico, assume il carattere di "variante generale".

In sintesi, con l'operazione condotta sono stati conseguiti i seguenti obiettivi:

1. L'apparato normativo dello strumento urbanistico è stato aggiornato con tutte le varianti sino ad oggi approvate rendendo coerenti sia le parti grafiche (legenda, tavole, schede progetto, progetti guida) sia le parti descrittive o normative.
2. Tutti i documenti del P.R.G. vigente (aggiornato) sono stati informatizzati e georeferenziati. I documenti a contenuto prescrittivo o di indirizzo sono stati verificati e resi coerenti sia dal punto di vista geometrico, sia dal punto di vista normativo. I documenti di analisi sono stati scansionati e georeferenziati.
3. L'intero apparato è stato organizzato ed archiviato all'interno del Sistema Informativo Territoriale del Comune che consente di consultare e certificare in tempo reale i dati geometrici, catastali, la proprietà, le destinazioni d'uso, i vincoli ambientali, le specifiche normative, gli atti amministrativi di approvazione.
4. Lo stesso SIT consente di leggere il P.R.G. in sovrapposizione alla cartografia catastale di base, alla carta tecnica regionale, all'ortofotocarta comunale e all'insieme dei cosiddetti vincoli non urbanistici: vincolo paesaggistico, monumentale, archeologico, cimiteriale, idrogeologico, derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico.
5. Viene conferito il valore dell'ufficialità allo strumento urbanistico che, attraverso la rete, viene posto a disposizione di tutti i cittadini e degli utenti della rete stessa

L'utilizzo della cartografia catastale come base cartografica di riferimento consente:

Di attestare le condizioni di edificabilità dei terreni evitando il contenzioso che deriva dall'uso di cartografie di formato diverso;

Di agganciare la normativa urbanistica all'anagrafe immobiliare che pone in relazione la banca dati dei beni immobili, e quindi le proprietà, con gli archivi anagrafici e tributari del Comune. Tale risultato è di grande rilevanza per una corretta gestione dell'ICI (ora I.M.U.), tributo che incide sulle unità immobiliari e sui terreni edificabili.

Di visualizzare nel tempo l'attuazione delle previsioni urbanistiche: la possibilità di collegarsi direttamente alla banca dati dell'Agenzia del territorio permette di aggiornare periodicamente (attualmente ogni mese) la base cartografica con tutte le variazioni catastali compiute dai cittadini e, quindi, di registrare e vedere i nuovi edifici via via che vengono ultimati ed accatastati.

3. L'ATTIVITÀ CONDOTTA

Il P.R.G. approvato con provvedimento della G.P. 323/97, confermato dal consiglio provinciale con deliberazione 29/2000 e aggiornato e validato con il presente lavoro, è composto dalla presente relazione illustrativa generale, da 24 testi descrittivi/normativi e 205 elaborati grafici;

L'intera documentazione è consultabile attraverso l'elenco degli elaborati riportato in allegato alla presente relazione.

La descrizione delle operazioni condotte nel processo di informatizzazione fa necessariamente riferimento a tale elenco.

1. La documentazione di analisi: elaborati della Parte Prima: "Ricerche".

Tale documentazione costituisce la base delle conoscenze sulle quali è stato costruito il P.R.G., dalle scelte generali a quelle particolari delle singole zone. Evidentemente tale documentazione non poteva che essere riprodotta così come allegata allo strumento urbanistico originario: sono state scansionate le relazioni a contenuto descrittivo e/o di indirizzo; essendo l'originale delle tavole grafiche in formato cartaceo, queste sono state scansionate e georeferenziate in modo da consentirne la consultazione attraverso il SIT. Queste operazioni hanno interessato gli elaborati della Prima Parte dell'elenco, ovvero quelli facenti capo all'"Assetto Geologico" (serie A), all'"Assetto ecologico e della vegetazione" (serie B), al "Patrimonio storico e ambientale (serie C) .

Le operazioni condotte in merito a questi temi sono meglio descritte nel paragrafo successivo.

2. La documentazione di progetto:

a. elaborati della Parte Seconda: "Assetto del territorio".

In questa parte del P.R.G. sono riportate le scelte di livello territoriale: *il sistema generale dei Parchi*, che nella sua articolazione in Parchi Territoriali e Parchi Attrezzati copre il 40% del territorio comunale; *il sistema della viabilità e dei collegamenti* che definisce la maglia delle connessioni interne ed esterne al Comune; *i criteri di tutela del paesaggio e delle aree urbane* che esplicitano le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico alle norme di tutela stabilite dal P.P.A.R. .

Sono state scansionate e georeferenziate le tavole A, B1 e B2 che consentono di visualizzare alla grande scala il sistema dei parchi e la viabilità generale e che, proprio per la scala adottata, non hanno valore

prescrittivo. La scansione e la georeferenziazione sono state eseguite al fine di poter corrispondere all'organizzazione del formato cartaceo del P.R.G. originario: all' interno del Sistema Informativo Territoriale i contenuti di progetto di queste tavole sono rintracciabili, con dettaglio più appropriato, negli elaborati della successiva serie "C", per quanto attiene ai limiti ed alla normativa dei parchi, e negli elaborati "D1" e "D2" della terza parte per quanto attiene alla viabilità.

Le tavole della serie C del P.R.G. originario definiscono su tutto il territorio comunale, ad eccezione dei Parchi, il sistema delle Tutele elaborato in adeguamento al P.P.A.R. . In base agli elementi emersi dalle tavole di analisi della Prima parte, vengono qui individuate le parti di territorio che non necessitano di tutela, quelle da sottoporre a tutela orientata, quelle da sottoporre a tutela integrale e le aree urbane o di prevista urbanizzazione per le quali si rimanda alle specifiche zonizzazioni della parte terza. In sostanza questa serie di tavole costituisce la struttura della normativa paesaggistico-ambientale del P.R.G. per le zone extraurbane. I documenti originari sono stati elaborati su un rilievo aerofotogrammetrico a curve di livello in scala 1:10.000. Data l' importanza di queste tavole per definire il regime normativo delle aree agricole, si è ritenuto necessario procedere alla digitalizzazione dei perimetri in esse contenuti, tenendo come riferimento cartografico le mappe in scala 1:2.000 del catasto terreni. Questo ha comportato una verifica di coerenza dei perimetri nelle fasce di giunzione delle 16 tavole originali, ed una verifica di coerenza degli stessi perimetri con la ripartizione del territorio in particelle catastali. In generale non è stato difficile ritrovare questa seconda coerenza, visto che sia i perimetri originali che i limiti delle particelle catastali corrispondono o a variazioni colturali o a elementi fisici del territorio facilmente individuabili: impluvi, crinali, elementi del reticolo idrografico, strade ecc. .

Un'attività particolare è stata realizzata per le aree incluse nei tre "Parchi Territoriali" individuati dal P.R.G.: "Parco del Metauro, delle Cesane e del Pietralata", "Parco del Foglia e di Pallino" e "Parco di San Lorenzo in Cerquetobono". Per questi territori il P.R.G. adottato non prevedeva una ripartizione in aree soggette a tutela integrale o orientata: il Progetto Guida di ogni parco definiva gli interventi ammessi subordinando i principali alla redazione del Piano Particolareggiato del Parco. Al di fuori di tali interventi e di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato 201.III A.1) all' interno dei Parchi Territoriali vigeva la Tutela Integrale (art. 18, N.T.A. del P.R.G. adottato).

Nella fase di approvazione la Provincia ha radicalmente cambiato la norma prescrivendo *che "le aree a Parco Territoriale (in analogia a quanto stabilito dagli artt 53, 54, 55 delle N.T.A. del PPAR, rispettivamente per Parchi Naturali, Riserve Naturali, Parchi archeologici e storico culturali) siano sottoposte a tutela orientata, salvo quelle parti interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole 201.IA4, 201.IA5, 201.IB2 che dovranno essere*

sottoposte a tutela integrale, insieme alla fascia di rispetto stabilita e indicata nel parere dell'Ufficio Uso del Suolo per le componenti del Sottosistema Botanico Vegetazionale. Inoltre è sottoposto a tutela integrale un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti Guida."

Sulla base di questa prescrizione, per le aree di Parco sono stati digitalizzati i perimetri delle aree interessate dalle categorie costitutive del paesaggio risultanti dalle tavole sopra citate, così da consentire l'immediata individuazione delle zone soggette a tutela integrale.

Per quanto riguarda il sottosistema botanico vegetazionale, sono stati presi in considerazione i perimetri delle categorie presenti nel territorio per le quali il P.P.A.R. prevede la tutela integrale, ovvero le formazioni riconducibili ai boschi e foreste demaniali regionali e quelle riconducibili ai prati e prati-pascoli.

Analogamente sono state digitalizzate le fasce di rispetto delle componenti del sottosistema botanico vegetazionale.

All'interno del "Parco del Metauro, delle Cesane e del Pietralata" sono stati digitalizzati, così da sottoporre a tutela integrale le aree incluse, i perimetri delle zone corrispondenti alla riserva naturale nazionale della Gola del Furlo e alla riserva naturale regionale delle Foreste Demaniali delle Cesane (oggetto della variante al P.R.G. approvata con deliberazione n° 98 del 28.09.2007). All'interno dello stesso parco è stato digitalizzato il perimetro del settore orientale, quello prospiciente Urbino, per il quale il sovrapporsi delle norme adottate e delle prescrizioni provinciali (compresi i chiarimenti di cui alla deliberazione Provinciale 293/98) hanno determinato una complicata normativa di tutela. Si è colta l'occasione della presente variante per semplificare le norme e ricondurle ai vincoli della tutela integrale.

All'interno del "Parco del Foglia e di Pallino" è stato digitalizzato il perimetro della zona umida "la Badia".

In base alla prescrizione provinciale già citata, all'interno dei parchi sono stati digitalizzati *buffer zone* di 150 metri da sottoporre a tutela integrale a protezione degli edifici e manufatti di interesse storico culturale; per quelli al di fuori dei Parchi sono stati digitalizzati i perimetri di tutela riportati nelle schede di cui alla terza parte – "Linee Normative" – elaborati "F".

La digitalizzazione su base catastale del sistema delle tutele contenuto negli elaborati della serie C si integra così con quella dei perimetri delle categorie costitutive del paesaggio all'interno dei Parchi Territoriali. In questo modo la stampa degli elaborati della serie C, provenienti dal formato numerico, fornisce in modo completo il quadro delle tutele per tutte le aree extraurbane.

Rispetto ai contenuti dell'originario P.R.G. sono stati introdotti i seguenti elementi innovativi:

Sono state aggiornate le previsioni inerenti la viabilità generale e particolare in base alle realizzazioni ed ai progetti approvati successivamente all'adozione del P.R.G. originario. Le principali modifiche inerenti lavori realizzati riguardano La "Bretella per Urbino" con la rotatoria in località "Le Conce", le rotatorie in corrispondenza dell'ex Consorzio Agrario e lungo la provinciale 423 in località Casino Noci; quelle inerenti i progetti approvati o ormai consolidati in atti di variante urbanistica che riguardano il tracciato della Fano-Grosseto e la rotatoria di accesso al comparto della Fornace Volponi.

In località Casino Noci l'intricato sistema viabilistico previsto dal P.R.G. originario è stato accantonato e sostituito dalla previsione di un esteso comparto asservito come pertinenza stradale.

Sono state individuate e perimetrare su base catastale le osservazioni puntuali accolte durante l'iter di approvazione del P.R.G. Ovviamente il SIT consente la consultazione diretta di tali osservazioni partendo dalla cartografia digitalizzata.

Sono state individuate e perimetrare su base catastale le aree interessate da varianti che hanno seguito le procedure dello Sportello Unico Attività Produttive.

La discarica di Ca' Lucio e l'adiacente canile comunitario sono stati perimetrali secondo le risultanze catastali attuali e gli atti di approvazione regionale.

Sono state perimetrare le aree corrispondenti a previsioni dell'originario P.R.G. oggetto di stralcio nel provvedimento di approvazione provinciale. Come chiarito al punto M della delibera G.P. 323/97 e al punto D della delibera G.P. 293/98, tali aree risultano classificate come agricole e soggette all'applicazione diretta delle norme del P.P.A.R. .

Il contenuto di queste tavole è stato inoltre arricchito delle previsioni di tutela inerenti le strade panoramiche, i punti panoramici e gli scenari panoramici, completando in questo modo la rappresentazione di tutti gli elementi che determinano particolari regimi di tutela nei territori extraurbani. In particolare è stata colta l'occasione per annoverare la strada Cà Vagnini – Cà Lalagia fra le strade panoramiche. Per tutte le strade panoramiche individuate è stata riportata la fascia di rispetto soggetta a tutela integrale prevista dal P.P.A.R.

b. elaborati della Parte Terza: "Linee Normative".

In questa parte sono raggruppati le Norme Tecniche Attuative e gli elaborati grafici di dettaglio inerenti la zonizzazione delle aree urbane, i nuclei rurali, gli interventi sulla viabilità, i punti e le strade panoramiche, la tutela degli edifici e dei manufatti storici e le norme specifiche per il centro storico.

- 1) **Le norme Tecniche Attuative.** Sono composte da un testo di norme generali (elaborato "A1"), comprensivo delle relative note esplicative ¹, e

¹ l'"allegato 2:Note" del vigente PRG di conseguenza viene eliminato

dalle “Specifiche urbanistiche” inerenti le singole zone individuate nelle successive tavole della serie “B”.

Elaborato A1: Norme tecniche di attuazione

Nel formato numerico dell’ elaborato A1 sono riportate in corsivo le modifiche alla normativa adottata conseguenti l’ accoglimento di osservazioni sia da parte del Comune che da parte della Provincia; sono riportate in corsivo e grassetto le modifiche conseguenti a prescrizioni della Provincia.

Le note a piè di pagina corrispondono alle note originariamente raggruppate nell’ *allegato n. 2 - Note alle N.T.A.*

Le note di chiusura, che accompagnano le modifiche al testo adottato, consentono di risalire alle varie parti dei provvedimenti 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 approvate dal 1997 al 2012 e con le modifiche legislative intervenute.

Il testo evidenziato con la seguente grafia -----“Nuovo testo inserito,-----
aggiornamento.NTA.” rappresenta le modifiche introdotte con la presente revisione.

Rispetto il testo approvato con modifiche e integrazioni con deliberazione G.P. 323/97, quello allegato alla presente variante contiene le innovazioni sintetizzate di seguito:

L’art. 4 è stato integrato con l’aggiunta del comma 8 con il quale si dà atto che con deliberazione C.C. n° 48 del 12 aprile 2006 sono state perimetrare le zone di recupero e, al loro interno, gli ambiti soggetti a piano di recupero in applicazione degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n° 457.

L’art. 7 contiene le disposizioni generali sulle destinazioni d’uso ammesse nelle zone residenziali, nel centro storico ed in quelle agricole mentre si rimanda alle specifiche urbanistiche dell’ allegato 1 (“Specifiche urbanistiche:criteri quantitativi e qualitativi”) per quanto riguarda i comparti per i quali è prevista la “specializzazione dell’ intervento”. Il testo è stato modificato al comma 1 e al comma 3 rispettivamente con le del. C.C. n. 30 del 27.04.2011 e del. C.C. n. 19 del 14.03.2011. con queste varianti si è provveduto a consentire in numerose frazioni la possibilità di insediare funzioni commerciali direzionali fino ad un limite di 400mq. e a consentire la possibilità di insediare nei piani terra del centro storico funzioni di tipo informativo e telematico, escludendo i servizi bancari con operatore e le agenzie immobiliari.

Spesso nell’allegato 1 si classifica un’area come produttiva o “a specifica destinazione produttiva “ senza precisare le attività ammesse. Si è ritenuto opportuno cogliere l’ occasione dell’aggiornamento e informatizzazione del P.R.G. per chiarire che, in assenza di altre esplicite indicazioni, per attività

produttive si intendono quelle industriali, artigianali di produzione e di servizio e quelle connesse al commercio all'ingrosso. Queste ultime sono state assimilate alle prime in quanto nella realtà locale di Urbino hanno un afflusso di pubblico analogo e risulterebbe sproporzionato, rispetto alla struttura economica e produttiva locale, individuare aree destinate unicamente al commercio all'ingrosso.

Nei casi in cui le specifiche urbanistiche prevedono esplicitamente la possibilità di insediare attività commerciali sarà possibile insediare sia attività di commercio al dettaglio che all'ingrosso. La modifica introdotta risulta coerente con il regolamento approvato con deliberazione C.C. 18/01/2006 n. 3 (Piano del commercio in sede fissa).

L'art. 8 è stato integrato in base alla variante normativa approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 20.06.2005 il cui contenuto è sintetizzato nel titolo dello stesso atto: *"variante alle N.T.A. del P.R.G. ed al regolamento edilizio comunale per l'adozione di interventi di contenimento dei consumi energetici, riduzione emissione CO2 e riduzione del consumo di acqua potabile"*.

L'art. 9 conferma la validità delle norme che riguardano il centro storico definite in precedenza dalla cosiddetta "variante Benevolo". Tale conferma è operata con un semplice "rinvio" alle "norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3". In realtà tale rinvio richiede alcune precisazioni, se non altro per la non coincidenza dei perimetri del centro storico o per il diverso modo di individuare le zone da assoggettare a Piano di Recupero. In conclusione è stato eseguito un attento confronto fra le due normative al fine di eliminare gli eventuali contrasti ed estrapolare da quella previgente le sole parti utili e coerenti con il nuovo P.R.G. . Questa attività ha portato alla compilazione di un allegato alle N.T.A. (Allegato 5) che comprende sia lo stralcio della normativa "Benevolo" sia lo stralcio degli annessi elaborati grafici, ai quali si dovrà fare riferimento per la legittimazione degli interventi nel centro storico di Urbino. Fa parte di questo stralcio anche la definizione degli interventi edilizi, anche se non coincide con quella fornita dalla attuale legislazione: tale definizione è infatti strettamente connessa all'impostazione ed alla legenda delle tavole di progetto e solo ad essa può farsi riferimento per valutare la misura degli interventi ammessi. L'art. 9 è stato poi integrato in base alla variante normativa approvata con del. G.P. n. 111 del 16.07.2001. Con questa variante è stata introdotta la possibilità di approvare una regolamentazione di dettaglio volta a ottenere obiettivi di qualità negli interventi di recupero del patrimonio edilizio del centro storico. L'art. 9 ha inoltre subito una modifica relativa alla possibilità di frazionare unità immobiliari nel centro storico fino a 70 mq. (Del. C.C. n. 30 del 27.04.2011). Le tavole del "Piano Benevolo" attualmente vigenti, originariamente su supporto cartaceo, sono state totalmente digitalizzate e i relativi perimetri inseriti nel SIT (ad eccezione della tav. C.S. A 17 TRASFORMAZIONI MORFOLOGICHE DEL CENTRO STORICO che è stata scansionata e georeferenziata).

L'art. 14, comma 2, è stato modificato in base alla variante normativa approvata con deliberazione G.P. 114/2001 con la quale è stata introdotta la possibilità di realizzare, in alcune zone produttive ed a particolari condizioni, edifici con altezza fino a 15 metri.

L' art. 16 contiene la descrizione delle norme di tutela integrale e l'elenco delle aree sottoposte a tale regime. Nel testo informatizzato questa elencazione è stata aggiornata con l'inserimento in modo esplicito della zona umida "La Badia" e con l'inserimento delle seguenti ulteriori zone:

- La Riserva Naturale Gola del Furlo approvata con Decreto Ministero dell'Ambiente 6 febbraio 2001;
- Riserva Naturale Regionale R7, in applicazione degli artt. 34 e 54 del P.P.A.R., introdotta con variante al PRG. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 28.09.2007;
- Le aree a parco territoriale interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole di analisi 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2, in coerenza con le prescrizioni formulate dalla provincia con deliberazione G.P.323/97 di cui si è parlato al precedente paragrafo 2.a;
- Le aree costituenti un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti storici compresi nei parchi territoriali individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti Guida, in coerenza con le prescrizioni formulate dalla provincia con deliberazione G.P.323/97 di cui si è parlato al precedente paragrafo 2.a;.
- Le aree che costituiscono le componenti del sottosistema botanico-vegetazionale e le relative fasce di rispetto in coerenza con le prescrizioni formulate dalla provincia con deliberazione G.P.323/97 di cui si è parlato al precedente paragrafo 2.a;.

Oltre a queste sono state inserite fra le zone soggette a tutela integrale le aree costituenti il settore orientale del Parco delle Cesane (come individuata nelle tav. 201.II C). In questo modo si è precisato un regime di divieti formulato in modo equivoco, i cui effetti risultavano comunque paragonabili a quelli della tutela integrale: divieto di nuove costruzioni sia per le residenze sia per le esigenze produttive degli imprenditori agricoli.

Anche l' art. 17, che contiene le norme di tutela orientata, è stato integrato con il completamento dell'elenco delle aree sottoposte a questo regime. Tale integrazione riguarda le aree dei parchi territoriali che non sono interessate dalle categorie costitutive del paesaggio e, per il parco delle Cesane, che risultano esterne al settore orientale del parco stesso.

L'art. 18 contiene le norme da applicare alle aree in regime di Parco Territoriale. *"All'interno dei Parchi Territoriali potranno svolgersi le attività che non compromettono l'integrità ambientale; per cui saranno favoriti quei modi di esperienze che proprio nella qualità ambientale trovano la loro ragione di*

esistere: in particolare il turismo nelle sue forme più soffici, intelligenti e creative, e quell'agricoltura che definisce in un rapporto non conflittuale con la natura i propri connotati produttivi.” Sulla base di questi presupposti la normativa adottata nel '94 tende, fra l'altro, ad incentivare in queste zone lo sviluppo controllato di attività ricettive già esistenti o la trasformazione in attività ricettiva degli agriturismo allora presenti, prefigurando il fenomeno registrato successivamente, e favorito dalla Regione Marche con apposite norme, della cosiddetta “ricettività diffusa”. In sostanza si consentivano potenziamenti e ampliamenti di queste strutture fino a 2000 mq di Sul purché fossero ricondotte all' ambito della ricettività alberghiera con una classificazione minima a “3 stelle”. Anche queste norme sono state modificate dalla Provincia in sede di approvazione dello strumento urbanistico ponendo limitazioni di ordine procedurale e dimensionale:

1°) subordinando la possibilità di trasformazione degli agriturismo e quelle di ampliamento delle strutture ricettive esistenti alla redazione del Piano Attuativo del parco e imponendo in particolare che detto piano fosse esteso all' intero perimetro e non ai singoli settori che lo compongono;

2°) Ponendo un limite complessivo agli ampliamenti delle strutture ricettive esistenti fissato in 7000 mq. di Sul per il parco delle Cesane e 4000 mq di Sul per il parco del Foglia e Pallino. Questa logica restrittiva rispetto le possibilità di crescita e potenziamento delle attività produttive insediate è stata successivamente superata dalla stessa normativa nazionale che con i D.P.R. 447/98 e 440/2000 definisce procedure agevolate per la realizzazione, ampliamento e localizzazione di impianti produttivi anche in variante allo strumento urbanistico. Sulla scorta di questi sviluppi normativi, che testimoniano un consolidato diverso orientamento nell' affrontare le problematiche dei settori produttivi, del fatto che gli ostacoli posti dalla Provincia sono sostanzialmente di tipo procedurale (piano attuativo esteso all' intero parco) e non di merito, si è ritenuto di innovare l' art. 18 come modificato in sede di approvazione, riportando questa parte all' originaria formulazione. L'articolo è stato infine integrato con le prescrizioni della Provincia (capo c punti da 1 a 6 del. G.P. 323/1997).

L'art.19 viene modificato con una precisazione relativa al Parco urbano per il quale si specifica che è una zona F e competerà ai piani particolareggiati specificare la zonizzazione del parco nel rispetto delle destinazioni previste nei progetti guida. In questo senso il piano attuativo si configurerà in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

L'art.20 resta invariato.

Nell'art.21 è stato tolto il comma 5 in modo che modifiche alle configurazioni dei nuclei rurali potranno essere ammesse solo a seguito di approvazione di apposita variante urbanistica al PRG.

L'art. 22 è stato integrato con delle precisazioni generiche ed è stata definita l'impossibilità di ampliamenti per l'edilizia extraurbana storica.

Anche l'art. 23 è rimasto pressoché invariato se si eccettuano alcune precisazioni generiche.

L'art. 24 comma 6 precisa che la modifica di destinazione d'uso degli edifici antecedenti al 1983 può avvenire a condizione che gli standard urbanistici possano essere monetizzati come previsto dalla del. C.C. n.83/2010.

Viene introdotto un nuovo articolo 25 riguardante le fasce di rispetto cimiteriali.

L'art. 26 (ex art.25) viene integrato con precisazioni riguardo il rispetto del decreto interministeriale 1 aprile 1968 n. 1404, l'adeguamento della viabilità esistente alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. (D.M. 5-11-2001), l'altezza massima dei muri di sostegno e l'utilizzo di tecniche di bioingegneria.

L'art. 29 (ex art. 28) è stato integrato con riferimento al canile in località Cà Lucio.

L'art. 30 (ex art. 29) è stato integrato con precisazioni riguardo le opere di urbanizzazione e precisamente in relazione alle previsioni non attuate che potranno essere realizzate subordinatamente al collaudo e alla cessione all'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione. Viene anche precisata la destinazione di aree pubbliche e di standards in zone di completamento edificate in base a piani attuativi precedentemente approvati.

Le note che nel vigente PRG erano individuate nell'*ALL2 Note* sono state inglobate nell'elaborato A1 della terza parte.

Elaborato A2: Specifiche urbanistiche

Per quanto riguarda le specifiche urbanistiche, si è provveduto ad aggiornare l'elaborato *All.1: specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi* con le varianti urbanistiche intervenute fino al 2012.

Analogo lavoro è stato condotto per gli elaborati grafici della serie della serie B che sono indissolubilmente legati alle specifiche urbanistiche.

Elaborato A4: All.3 Tecnologie e materiali per gli interventi nel Centro Storico

Questo elaborato non ha subito modifiche.

Elaborato A5: Norme tecniche attuative del Centro Storico

Le norme relative al Centro Storico (Piano Benevolo) sono state rese coerenti con la restante normativa di PRG e sono state aggiornate con le varianti intervenute al 2012.

- 2) **Elaborati della serie B.** Tali elaborati grafici sono stati aggiornati con le varianti intervenute fino al 2012. E' anche stata introdotta una nuova tavola (B0) in cui sono state perimetrate le zone di recupero del capoluogo e gli ambiti assoggettati a piano di recupero. Gli elaborati sono stati ulteriormente modificati introducendo le fasce di rispetto cimiteriali.

- 3) **Elaborati della serie C.** Tali elaborati, relativi ai nuclei rurali, sono stati modificati come segue: sono state eliminate le tav. C4, C6 e C7 in quanto relative a nuclei stralciati dalla Provincia, sono stati ridisegnati il nucleo di Cà Lorenzi, (con le modifiche apportate in sede di approvazione provinciale) e il nucleo di Cà La Pacina (con il relativo progetto urbanistico di dettaglio in variante al PRG). Inoltre, per quanto riguarda i nuclei non compresi nelle zone S.I.C. e Z.P.S., è stata riportata la variante parziale al PRG approvata con del. C.C. n. 6 del 10.02.2012. Per comodità di lettura, gli elaborati relativi ai nuclei rurali C2, C3, C5, C8, C9, C10, M3, M4, N3, N4, O3 e O4 sono stati raccolti in un unico elaborato in formato A3 definito *“Nuclei rurali: C2 – C3 – C5 – C8 – C9 – C10 – M3 – M4 – N3 – N4 – O3 – O4”*.
- 4) **Elaborati della serie D, E e F.** tali elaborati sono stati parzialmente ridisegnati, precisati e modificati con l'introduzione di varianti approvate e perimetri di tutela.
- 5) **Elaborati della serie G.** Questi elaborati, relativi al Centro Storico, non sono stati modificati.

c. Quarta parte: progetti

I progetti guida della quarta parte da A a F non sono stati modificati.

I progetti guida della serie G (TVS/Trasanni) e H (Cerreto) non sono stati inseriti in quanto stralciati a seguito del parere della Provincia.

Il progetto guida I (ex consorzio agrario) non è stato inserito in quanto è già stato approvato il relativo piano particolareggiato (del. C.C. n. 125 del 10/12/2003) ed è stato rilasciato il conseguente permesso di costruire. I lavori stanno procedendo e la struttura edilizia è quasi completata.

Il progetto guida L (parco urbano) viene conservato stralciando gli elaborati ormai superati dalle varianti al PRG relative alla Fornace Volponi, integrato con le osservazioni accolte dalla provincia e con l'aggiornamento della tavola L2 con la zonizzazione dei settori 4 e 5 del Parco Urbano.

Il progetto guida M (Parco delle Cesane) è stato aggiornato escludendo gli elaborati relativi ai nuclei di Cà Broccolo, del Pontello, di Cal Grugno e di Ca Le Suore, S. Maria delle Selve, Mulino del Duca, Pianerol e Cà Garibaldi, stralciati dalla Provincia.

Il progetto guida N (parco di San Lorenzo in Cerquetobono) ha subito modifiche definite nella variante parziale al PRG adottata in via definitiva con del.C.C. n.99 del 23.11.2010.

Il progetto guida O (parco del Foglia e di Pallino) è stato aggiornato togliendo i nuclei stralciati dalla Provincia e aggiornando la relazione con l'introduzione della variante a Cà la Pacina.

Il progetto guida P (il verde urbano) non è stato modificato.

Il progetto guida Q (Parco Scientifico) è stato aggiornato con le varianti intervenute e con le modifiche introdotte dalla delibera G.P. 323/97. Inoltre è stata definita, per la zona dei piccoli impianti produttivi in incubazione, la relativa zonizzazione (zona F) come da piano particolareggiato approvato.

La del. G.P. 323/97 aveva definito la zona per impianti produttivi in incubazione come zona D. Successivamente il piano particolareggiato aveva zonizzato l'area come zona F.

Anche alla luce della recente normativa relativa agli impianti fotovoltaici, che consente l'installazione di pannelli nelle zone D, appare più appropriato, al fine di tutelare una zona molto interessante dal punto di vista ambientale, riconfermare la zonizzazione definita dal piano particolareggiato.

Il progetto guida R (Orto dell'Abbondanza) è stato aggiornato eliminando gli elaborati ormai superati con l'approvazione, in data 23.03.1999, da parte del Consiglio Comunale, (deliberazione n. 24) del Piano Particolareggiato finalizzato al restauro e al recupero funzionale del complesso della Data.

Il progetto guida S (Parco delle Vigne e della Resistenza) non è stato modificato.

**VARIANTE GENERALE AL PRG: TRASPOSIZIONE SU
BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E
AGGIORNAMENTO PRG: ELENCO ELABORATI.**

201.0	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
201.1	PRIMA PARTE: RICERCHE		
A	Assetto geologico		
A1	Relazione sui caratteri geologici e geomorfologici del territorio		
A2.1	Carta geologica e geomorfologica:	Auditore	1:10.000
A2.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
A2.3		Colbordolo	1:10.000
A2.4		Monteciccardo	1:10.000
A2.5		Pieve di Cagna	1:10.000
A2.6		Cavallino	1:10.000
A2.7		Petriano	1:10.000
A2.8		Fontecorniale	1:10.000
A2.9		Lunano	1:10.000
A2.10		S. Lorenzo	1:10.000
A2.11		Urbino	1:10.000
A2.12		La Torre	1:10.000
A2.13		Isola del Piano	1:10.000
A2.14		Urbania	1:10.000
A2.15		Fermignano	1:10.000
A2.16		Canavaccio	1:10.000
A3.1	Carta idrogeologica	Auditore	1:10.000
A3.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
A3.3		Colbordolo	1:10.000
A3.4		Monteciccardo	1:10.000
A3.5		Pieve di Cagna	1:10.000
A3.6		Cavallino	1:10.000
A3.7		Petriano	1:10.000
A3.8		Fontecorniale	1:10.000
A3.9		Lunano	1:10.000
A3.10		S. Lorenzo	1:10.000
A3.11		Urbino	1:10.000
A3.12		La Torre	1:10.000
A3.13		Isola del Piano	1:10.000
A3.14		Urbania	1:10.000
A3.15		Fermignano	1:10.000
A3.16		Canavaccio	1:10.000
A4.1	Carta della pericolosità geologica	Auditore	1:10.000

A4.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
A4.3		Colbordolo	1:10.000
A4.4		Monteciccardo	1:10.000
A4.5		Pieve di Cagna	1:10.000
A4.6		Cavallino	1:10.000
A4.7		Petriano	1:10.000
A4.8		Fontecorniale	1:10.000
A4.9		Lunano	1:10.000
A4.10		S. Lorenzo	1:10.000
A4.11		Urbino	1:10.000
A4.12		La Torre	1:10.000
A4.13		Isola del Piano	1:10.000
A4.14		Urbania	1:10.000
A4.15		Fermignano	1:10.000
A4.16		Canavaccio	1:10.000

A5.1	Trasposizione vincoli provvisori stabiliti dal PPAR. Categorie della struttura geomorfologica: crinali e corsi d'acqua	Auditore 1:10.000	
A5.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
A5.3		Colbordolo	1:10.000
A5.4		Monteciccardo	1:10.000
A5.5		Pieve di Cagna	1:10.000
A5.6		Cavallino	1:10.000
A5.7		Petriano	1:10.000
A5.8		Fontecorniale	1:10.000
A5.9		Lunano	1:10.000
A5.10		S. Lorenzo	1:10.000
A5.11		Urbino	1:10.000
A5.12		La Torre	1:10.000
A5.13		Isola del Piano	1:10.000
A5.14		Urbania	1:10.000
A5.15		Fermignano	1:10.000
A5.16		Canavaccio	1:10.000

B	Assetto ecologico e della vegetazione		
B1	Relazione sui caratteri della vegetazione e sull'assetto ecologico del territorio		
B2.1	Carta fisionomica della vegetazione	Auditore	1:10.000
B2.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
B2.3		Colbordolo	1:10.000
B2.4		Monteciccardo	1:10.000
B2.5		Pieve di Cagna	1:10.000
B2.6		Cavallino	1:10.000
B2.7		Petriano	1:10.000
B2.8		Fontecorniale	1:10.000
B2.9		Lunano	1:10.000
B2.10		S. Lorenzo	1:10.000
B2.11		Urbino	1:10.000
B2.12		La Torre	1:10.000
B2.13		Isola del Piano	1:10.000
B2.14		Urbania	1:10.000

B2.15		Fermignano	1:10.000
B2.16		Canavaccio	1:10.000
C Patrimonio storico ambientale			
C1	Relazione sui caratteri storici del territorio		
C2	Struttura dell'insediamento storico: le fattorie romane e la viabilità antica		1:25.000
C3	Struttura dell'insediamento storico: l'organizzazione delle Pievi		1:25.000
C4	Struttura dell'insediamento storico: Ville e Castelli		1:25.000
C5	La cultura materiale: i Mulini		1:25.000
C6.1	Localizzazione e riferimenti	Auditore	1:10.000
C6.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
C6.3		Colbordolo	1:10.000
C6.4		Monteciccardo	1:10.000
C6.5		Pieve di Cagna	1:10.000
C6.6		Cavallino	1:10.000
C6.7		Petriano	1:10.000
C6.8		Fontecorniale	1:10.000
C6.9		Lunano	1:10.000
C6.10		S. Lorenzo	1:10.000
C6.11		Urbino	1:10.000
C6.12		La Torre	1:10.000
C6.13		Isola del Piano	1:10.000
C6.14		Urbania	1:10.000
C6.15		Fermignano	1:10.000
C6.16		Canavaccio	1:10.000
C7	Strade e punti panoramici		1:25.000
201.II	SECONDA PARTE: ASSETTO DEL TERRITORIO		
A	Sistema generale dei parchi		1:25.000
B1	Sistema generale della viabilità e collegamenti – inquadramento generale		1:100.000
B2	Sistema generale della viabilità e collegamenti – organizzazione del territorio comunale		1:25.000
C.1	Criteri di tutela del paesaggio e aree urbane	Auditore	1:10.000
C.2		Montecalvo in Foglia	1:10.000
C.3		Colbordolo	1:10.000
C.4		Monteciccardo	1:10.000
C.5		Pieve di Cagna	1:10.000
C.6		Cavallino	1:10.000
C.7		Petriano	1:10.000
C.8		Fontecorniale	1:10.000
C.9		Lunano	1:10.000
C.10		S. Lorenzo	1:10.000
C.11		Urbino	1:10.000
C.12		La Torre	1:10.000
C.13		Isola del Piano	1:10.000
C.14		Urbania	1:10.000
C.15		Fermignano	1:10.000

C.16		Canavaccio	1:10.000
201.III	TERZA PARTE: LINEE NORMATIVE		
A1	Norme tecniche di attuazione		
A2	Norme tecniche di attuazione All.1: Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi		
A4	Norme tecniche di attuazione All.3: Tecnologie e materiali per gli interventi nel Centro Storico		
A5	Norme tecniche di attuazione All.4: Centro Storico*		
A5 Allegato	A		
A5	Analisi tipologica per un piano regolatore immediatamente operativo		
B0	Perimetrazione delle zone di recupero del capoluogo e degli ambiti associati a piano di recupero		1:5.000
B1	Organizzazione delle aree urbane	Urbino Centro	1:2.000
B2		Urbino Sud	1:2.000
B3		Urbino Nord	1:2.000
B4		Gadana	1:2.000
B5		Casino Noci	1:2.000
B6		TVS	1:2.000
B7		Trazanni	1:2.000
B8		Canavaccio	1:2.000
B9		Ponte Armellina 1:2.000	
B10		Cavallino	1:2.000
B11		La Torre	1:2.000
B12		Pieve di Cagna	1:2.000
B13		Schieti	1:2.000
B14		Cà Mazzasette	1:2.000
B15		Cà Guerra	1:2.000
B16		Pantiere	1:2.000
B17		Calpino	1:2.000
B18		Bivio Bolzaga	1:2.000
B19		Cerreto	1:2.000
B20		Pallino	1:2.000
C1	Nuclei rurali	Individuazione dei sistemi	1:25.000
C2-C3- C5-C8- C9-C1- M3-M4- N3-N4 - O3-O4	Nuclei rurali	Nuclei rurali**: C2-C3-C5-C8-C9-C1-M3- M4-N3-N4 -O3-O4	1:2.000/500
D1	Interventi sulla viabilità: Nodi Urbani		1:2.000/500
D2	Interventi sulla viabilità: Nodi extraurbani (connessioni con la superstrada Fano-Grosseto)		1:2.000/500
E1	Punti panoramici: Prescrizioni e tutela		
E2	L'accesso nord a Urbino: interventi di riqualificazione del paesaggio		
F	Edifici, manufatti ed immobili di valore storico ambientale: prescrizioni di tutela		
G1	Norme specifiche per il centro storico	Planimetria generale, riferimenti	1:1000

G2		Via Raffaello	1:500
G3		Via Bramante	1:500
G4		Via Cesare Battisti	1:500
G5		Via Mazzini	1:500
G6		Via Veneto, Via Puccinotti, P.za Rinascimento	1:500
G7		Via Saffi	1:500
201.IV QUARTA PARTE: PROGETTI			
A	Sistemazione dell'area compresa tra Via delle Mura e Via S.Chiera		
A1	Relazione		
A2	Planimetria	generale	1:200
A3	Planimetria con indicazione specie arboree		1:200
A4	Planimetria e sezione sul nuovo percorso pedonale		1:200
A5	Pavimentazione e alberature sulla Via delle Mura		1:50/10
B	Mercatale		
B1	Relazione		
B2	Planimetria		1:200
B3	Sezione		1:200
B4	Prospettive	vedute	1:200
B5	Particolare della vasca che contiene gli alberi		1:10
C	Petriccio		
C1	Relazione		
C2	Inquadramento. Tracciato regolatore. Piante livelli 5/4/3/2/1 e seminterrato		1:20.000/500
C3	Profilo	altimetrico dell'intervento. Pianta livello terra. Piante livelli 1/2/3/4/5/6/7/8 livello fuori terra	1:500
C4	Destinazioni d'uso. Piante livelli 5/4/4/3/2/1 seminterrato		1:500
C5	Destinazioni d'uso. Pianta livello terra. Piante livelli 1/2/3/4/5/6/7/8 livello fuori terra		1:500
D	Piansevero – Ospedale		
D1	Relazione		
D2	Planimetria	generale	1:1.000
D3	Sezione		1:1.000/500
D4	Assetto viario e nuovo tracciato stradale		1:2.000/1.000
D5	Percorsi	pedonali	1:2.000
D6	Alberature		1:2.000
D7	Illuminazione	stradale	1:2.000
D8	Arredo	urbano	1:2.000
D9	Sezioni stradali		1:100
D10	Sezioni stradali tipo e vedute d'insieme		1:100
D11	Dettagli degli elementi di arredo urbano		1:100/50/10
D12	Piazzale Ospedale: spazi commerciali e parcheggio interrato		1:200
D13	Piazzale Ospedale: pianta coperture		1:200
E	Stazione Benelli		
E1	Relazione		
E2	Lettura del sito		

E3	Programma – Collegamenti – Fasi di crescita	
E4	Planimetria di progetto escludendo l'area Benelli Beretta	1:500
E5	Planimetria di progetto includendo l'area Benelli Beretta	1:500
E6	Pianta piano terra e sezione sulla stazione	1:200/100
E7	Pianta a livello dei soppalchi e sezione sul grande magazzino	1:200/400
E8	Pianta coperture e sezione sui laboratori artigianali	1:200/100
F	Canavaccio	
F1	Relazione	
F2	Planimetria generale (stato attuale)	1:2.000
F3	Planimetria generale (progetto)	1:2.000
F4	Planimetria sezioni nell'area del Parco Industriale	1:500
F5	Planimetria dell'area centrale di Canavaccio	1:1.000
F6	Sezioni nell'area centrale di Canavaccio	1:200
L	Parco Urbano	
L1	Relazione	
L2	Assetto generale dell'area	1:10.000
M	Parco delle Cesane	
M1	Relazione	
M2	Organizzazione generale del Parco	1:10.000
M7	Area di S.ta Maria delle Selve. Mulino del Duca. Pianerol	1:2.000/500
M8	Area di Cà Garibaldi	1:2.000/500
N	Parco di San Lorenzo in Cerquetobono	
N1	Relazione	
N2	Organizzazione generale del Parco	1:10.000
O	Parco del Foglia e Pallino	
O1	Relazione	
O2	Organizzazione generale del Parco	1:10.000
P	Il verde urbano	
P1	Indagine ecologica sulla vegetazione delle aree verdi attorno alle mura: indirizzi per un nuovo assetto	
P2	Le condizioni ambientali dell'area del nuovo insediamento del Cerreto: specifiche per la realizzazione del verde come tessuto connettivo	
Q	Parco Scientifico	
Q1	Relazione	
Q2	Inquadramento generale	1:10.000
Q3	Fasi di crescita e viste prospettiche	1:2.000
Q4	Planimetria generale e infrastrutture di collegamento	1:1.000/2.000
Q5	Pianta del livello comune ai vari Istituti e sezioni principali	1:500/200
Q6	Viste del modello	
Q7	Particolari degli ascensori su piano inclinato	1:200
R	Orto dell'Abbondanza	
R1	Relazione	
S	Parco delle Vigne e della Resistenza	
S1	Relazione	
S2	Planimetria generale	1:1.000
S3	Ingresso al parco da S. Giovanni	1:500/100
S4	Particolari sui percorsi	1:500/10
S5	Percorsi lungo le mura: planimetria e sezioni	1:200

* Sono parte integrante di questo documento gli elaborati grafici denominati *C.S. A 16 CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI – C.S. A 17 TRASFORMAZIONI MORFOLOGICHE DEL CENTRO STORICO - C.S. P 19 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI - C.S. P 20 DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI - C.S. P 21 UNITA' MINIME DI INTERVENTO - C.S. P 22 MODALITA' DI INTERVENTO* .

** Per il nucleo di Cà La Pacina (O3) valgono i contenuti del piano urbanistico di dettaglio per la creazione di un complesso turistico ricettivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 18.07.2009. Tale piano è da considerarsi parte integrante del presente PRG.

RELAZIONE GENERALE PRG 1994

Indice

1. Premessa.....	26
2. La tutela del territorio.....	26
2.1. Gli scenari panoramici.....	27
2.2. I Parchi.....	28
2.3. I Punti Panoramici.....	29
3. Le attività.....	30
3.1. L'agricoltura.....	31
3.2. Industria e artigianato.....	32
3.3 Il terziario.....	33
3.4. L'Università.....	34
3.5. Il turismo.....	35
3.6. L'ospitalità per gli studenti.....	36
4. Il sistema di movimento.....	36
4.1. Il trasporto pubblico.....	37
4.2. Il sistema stradale.....	38
4.3. I parcheggi.....	40
5. Gli insediamenti residenziali.....	40
5.1. Il sistema centrale: Urbino, Gadana, Trasanni.....	42
5.2. Le Frazioni esterne: la area del Foglia e quella del Metauro.....	42
5.3. Le Frazioni interne: Cavallino, Pieve di Cagna, Torre.....	43
5.4. I nuclei rurali.....	43
6. Il centro Storico.....	44
7. Organizzazione del PRG.....	45
Appendice 1.....	47
TABELLA DIMENSIONAMENTI DI PRG.....	47
Appendice 2.....	55
TABELLA DOTAZIONE STANDARDS DI PRG.....	55

1. Premessa

Nelle prime pagine del documento programmatico – luglio 1990 – si era rilevata

“... la corrispondenza – non solo di qualità ma anche in termini di “disegno” – che esiste tra i tessuti del paesaggio naturale e quelli degli insediamenti umani: tra Urbino, le Frazioni e il territorio di cui fanno parte. Questa corrispondenza, di natura complessa e di qualità particolarmente alta, è dunque la vera ricchezza di Urbino ed è dal riconoscerla che si è indotti a pianificare e progettare il futuro del territorio partendo dal paesaggio...”

Da tale considerazione siamo dunque partiti; ed il nuovo Piano Regolatore di Urbino organizza il territorio comunale in maniera che tale constatazione diviene l’asse portante di ogni scelta; non a caso sviluppata a volte fin nei minimi particolari, per verificare e controllare, in maniera adeguata, la sua rispondenza alle condizioni del paesaggio; e così corrispondere al livello di qualità che questo richiede.

L’ambiente ed il paesaggio sono quindi assunti come gli elementi decisivi dei nuovi assetti territoriali; la necessità della loro salvaguardia, la consapevolezza di avere a che fare con risorse irripetibili e sempre più rare, la profonda convinzione che solo la loro valorizzazione potrà consentire l’equilibrato sviluppo del territorio, sono stati gli elementi cardini che hanno guidato l’elaborazione del Piano.

Nei paragrafi che seguono e nelle appendici, sono indicate le varie scelte operate nell’ambito dei PRG ed i relativi dati dimensionali. Le soluzioni definite ricalcano fedelmente l’impostazione generale espressa all’inizio del lavoro: nulla quindi ci sembra necessario aggiungere a questo proposito, e per quanto riguarda i criteri informativi e le scelte di fondo si rimanda al Documento Programmatico all’inizio ricordato.

2. La tutela del territorio.

Come è noto, il Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche fissa delle direttrici di intervento per la tutela dell’ambiente e del paesaggio in relazione alle varie categorie del patrimonio ambientale: geologico, botanico, storico-culturale. Tale direttrici stabiliscono delle regole di tutela, che vanno lette, interpretate e integrate alla scala locale, dove è più agevole cogliere gli elementi qualitativi.

Lo sforzo che è stato fatto, nel nuovo PRG, consiste nel tentativo di interpretare il paesaggio non come la sommatoria di elementi strutturali (i crinali, i corsi d’acqua, i boschi, ecc...) ma come un insieme organico, in cui le diverse tessiture si intrecciano e annodano per generare, appunto, attraverso secolari stratificazioni, il paesaggio urbane.

Al fine di cogliere la complessità delle relazioni tra le varie componenti ambientali, sono stati utilizzati i concetti di scenario panoramico e di Parco.

Il primo – lo scenario panoramico –, individua quelle situazioni in cui il significativo sovrapporsi degli elementi paesistici, ed il rapporto tra i vari elementi della struttura

fisica e quelli storico-culturali, determinano un particolare valore del luogo, che risulta essere in qualche modo memorabile.

Il secondo – il Parco – corrisponde a comprensori territorialmente estesi (interessano complessivamente il 38% circa del territorio comunale), che identificano circuiti di aree di alta qualità ambientale, spesso proiettati anche oltre i limiti comunali, che possono diventare, dal punto di vista ecologico, elementi di protezione primaria del territorio nel suo insieme (luoghi cioè particolarmente vocati per una strategia di pianificazione mirata al mantenimento ed al rafforzamento delle cenosi naturali, all'abbattimento degli agenti inquinanti ed alla difesa del suolo) e, dal punto di vista economico, volani per tutte quelle forme produttive che proprio nella qualità dell'ambiente trovano la loro maggiore ragione di esistere; ed in particolare il turismo nelle sue forme più soffici, intelligenti e creative, e l'agricoltura, se capace di definire in un rapporto non conflittuale con la natura i propri connotati produttivi.

Parchi e scenari panoramici costituiscono un sistema di aree protette sottoposte al regime di tutela integrale; al fianco di questo nucleo centrale si articolano gli elementi puntuali che configurano l'ambiente circostante, e che costituiscono una rete di interconnessione indispensabile per arginare il rapido corso dell'erosione, del depauperamento e dell'inquinamento, cioè i prodotti più consueti degli insediamenti, delle infrastrutture e dell'agrosistema.

Il quadro generale di tutela del paesaggio proposto dal nuovo PRG è completato dall'individuazione di particolari punti panoramici, posti lungo le principali strade di accesso al Centro Storico ed i luoghi più suggestivi del territorio; e dall'individuazione di quelli, tra essi, che necessitano di particolari interventi di ripristino ambientale – a cominciare dalla suggestiva vista di Urbino per chi giunge da Pesaro, dopo la curva di Trasanni, rovinata e degradata dalla scomposta proliferazione degli insediamenti e dalla confusa agglomerazione di Casino Noci.

2.1. Gli scenari panoramici.

Il PRG individua quattro scenari panoramici dominanti:

la vallata dell'Apsa San Donato nell'ultimo tratto prima della confluenza nel Foglia: si tratta del versante verso Montecalende e Cavallino, a sud, e verso Cà Vagnino e Miniera a nord. E' un nitido paesaggio rurale, che mantiene (verso Montecalende) i segni tipici dell'appoderamento mezzadrile, coi suoi casolari, la vegetazione che delimita i campi e, le proprietà, i segni netti ma variati delle culture e dei filari, e con il bosco e la macchia che incorniciano i poderi;

le pendici di Cavallino verso la valle dello Schieti e Romanino: quest'area costituisce il fondale paesistico principale quasi da ogni luogo del quadrante settentrionale di Urbino, ed incornicia la vista suggestiva della Pieve;

il versante di Maciolla e Rancitella: L'area copre tutto il versante della valle che, da est, fronteggia Urbino costituendo, nel territorio, il contrappunto – la corrispondenza – del Centro Storico;

la strada delle Capute: si tratta del crinale che raggiunge Urbino da sud, e cioè la strada da Roma, ricca di reminiscenze storiche e culturali, che consente un lento avvicinamento ai “torricini” ed alla memorabile visione che questi concretizzano.

2.2. I Parchi

E' stato progettato un sistema di Parchi (territoriali, attrezzati) che costituisce la vera nuova ossatura del territorio. Questi Parchi, come detto, assolvono alla duplice funzione di costituire un presidio ambientale nel territorio e di consentire una serie di attività “dolci” e di cui è possibile controllare l'impatto sull'ambiente.

I Parchi previsti sono:

Il Parco delle Cesane. Riguarda la parte orientale del territorio comunale, dal Convento degli Zoccolanti fino ai confini con Fossombrone e Isola del Piano, e comprende l'intero corso del Metauro, nel tratto in cui questo attraversa il territorio d'Urbino. Il Piano ne prevede l'organizzazione unitaria, con il potenziamento delle caratteristiche naturali del territorio, anche mediante la riconversione ecologicamente orientata degli impianti forestali di conifere. Inoltre è stata progettata una rete di percorsi che attraversa capillarmente il territorio e ne riconnette i punti più significativi, quasi sempre caratterizzati dalla presenza di residui dell'insediamento storico – pievi, torri, mulini, ecc. – facilmente riconducibili, attraverso lievi interventi di recupero, al loro ruolo originale di rendere attivo e significativo il territorio. Nella parte più interna del Parco (Torre, Pian di Meleto, Santa Maria delle Selve, Mulino del Duca, Scotaneto) sono inoltre previste delle attrezzature residenziali, turistiche ed escursionistiche che consentono differenziati modi di esperienza del territorio.

Il Parco del Foglia e di Pallino. Comprende l'intero tratto del corso del Foglia, L'Oasi della Badia, L'Azienda agricola dell'Università e l'area di Torre Cotogna e della Miniera. Il Parco riguarda inoltre le colline di Forcuini e di Pallino, e si protrae fino ai limiti della città, raggiungendo Chestacolo. L'area è importante da un punto di vista paesistico ed ambientale; ed il Piano prevede la valorizzazione dell'Azienda Agricola Universitaria come centro di sperimentazione di forme culturali ecologicamente orientate e che quindi depauperino il meno possibile i suoli. La presenza significativa dei calanchi è un connotato specifico di questo Parco, e sono state individuate le tecniche di intervento che consentono di contenere i fenomeni erosivi. Il Parco ospiterà inoltre delle strutture turistico-ricreative, ed il campo da golf; ed è innervato da un sistema di percorsi che lo riconnette alla città e consente passeggiate e luoghi di sosta lungo il fiume.

Il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono. Si tratta di un'area ad ovest del territorio comunale, tra la vallata dell'Apsa e la strada per Sassocorvaro. E' una zona tra le più integre dal punto di vista vegetazionale, scarsamente abitata, in cui il paesaggio agrario e quello naturale in qualche modo si confondono, con aspetti simili a quelli che dovevano caratterizzare il paesaggio rurale cinquecentesco. Il paesaggio vegetale di questo Parco è stato analizzato più da vicino, per arrivare ad una valutazione ecologica dei singoli biotopi che lo compongono; ciò ha consentito di individuare forme di governo del bosco e di conduzione agraria che ottimizzano le caratteristiche ambientali dell'area. Sono inoltre previsti modesti interventi di equipaggiamento turistico, in relazione alla vocazione del luoghi per il turismo escursionistico e naturalistico.

Il Parco Scientifico. Comprende la parte meridionale del territorio de, Comune, da Urbino fino al confine con Fermignano, e si snoda lungo la "Strada Rossa". Tale Parco è specificatamente vocato alla salvaguardia dell'ambiente per quanto riguarda l'area fronteggiante Urbino (crinale della Sogesta), alla realizzazione del polo scientifico universitario, nell'area sottostante la Statale di Bocca Trabaria (area detta di Biancalana) che resta visivamente protetta dal crinale rispetto al Centro Storico di Urbino, ed alla creazione di strutture produttive leggere (tipo "incubatori") a questo strettamente legate.

Il Parco Urbano. Circonda Urbino sui fianchi occidentali ed orientali, e si connette a sud con il Parco Scientifico, a Nord con il Parco Territoriale del Foglia, a est con quello delle Cesane. Il Parco Urbano avvolge la struttura urbana della città – quella storica e la sua moderna periferia –; quasi una cintura verde posta a contenimento e compensazione dell'insediamento residenziale, che consentirà al suo interno una serie di attività e di infrastrutture complementari. 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.

I cinque parchi sopra sommariamente descritti sono oggetto di specifici approfondimenti nella IV parte del PRG (Progetti) e le indicazioni contenute nei relativi Progetti Guida sono la base per la formulazione dei Piani Attuativi che dovranno disciplinare ed orientare le trasformazioni territoriali previste in tali aree.

2.3. I Punti Panoramici

Sono poi stati individuati nel territorio urbinato una serie di punti particolarmente significativi per il panorama che il paesaggio circostante consente. Tali punti ricadono in aree di Parco (Pallino, Monte Polo, Torre Cotogna, San Donato, Sogesta) o in altre già ricomprese in scenari panoramici (Cavallino, Cà Vagnino, Capute). Per tali luoghi

sono stati previsti particolari accorgimenti per tutelare il panorama e per equipaggiare adeguatamente il luogo di sosta.

Particolare attenzione è stata rivolta alla strada che da Trasanni (e quindi Pesaro) sale ad Urbino. Tale strada consente (o meglio consentiva), dopo la curva, una magica visione di Urbino; oggi essa è deturpata dallo sgranarsi dei fabbricati lungo la statale e dall'insediamento di Casino Noci.

Il PRG prevede una ricucitura paesistica di tale tratto stradale, basata su una dettagliata progettazione degli elementi arborei di arredo stradale e su una capillare articolazione del connettivo verde, per schermare i piani visivi successivi.

Le indicazioni circa l'organizzazione dei punti panoramici, le prescrizioni di tutela e gli interventi di ripristino paesistico sono contenute nella III parte del PRG (Linee normative), elaborati della serie E (1,2).

3. Le attività

Il sistema economico proprio di Urbino è, come più volte rilevato, intrinsecamente debole in quanto si basa su una pletorica espansione della Pubblica Amministrazione (nei suoi vari aspetti: Università, Comune, Ospedale, ecc.) e nei redditi aggiuntivi (per lo più "in nero") che la presenza degli studenti universitari consente.

La debolezza, tipica delle condizioni di "monocultura", si manifesta appieno nella sostanziale mancanza di spirito di iniziativa e di capacità innovativa; e tale mancanza è particolarmente evidente se si confronta il dinamismo delle realtà economiche limitrofe – Pesaro, Rimini e Cattolica sulla costa; la valle del Tevere con San Sepolcro all'interno – con i lenti ritmi dell'ambiente produttivo urbinato.

Si tratta quindi di una economia fragile, al di fuori di qualsiasi competizione con i mercati esterni, in una situazione in cui l'isolamento – territoriale, ma soprattutto comportamentale e culturale – è in qualche modo la condizione della sua prosperità.

Modificare e arginare la dipendenza urbinata dalla spesa pubblica e dall'"economia dello studente" non è obiettivo che possa porsi un Piano Regolatore, al quale è richiesto, se mai, di indicare le potenzialità e le opportunità e di progettare le infrastrutture necessarie affinché le energie latenti possano dispiegarsi nel modo migliore.

Si è visto, attraverso gli studi condotti nell'ambito del PRG, che potenzialità alternative esistono, e che è possibile generare opportunità che le rendano attuali; per cui a questo punto, sulla base offerta dal PRG, le scelte diventano amministrative e politiche e appartengono al Comune, all'Università, alle varie componenti della pubblica opinione.

Tutto questo viene qui di seguito tratteggiato.

3.1. L'agricoltura

L'analisi condotta sulla realtà economica delle campagne urbinati (vedi relazione I / B-1, cap. 7) conferma la sostanziale debolezza dell'agricoltura; e non è un caso che l'intero territorio rientri tra quelli beneficiari delle politiche comunitarie di sostegno alle zone agricole meno favorite.

Le attività agricole sono tipicamente marginali, mancando le colture a reddito medio-alto (quali: vite, olivo); e le produzioni foraggere non vengono reimpiegate dalle aziende, che quindi non possono mai usufruire degli incrementi di valore derivate dalle lavorazioni e trasformazioni alimentari di questi prodotti.

Solo la pastorizia, condotta prevalentemente da famiglie sarde, chiude il ciclo produttivo, coltivando foraggi e vendendo prodotto trasformato; ed è questo settore l'unico florido dell'agricoltura urbinata, capace di stare sul mercato, e di incrementare la dimensione delle aziende.

Negli altri comparti, infatti, vi sono aziende mediamente molto piccole (10-15 ettari); tale dimensione non consente rendimenti sufficienti a remunerare il lavoro; per cui si è sviluppata una economia agricola marginale che impiega forza lavoro ormai fuori dal mercato (gli anziani) o part-time. Per le aziende maggiori, invece, diventa interessante il contributo CEE per la messa a riposo dei terreni (set-aside), e sono numerosi i casi di attività che cessano in virtù di questa politica assistenziale.

In una situazione così depressa, le prospettive di rivitalizzazione dell'economia agricola urbinata sono legate alla capacità dei produttori di scovare nicchie di mercato che consentano redditi aggiuntivi perché basati sulla qualità. Qui si individuano solo alcuni di questi settori, che potrebbero modificare la realtà economica delle campagne urbinati, e che trovano nella politica di tutela del territorio definita nei PRG la loro naturale collocazione.

I settori in cui differenziare fondamentalmente questi:

le produzioni potrebbero essere

erbe officinali di largo consumo;

colture arboree da legno (noce, ciliegio da legno), che potrebbero essere impiantate sui terreni messi a riposo;

colture arboree micorizzate per la produzione del tartufo;

impianto di gelsi da foglia, con creazione dell'intero ciclo sericolo;

produzioni agricole biologiche e biodinamiche, e loro trasformazione.

Si tratta di colture che hanno un bassissimo impatto ambientale, che contribuiscono alla difesa dei suoli, che necessitano e comportano una riduzione dei carichi inquinanti; le aree destinate a Parco territoriale sono la sede migliore per avviare questa riconversione produttiva dell'agricoltura (con il contributo tecnico-scientifico e di sperimentazione

dell'Università), e possono facilitare l'integrazione dei redditi organizzando in maniera sistematica attività connesse, a cominciare da quelle turistiche, e dell'ospitalità rurale.

Dal punto di vista degli insediamenti, il PRG opera in due direzioni complementari:

salvaguardando l'insediamento storico nelle campagne, avviando il recupero del patrimonio edilizio ed evitando che le trasformazioni e i aggiornamenti di cui necessita producano manomissioni irreversibili;

incrementando complessivamente la residenza nelle campagne, potenziando il sistema dei nuclei rurali e degli agglomerati spontanei (vedi oltre punto 5.4.) residenza extraurbana.

3.2. Industria e artigianato

Nel documento programmatico del luglio 1990 sono stati riassunti i caratteri essenziali in base ai quali poteva dirsi che l'industria ad Urbino è un fatto episodico e non endogeno; qui basta rilevare che le previsioni, da molto tempo rimaste sono tali, per la zona industriale di Canavaccio continuano a rimanere solo previsioni che in un periodo di crisi e maturità delle produzioni industriali tradizionali sembra sempre più difficile pensare di concretizzare.

Sembrerebbe quindi inutile prevedere grandi aree industriali nel territorio urbinato, se non fosse che, con il completarsi delle infrastrutture stradali da tempo allo studio e faticosamente in cantiere (Fano/Grosseto, Bretella, Fogliense, Pedemontana, ecc.), possa crearsi una situazione di convenienza alla localizzazione di settori produttivi nelle medie vallate; ciò darebbe ad Urbino la possibilità di differenziare la propria matrice economica, e questo, come detto all'inizio, sarebbe solo positivo.

Urbino ha come luoghi "naturalmente" vocati all'insediamento produttivo le piane alluvionali lungo i due fiumi maggiori, il Metauro ed il Foglia.

Confermando l'area produttiva di Canavaccio, prevedendo il completamento di quella di Schieti ed individuandone una terza lungo il Foglia in prossimità di Casinina, il PRG conferisce ad Urbino una ricca dotazione di aree produttive sostanzialmente pianeggianti, con costi d'urbanizzazione che non si dovrebbero discostare dalla media, e che è possibile organizzare in termini di parchi industriali, in cui le alberature costituiscono un connettivo verde capace di rendere l'insediamento produttivo integrabile al paesaggio.

Ma il futuro di Urbino, per quanto riguarda le attività produttive, non può essere ancorato a modelli veteroindustriali che mostrano la corda anche nelle situazioni in cui sono riusciti ad affermarsi. Le prospettive di sviluppo vanno ricercate nei settori nuovi delle industrie leggere ad alta tecnologia, collegate coi centri di ricerca dell'Università, capaci di inserirsi con discrezione in un ambiente di qualità. A questa prospettiva, futura ma non futuribile, è dedicata una parte non secondaria del Parco Scientifico.

Per quanto riguarda le produzioni minori (quelle che si chiamano artigianato di servizio) il PRG organizza gli spazi relativi in relazione e all'organizzazione complessiva degli

insediamenti, in particolare con localizzazioni integrate a quelle delle attività commerciali, con le quali spesso si confondono.

I luoghi adatti per queste attività sono stati individuati a Gadana, a sud di Trasanni e tra Bivio Borzaga e Calpino; ed in Pieve di Cagna sono state individuate due aree per le differenti esigenze produttive che là si esprimono.

3.3 Il terziario

La struttura commerciale e direzionale di Urbino, pur trattandosi di attività cresciute molto rapidamente negli ultimi anni, mancano di una qualificazione e non sono tali da poter reggere la concorrenza di situazioni anche lontane (Pesaro, Rimini, Arezzo) e ancor meno possono al momento ambire a divenire punto di riferimento per le aree interne del Montefeltro.

Il PRG prevede di irrobustire questo settore, consentendo l'organizzazione, nell'ambito delle aree urbane, di un ricco e capillare sistema delle attività terziarie, integrate alla residenza ed alle altre attività urbane.

Alcuni luoghi sono stati poi specializzati nell'area centrale per questo tipo di attività: il Consorzio Agrario, il Petriccio, la Stazione, che costituiscono un sistema immediatamente alle porte del Centro Storico, articolato in corrispondenza dei punti di più immediato accesso alla città dal territorio.

La realizzazione delle infrastrutture stradali previste consentirà inoltre il potenziamento delle attività commerciali nei luoghi di fondovalle: a Bivio Borzaga, a Canavaccio, a Schieti.

Occorre poi qualificare, con discrezione e gusto, le attività commerciali nel Centro Storico. Il PRG individua una vocazione specifica per tali destinazioni al piano terra del Collegio Raffaello e dei Seminario, che dovranno aprirsi – con le insegne, le vetrine, i richiami commerciali – all'interno, verso i cortili. Il PRG stabilisce inoltre criteri e normative precise per quanto riguarda vetrine, insegne ecc. (si veda oltre, al paragrafo 6).

Per quanto riguarda i servizi di carattere direzionale, da tempo e quasi da ogni parte si richiede in Urbino un centro per attività espositive e promozionali, e la realizzazione di un centro congressi.

Per queste due destinazioni, alle quali non si può che offrire sistemazioni prestigiose, il PRG individua due comparti, di grande qualità urbana, vicini tra di loro e quindi integrabili: La Fornace ed il complesso di San Girolamo.

La destinazione della Fornace, attraverso un complesso intervento di recupero nell'ambito del Parco Urbano, è per un Centro di Esposizioni, che si prevede possa accogliere fiere merceologiche, esposizioni permanenti e anche mostre di artigianato ed arte contemporanea. Tutte le attività possono essere coordinate in un evento unico, ma possono anche costituire eventi separati che cambiano nel tempo secondo le circostanze.

Tale destinazione occuperà stabilmente il corpo centrale della Fornace (il Forno ellittico) che si caratterizza quindi come spazio espositivo, mentre gli altri edifici hanno una struttura flessibile che consente di accogliere uffici ed attività direzionali e di servizio.

La destinazione di San Girolamo è invece più problematica perché vi è l'orientamento (dell'Amministrazione locale e del Ministero) di riaprire il carcere circondariale. Questa decisione sembra di ripiego e miope perché altre e differenti scelte potrebbero essere compiute, che non impediscano di riportare il carcere a Urbino (eventualmente realizzando una struttura nuova ai margini del territorio), ma che non impegnino a questa destinazione un edificio che possiede valori utilizzabili in modo ben più positivo.

Il PRG individua per il complesso di San Girolamo la destinazione a centro convegni e annessi servizi di foresteria, con la possibilità di recuperare ad auditorio la chiesa e il convento a casa-albergo. Il modello è quello di centro integrato di servizi (ad esempio, come il complesso delle Stelline a Milano), che potrà ospitare al suo interno anche attività direzionali stabili e uffici di rappresentanza (ad esempio per Enti culturali e di ricerca, Organismi internazionali, ecc.).

3.4. L'Università

Il PRG ha verificato – attraverso approfonditi contatti con le varie rappresentanze universitarie e sulla base dello studio di casi analoghi in Italia e all'estero – le ipotesi formulate dal Documento Programmatico.

Sviluppando quelle premesse, il PRG consente una organizzazione ottimale delle attività universitarie indicando due direzioni prioritarie di intervento.

Qualificazione del Polo Umanistico nel Centro Storico. È stato rilevato che l'Università occupa numerosi edifici, in proprietà o in affitto, tra i quali molti sono inadatti – all'uso didattico, e sono stati approssimativamente a questo forzati. La riqualificazione della presenza universitaria nel Centro comporta che l'Università si concentri negli edifici di maggior pregio che sono nella sua disponibilità, restituendo alla città per altro uso (soprattutto residenziale) quelli minori che oggi utilizza impropriamente. Le attività che adesso sono disperse potranno essere concentrate negli edifici maggiori ai quali, oltre al Battiferri attualmente in allestimento, potrebbe essere aggiunto Palazzo Gherardi (anche a conferma della vocazione universitaria del settore sud-orientale del Centro Storico) qualora risulti confermata, come sembra, la volontà del Tribunale di rimanere nella sede attuale nella sede attuale. A compimento di questa ristrutturazione, che comporta anche l'ottimizzazione nell'uso delle strutture edilizie, risulteranno destinati ad usi universitari i seguenti edifici del centro storico: Palazzi Albani, Battiferri, Bonaventura, Morisco, Passionei, Petrangolini, Veterani, oltre alle sedi di Legge e Magistero, e, appunto Palazzo Gherardi.

Realizzazione del Polo Scientifico. Gli interventi sopra delineati comportano un sostanziale alleggerimento della pressione universitaria nel Centro, che si può ipotizzare unicamente se collegata alla realizzazione del nuovo Polo delle Facoltà Scientifiche, esterno alla città. Il carattere di tali attività richiede spazi aperti, necessità di realizzare

una impiantistica raffinata, possibilità di crescita ed espansione nel tempo. La localizzazione per il nuovo Polo è all'interno del Parco Scientifico, in posizione vicina ai Collegi ed alla città, ma visivamente riparata. La Sogesta, pur inserita nel Parco e funzionale ad esso, non potrà mai assolvere a tale ruolo, perché in posizione panoramica troppo esposta verso Urbino; e per essa non è possibile ipotizzare alcuno stadio di ulteriore crescita edilizia. Data la delicatezza anche paesistica di tale area, e le conseguenze a scala urbana delle attività che nel Parco Scientifico si svolgeranno, questo è stato oggetto di uno specifico approfondimento all'interno del relativo Progetto Guida (IV / Q).

Un altro importante capitolo relativo alle strutture universitarie e parauniversitarie è quello dell'ISEF, che necessita di una sede nuova e adeguata. Attualmente non è ancora definita l'esatto ruolo dell'istituto nel panorama scolastico (Corso di Laurea?), per cui è anche difficile ipotizzare le sue necessità in termini di organizzazione degli spazi e di autonomia. Il PRG lascia aperte due possibilità che corrispondono a due differenti livelli di soluzione del problema:

realizzazione di una nuova sede organicamente definita ed articolata nelle sue varie funzioni (didattiche, sportive, scientifiche, ecc.) nell'area di Varea, all'interno del Parco Urbano (settore n° 8);

utilizzo di spazi didattici nell'ambito del Polo Scientifico; utilizzo degli impianti sportivi comunali (stadio, palazzetto dello sport, ecc.).

3.5. Il turismo

Il turismo potrà essere – come in parte già è ora – una grande risorsa per Urbino; ma occorre evitare che le attrezzature che in questo campo si intende mettere all'opera risultino all'atto pratico dei monocali per l'affitto lucroso agli studenti; un investimento che nulla ha in comune con l'attività imprenditoriale legata al turismo. Ma questa purtroppo oggi è la norma.

Per evitare che ciò si perpetui, il PRG stabilisce dei criteri che, in relazione alla normativa regionale in materia, consentono di individuare con precisione quali sono le attività alberghiere previste per il soddisfacimento della domanda turistica (nelle sue varie componenti: colto o di massa, pendolare o residenziale, d'affari o escursionistico); e quali invece le situazioni in cui è possibile organizzare l'ospitalità per gli studenti, in forme residenziali o para-alberghiere. Di quest'ultimo aspetto si parlerà nel punto successivo (3.6.).

Il PRG ha messo in programma il rafforzamento dell'offerta turistica in Urbino operando in tre direzioni:

realizzazione di un albergo di grande qualità nel centro storico ed in posizione prestigiosa: il luogo individuato per tale attività è il complesso del Seminario, una volta trasferite le attività scientifiche – ora ospitate in modo del tutto inadeguato non solo alla buona condotta degli studi ma anche in rapporto ai problemi dell'igiene urbana – nel nuovo polo all'interno del Parco Scientifico;

realizzazione di due alberghi di qualità e dimensioni medie nelle aree nuove della città, ai margini del Centro Storico (Petriccio e Consorzio Agrario);

individuazione nell'ambito delle aree di Parco di reti di attrezzature turistiche, con il recupero di fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove strutture, in connessione con la maglia dei percorsi, i nuclei esistenti ed i punti di più facile accesso. Di tale equipaggiamento, che riguarda il Parco delle Cesane, quello del Foglia e quello di San Lorenzo si parla più diffusamente nei relativi Progetti Guida.

3.6. L'ospitalità per gli studenti

Come detto, l'“economia dello studente” ha inciso notevolmente sulle condizioni economiche degli Urbinati, determinando redditi aggiuntivi, in particolare legati all'affittanza di posti letto. Ciò ha determinato una domanda aggiuntiva di abitazioni, a questo finalizzate sia direttamente (acquisto dell'immobile per destinarlo alla produzione di reddito certo) sia indirettamente (l'acquisto della nuova casa in periferia, soprattutto in regime di edilizia agevolata, per liberare l'abitazione nel centro storico e metterla a reddito con gli studenti). In ambedue i casi il reddito prodotto dall'affittanza attiva l'investimento immobiliare, lo rende sicuro e ne consente il rapido ammortamento.

Questo meccanismo, diffusissimo, ha creato una turbativa strutturale nel mercato delle abitazioni, specie nei centro urbano, nelle aree gravitanti attorno al capoluogo, ed in maniera evidentissima nei centro storico; e ciò spiega perché una realtà in forte declino demografico, con una popolazione avviata a tassi record di invecchiamento, costantemente richieda l'ampliamento dello stock di abitazioni da immettere sul mercato.

Per tentare di arginare queste deviazioni del mercato, il PRG propone una serie di interventi, specificatamente rivolti alla realizzazione di strutture per l'ospitalità temporanea degli studenti, in modo che l'investimento in questo settore trovi forme appropriate, controllabili, soddisfacenti sia per chi lo propone che per l'utilizzatore finale.

Tali interventi sono stati pensati in modo da consentire una loro diffusione nel territorio, senza creare grandi concentrazioni, e realizzando strutture adeguatamente inserite nel paesaggio ed attrezzate con impianti sportivi e ricreativi. In alcuni casi (Biancalana, Torre) il PRG lascia aperto agli operatori la possibilità di realizzare complessi residenziali anziché turistico-ricettivi.

Il PRG organizza tali strutture in 5 località: Cavallino, Monte Soffio, Urbino sud (Biancalana), Schieti (centro storico) e Torre.

4. Il sistema di movimento

Il sostanziale isolamento di Urbino, la difficoltà di raggiungere la città dal resto del territorio nazionale è un dato indiscutibile, che diviene ancora più macroscopico se consideriamo i trasporti pubblici. Con la cessazione del collegamento ferroviario, L'unico modo per raggiungere Urbino senza l'auto privata è il taxi oppure un servizio di autobus raro, lento, scomodo. Ciò aggrava la condizione della viabilità stradale, anch'essa largamente insufficiente a portare il carico totale della mobilità nella zona, e quello dei

movimenti nella città, invasa dalle automobili di quanti giungono da fuori, nell'unico modo in cui ciò è possibile: con l'auto privata.

4.1. Il trasporto pubblico

Per ovviare a questa situazione (che dipende da altri centri decisionali), il PRG propone una prospettiva di potenziamento e qualificazione del sistema di trasporto pubblici differente da quella del ripristino puro e semplice della connessione con il sistema ferroviario nazionale.

Si tratta di riutilizzare per il miglioramento di tutto il sistema dei movimenti urbani ed extra-urbani l'imponente e pregevole insieme di manufatti ferroviari che è ora in stato di abbandono (inclusi quelli che erano stati apprestati da Urbino verso Trasarni – con la galleria sotto il centro storico – e Schieti per la linea Urbino Santarcangelo, mai messa in funzione), e di riconnettere tale sistema a scala sub-regionale, con una serie di diramazioni ed integrazioni.

Le più importanti delle quali sono:

a est, verso Fano, riattivando la linea del Metauro;

a sud-ovest, verso Urbania, Acquafagna, Cagli, Frontone e Pergola, e da qui Fabriano recuperando tracciati ferroviari dismessi e ricollegandosi così alla linea ferroviaria per Roma;

a nord, verso Auditore, San Marino e Rimini. Quest'ultima diramazione, collegando Urbino alla Romagna e a San Marino è ovviamente la più interessante, perché consente un riequilibrio rispetto agli assetti territoriali attuali ed una integrazione delle differenti vocazioni turistiche e produttive dell'area montefeltresca e del retroterra riminese.

Tale sistema è ovviamente un obiettivo ambizioso, che richiede tempi lunghi ed il concorso di molte volontà e di differenti centri decisionali per poter entrare in una fase di concreta predisposizione; ma ha il grande vantaggio di essere un sistema aperto, che può essere realizzato per parti, e che può prescindere da massicci investimenti iniziali, potendo utilizzare manufatti e sedi esistenti, da ottimizzare solo quando le condizioni economiche del servizio lo consentiranno. Pensiamo infatti ad un sistema flessibile (tipo "U-bahn"), che utilizza la sede propria dove esistente, e che si immette sulla viabilità ordinaria dove necessario. Corollario indispensabile di questo progetto è l'armonizzazione a livello di bacino, dei sistemi di trasporto pubblico, sì che quello delineato sia la matrice – ed in un certo senso anche la sommatoria – dei vari sistemi locali.

In questo disegno, come si può facilmente vedere, Urbino viene a svolgere un ruolo centrale di connessione tra le varie articolazioni, e ciò può incidere, in prospettiva in maniera dirompente, sugli assestati equilibri territoriali, che anche in materia di mobilità confermano la dipendenza dell'entroterra dalle convenienze delle conurbazioni costiere. Anche per questo motivo è opportuno che Urbino assuma la leadership dell'operazione.

Alla scala locale, il sistema sopra esposto innerva il territorio urbinato da Canavaccio a Schieti, e potrebbe così semplificare tutto il sistema dei movimenti nell'area comunale. Il PRG tiene conto di questa opportunità come un fattore di ottimizzazione generatore di economie esterne di vario genere; ma nessuna delle soluzioni elaborate ne richiede in via esclusiva o prioritaria la realizzazione, essendo stata studiata in modo tale da avere sufficienti energie per poterne prescindere.

Il Centro Storico stesso potrebbe essere direttamente connesso a tale sistema in corrispondenza della Stazione, che diventa un luogo di importanza urbana strategica. Qui è infatti prevista la realizzazione di un nodo integrato di interscambio e di attività, che sfrutta la posizione del sito: praticamente invisibile dalla città, baricentrico tra questa e il Parco Scientifico, direttamente accessibile dalla "bretella" (svincolo Le Conce), facilmente collegabile con il Mercatale.

Il PRG sviluppa questa vocazione del luogo (si veda il Progetto Guida studiato per questa situazione, IV / E), localizzando qui la stazione delle autocorriere, un parcheggio pubblico all'aperto e attrezzature commerciali; è anche prevista in questo disegno complessivo, sia pure in una seconda fase, la riconversione dell'area produttiva della Benelli. Il collegamento con il Mercatale (livello interrato di parcheggio) potrà avvenire con una linea in cremagliera; transitoriamente potrà essere garantito da un bus navetta a orario cadenzato, con accesso diretto al centro storico.

4.2. Il sistema stradale

Il PRG opera su due livelli: la grande viabilità, che coinvolge il territorio urbinato nelle sue varie relazioni con le realtà confinanti, e la viabilità locale, che dovrà essere risolta in alcuni suoi punti di crisi.

Sul piano della grande viabilità, le principali iniziative in corso sono il traforo della Guinza, che realizza un passo importante della Fano/Grosseto, il tratto della intervalliva tra Lunano e Sant'Angelo, il collegamento tra Canavaccio, bivio Borzaga e da qui Urbino (la "bretella").

Manca, nel quadro generale della viabilità che si sta così delineando, una ipotesi che consenta ad Urbino di ricollegarsi al suo retroterra naturale, razionalizzando i collegamenti con le vallate e soprattutto con il punto di adduzione delle provenienze dal Montefeltro e dalla Romagna interna, che si concretizzeranno a Lunano, e aprendosi ai collegamenti con le zone turistiche di San Marino e della costa riminese.

Per entrambi gli obiettivi risulta strategico il proseguimento della "bretella" dallo svincolo delle Conce verso la vallata del Foglia, il che consentirà di alleggerire il traffico attorno alla città (Fornace/Croce Missionari) e di realizzare un più agevole collegamento alternativo con Pesaro lungo la Fogliense.

Il PRG ha individuato, per questa infrastruttura, un tracciato che minimizza l'impatto ambientale nelle aree a ridosso del Centro Storico: la "bretella" entra in galleria, come previsto, subito dopo le Conce, e ne esce all'altezza di Casino Noci, dove, sul fondovalle dell'Apsa, in una zona profondamente degradata, vi sarà lo svincolo per

ricollegarsi con la Strada Statale per Pesaro. Da qui il tracciato viario rientra in galleria e, seguendo il corso del fosso Schieti, raggiunge la valle del Foglia, dove si ricollega alla provinciale. Non è previsto nessuno svincolo in corrispondenza di Schieti, che sarà collegata con la provinciale con un ponte, da realizzarsi a monte del lago, in corrispondenza della zona industriale.

Questa soluzione consente di mantenere intatta la valle del Tirassegno, di grande pregio ambientale; inoltre, scaricando completamente il tratto di strada che dalle Conce sale a Croce Missionari, ne consentirà l'integrità: non è infatti previsto alcun adeguamento (allargamenti, rettifiche o altro) di tale tronco che, costeggiato dai due parchi (Urbano ad ovest, delle Cesane ad est) ricade in una area di tutela integra le, delicatissima da l punto di vista paesistico.

Sul piano della viabilità locale, i maggiori punti di crisi sono quattro:

il bivio di Croce Missionari;

l'area dell'Ospedale e l'ingresso nord di Urbino;

l'innesto della Strada Rossa sulla Statale di Bocca Trabaria;

il collegamento della zona industriale di Schieti con la Provinciale Fogliense.

Del primo e dell'ultimo di questi problemi si è già parlato in precedenza, perché la loro soluzione è intimamente connessa con l'assetto della grande viabilità; le altre due situazioni sono qui di seguito descritti.

Il nodo dell'Ospedale può essere alleggerito notevolmente prevedendo il proseguimento della circonvallazione verso Gadana (in galleria, sotto la curva degli artigiani, e poi a valle di Piansevero e dell'ITIS). Tale soluzione tiene conto delle infrastrutture localizzabili nel Parco Urbano, e della necessità di garantire un assetto viabile non congestionato nella zona del Petriccio, che diventa così previsione urbanistica effettivamente praticabile; L'area dell'Ospedale verrà così sgravata di buona parte del traffico di attraversamento, e potrà assumere una configurazione più appropriata.

Nello stesso settore urbano, la strada per Pallino risulta ora angusta e opprimente, per l'incombere dell'edificato della Piantata sul ciglio della strada. Il PRG prevede una ristrutturazione dell'attuale assetto viabile, impostando la strada per Pallino a senso unico in uscita nel tratto tra Villa Maria e Chestacolo (mentre le provenienze da nord saranno deviate lungo la strada che circonda la Tortorina, fino alla curva di Fontesecca, e da qui innestate sulla circonvallazione). Ciò consentirà la riorganizzazione delle sede stradale nel tratto antistante la Piantata; l'attuale carreggiata sarà ridimensionata e al suo fianco verrà realizzato un percorso pedonale ciclabile, con un viale alberato.

L'innesto della Strada Rossa sulla statale è di quei casi in cui ogni soluzione sembra richiedere grossi interventi infrastrutturali. Il PRG propone un soluzione più equilibrata, deviando la Strada Rossa su quella della Stazione, e creando un nuovo raccordo più a sud, con la Statale di Bocca Trabaria, attraversando il Fosso degli Angeli. Ciò consentirà più agevoli collegamenti con la zona della Sogesta e con il Parco Scientifico,

senza le strozzature dell'ultimo tratto della Strada Rossa questo potrà divenire pedonale, al servizio della limitrofa, nuova sede delle facoltà scientifiche.

4.3. I parcheggi

L'Amministrazione dispone già del Programma Urbano dei Parcheggi, che stato redatto ed approvato anticipatamente. Rispetto a quelle previsioni, si ritiene che, oltre al Mercatale e a quello necessario per la Mensa del Tridente ai Collegi, siano sufficienti tre parcheggi in struttura (e quindi presumibilmente a pagamento): Lavagine Ospedale, Debitori. Per gli ultimi due è pure possibile destinare una quota delle superfici ad attività commerciali che aiutino la fattibilità economica degli interventi.

In previsione della progressiva pedonalizzazione entro le Mura dei Centro Storico, occorre prevedere una ulteriore possibilità di parcheggio (per pendolari, gli utenti giornalieri, ecc:) pressoché gratuita, sia pure in aree più periferiche. Ciò può essere ottenuto realizzando un parcheggio di interscambio nella zona della stazione FS; gli utenti potranno giovare delle attrezzature e dei collegamenti là previsti e già precedentemente illustrate

5. Gli insediamenti residenziali

E' risultato chiaro, fin dai primi passi del nuovo PRG, che non si poteva pensare di ampliare ulteriormente la città di Urbino (la Città nuova) lungo le linee direttrici che avevano portato, progressivamente; variante dopo variante, alla creazione di una conurbazione sostanzialmente lineare, lungo il crinale che fronteggia il Centro storico ad est.

Nel Documento Programmatico 1990 si diceva infatti:

“... L'atteggiamento del nuovo Piano nei confronti della Città fuori le Mura è dunque di consolidare quello che già esiste, ma di non continuarne la crescita, perché non si può considerare positivo il modo in cui è avvenuta finora... Questo non significa che verrà fermata la crescita urbana. Al contrario è certo che verrà incrementata, ma secondo modalità diverse da quelle alle quali ci si è riferiti finora. La città crescerà secondo un sistema rarefatto e diffuso di attrezzature per la residenza, i servizi, la produzione con tecniche leggere, il tempo libero, lo svago, il turismo residenziale, ecc... raccolte gli insediamenti integrati ma di dimensione misurata e sempre compatibile con i diversi caratteri del paesaggio in cui saranno collocate... E quanto alla residenza, saranno escogitati nuovi tipi che diano risposte a una serie di domande rimaste finora inevase: la casa unifamiliare, gli alloggi per le giovani coppie, le residenze per piccoli gruppi di studenti universitari, le residenze per coppie anziane eventualmente corredate di stanze indipendenti da affittare a studenti o turisti, le ville, la casa con bottega, la casa con laboratorio, ecc...”

Per quanto riguarda il dimensionamento residenziale complessivo del Piano (analiticamente espresso nell'Appendice n° 1) i dati statistici disponibili tenderebbero a escludere la necessità di sensibili incrementi, trattandosi di una realtà contraddistinta dal convergere di due fenomeni, riassumibili in:

stagnazione demografica: la popolazione si è ormai assestata negli ultimi anni attorno alle 15.000 unità residenti, con lievi fluttuazioni che non modificano il

quadro generale; e dal 1980 in poi, con uno scarto via via crescente, il numero delle morti supera sistematicamente quello delle nascite, determinando il progressivo invecchiamento della popolazione;

surplus di vani residenziali: gli ultimi dati statistici (1991) confermano che il patrimonio edilizio complessivamente disponibile è nominativamente più che sufficiente per le necessità della società urbinata, consentendo una media di circa due vani residenziali per abitante. Alto è il numero dei vani non occupati (30%), ma qui si sconta, evidentemente, il sommarsi delle condizioni di abbandono delle campagne più interne con quelle legate al particolare regime di affitto stagionale agli studenti.

Il dimensionamento residenziale del PRG, in contro tendenza rispetto ai dati sopra richiamati, è stato fissato, già nel Documento Programmatico, se valori comparabili con la popolazione di Urbino prima del grande esodo dalle campagne degli anni '50/'60. Si è ritenuto, cioè, che quei valori consentissero la necessaria presenza umana nel territorio (il necessario presidio) e che fossero compatibili con le condizioni ambientali (perché le scelte di carattere insediativo fossero accompagnate dall'insieme dei provvedimenti di tutela del territorio prima esposti).

L'obiettivo così assunto è ovviamente ambizioso, e si inserisce in una dinamica di riequilibrio territoriale, vitale per Urbino, nei confronti delle situazioni di pianura e di fondovalle; a cominciare proprio da quella conurbazione costiera, che mostra segni evidenti di saturazione e congestione. Con tale previsione, la densità territoriale del territorio urbinata – oggi una tra le più basse a livello provinciale e molto al di sotto della media regionale – viene ad essere collocata sulla media provinciale; e si tratterebbe di densità territoriale reale, perché i carichi urbanistici risultano effettivamente distribuiti nelle varie articolazioni del territorio.

L'obiettivo assunto è quindi funzionale ad un disegno di riequilibrio territoriale basato sul decongestionamento; ciò comporta privilegiare gli aspetti qualitativi, rifiutare i modelli massificati che proprio le conurbazioni ci propongono, consentire forme anche sperimentali di organizzazione residenziale, ricercando nelle suggestioni del territorio urbinata i valori e le potenzialità che ne consentano lo sviluppo.

Il PRG sviluppa le linee sopra tratteggiate in maniera organica, individuando le opportunità di crescita e di qualificazione in relazione a:

Il settore centrale, che ormai racchiude una vasta area delimitata a Nord da Gadana, a Est da Trasanni, a Sud dall'area Stazione FS/Parco Scientifico, a Ovest da Mazzaferro; in quest'area le occasioni di crescita residenziale saranno calibrate e selezionate, al fine di garantire un recupero complessivo di qualità ed efficienza;

Le frazioni esterne (area del Foglia e del Metauro): si tratta, potenzialmente, delle aree più dinamiche del territorio, perché connesse con le maggiori reti infrastrutturali e con limitrofe realtà (Montecalvo, Fermignano, Urbania, ecc.) che sono, in questi tempi, molto cresciute, a volte proprio a scapito di Urbino. In tali aree, il PRG promuove ritmi elevati di sviluppo, al fine di consentire una adeguata integrazione con il sistema centrale e con le realtà limitrofe;

Le frazioni interne (Cavallino, Pieve di Cagna, Torre), che sono chiamate a svolgere un ruolo prioritario come centri di servizio del territorio rurale, recuperando il loro ruolo storico di “castelli”;

Nuclei rurali sparsi: al fine di consolidare la vitalità delle campagne, anche oltre le necessità produttive, e di coinvolgere il mondo rurale in una discreta diffusione della residenza extra-urbana, il PRG prevede di irrobustire i nuclei rurali esistenti, con interventi di ristrutturazione, di completamento e di equipaggiamento infrastrutturale. Ciò a fini residenziali e turistico-residenziali.

5.1. Il sistema centrale: Urbino, Gadana, Trasanni

In tale settore il PRG prevede limitati interventi di completamento a nord e a sud del Capoluogo (Mazzaferro e Fontesecca), il rafforzamento della struttura urbana dei centri di Gadana e Trasanni, e la nascita di due nuclei residenziali, a bassa densità, con prevalenza di residenze mono o bifamiliari, caratterizzati da una elevata soglia di compatibilità ambientale, ed in cui il tessuto unificante, il connettivo, è garantito dalla realizzazione di un adeguato equipaggiamento delle aree verdi (con il carattere dell'urbanizzazione preventiva). Per meglio controllare la qualità di questi insediamenti, il PRG fornisce i relativi Progetti Guida (documenti della serie IV / G e H ed uno specifico contributo per quanto riguarda la progettazione del verde, IV / P-2).

Tali nuovi nuclei sono localizzati lungo le due principali direttrici di accesso ad Urbino (da Pesaro e da Fano), oltre il primo crinale di protezione visiva dal Centro Storico (e si tratta delle località del Cerreto e della TVS).

La scelta della luogo di questi nuclei residenziali è importante anche dal punto di vista funzionale: sono organici al sistema generale di trasporto pubblico prima delineato, sono in relazione a frazioni tra le maggiori del territorio comunale (Canavaccio, Trasanni), hanno una soglia dimensionale (350/500 abitanti) che non genera una ulteriore domanda di servizi decentrati, ma consente anzi di ottimizzare le condizioni di utilizzo di quelli esistenti nelle realtà vicine. La loro integrazione con il resto della città sarà facilitato attrezzando questi luoghi con servizi privati a scala urbana (ricreativi, sportivi, ecc.).

5.2. Le Frazioni esterne: la area del Foglia e quella del Metauro

Si tratta delle Frazioni poste ai margini del territorio di Urbino, alle quali è demandato il compito di trattenere la popolazione che tende a emigrare verso i comuni confinanti: Le previsioni insediative sono in queste situazioni commisurate a questa tendenza, che si cerca di contrastare creando condizioni insediative tali da trasformare i motivi dell'emigrazione in ragioni di immigrazione.

Nella vallata del Foglia, dal punto di vista residenziale, il PRG prevede la crescita di Schieti, come centro residenziale, produttivo e di servizio della vallata, e delinea una struttura urbanistica complessa tra Ponte in Foglia e Cà Mazzasette, su aree prevalentemente pubbliche.

Sulla vallata del Metauro, si ipotizza il decollo di Canavaccio, del quale si è progettato la configurazione ottimale (vedi il Progetto Guida, IV / F). La crescita di Canavaccio è vista in relazione alla realizzazione dell'area industriale, ed alla riqualificazione residenziale, commerciale e di servizio lungo l'asse stradale della nazionale.

5.3. Le Frazioni interne: Cavallino, Pieve di Cagna, Torre

Le tre Frazioni interne vivono una condizione di sostanziale equilibrio, ed i nuovi insediamenti residenziali proposti – ben selezionati e quantitativamente limitati – corrispondono al ruolo che il PRG attribuisce loro: quello di costituire l'elemento trainante del processo di ripopolamento delle campagne, nei suoi aspetti turistici e residenziali. Cavallino e Torre sono state inoltre potenziate anche nella previsione di realizzare strutture per l'ospitalità degli studenti.

5.4. I nuclei rurali

Nel Documento programmatico si rilevava che

“... il territorio di Urbino è, per antica vocazione, un territorio densamente abitato anche dove oggi sembra che non lo sia mai stato. E' solcato infatti da una fitta trama – tracciata fin dai tempi più antichi; abbandonata e ripresa nelle epoche che si sono succedute ma sempre presente – che sostiene, in perfetta corrispondenza con i caratteri e i ritmi della natura, un esteso insieme di case sparse e piccoli agglomerati rurali nel territorio agricolo... Esplorando la trama di cui si è detto i luoghi dotati di questa capacità saranno scelti con cura, per avere garanzia che la localizzazione di nuove, piccole aggregazioni non sottragga al paesaggio il suo equilibrio. Inoltre sarà definito un metodo di lettura che renda possibile di discernere gli elementi costitutivi della morfologia dei luoghi, nonché un sistema di norme di comportamento progettuale che, essendo fondato sul rispetto di quegli elementi costitutivi; assicuri quanto meno che gli interventi non risultino traumatici... “

Ciò è esattamente quanto è stato fatto, ed il PRG individua quei nuclei rurali che possono articolarsi in strutture insediative complesse, mediante ristrutturazione urbanistica e completamenti, e con puntuali interventi di tutela e ripristino del paesaggio agrario e di quello naturale. Tali nuclei sono raccolti in sistemi, sulla base di quelli che storicamente hanno consentito l'organizzazione degli insediamenti nel territorio (la “trama” alla quale ci si riferiva in precedenza); legati cioè alle vie di comunicazione, a particolari condizioni orografiche (vallate, crinali, ecc.), a specifiche gerarchie (pievi, ville, castelli, ecc.).

L'intervento di potenziamento descritto si articola in 8 sistemi e 36 nuclei: Miniera (Palazzo Solfataro, Mulino Belluzzi, La Fornace); Pieve di Cagna (Chelmonte, Cà Paolo, Cà Tamburino, Cà Giacomo); Pieve di Cagna-Capute (I Casalini, Cà Bernocco, Cà Ciccarini, S. Martino d'Urbino); Capute (Cà la Laga, L'Osteriaccia, Montesoffio, il Tufo), S. Maria in Repuglie (Calfazio, Cà Ligi, La Mascherina, Cà La Carizzia, Cà Buffo, S. Maria in Repuglie); Maciolla (Calacia, La Casella, L'Aiola); Trasanni (Cà Beatrice e L'Armellina); Via Piana (S. Egidio, Vilia Marcucci, Cà Mignone, Cà Gasparini); ed inoltre i nuclei di Cà Calistro, Cà Tonto, Le Logge, Villa Schieti, Cà Lorenzi.

6. Il centro Storico

L'insieme degli interventi prefigurati nei paragrafi precedenti produce delle positive ricadute sull'assetto del Centro Storico che consentiranno di esaltarne il ruolo in relazione al territorio, riducendo contemporaneamente i fattori di congestione e di degrado che si sono nel tempo stratificati.

Il PRG prevede modifiche alla normativa attuale, in difesa della residenza, del commercio e dell'artigianato, minacciati costantemente dalla pressione studentesca e da quella di uffici ed attività direzionali e finanziarie; inoltre definisce un "codice di comportamento" per quanto riguarda tecniche e materiali da impiegare negli interventi di recupero (a questo argomento è dedicato uno specifico allegato alle Norme Tecniche: vedi elaborato III / A-4).

il PRG prevede inoltre specifiche azioni di riqualificazione:

la piena valorizzazione dell'area Mercatale / Le Vigne / Parco della Resistenza: si tratta di completare l'"Operazione Mercatale" eliminando il parcheggio di superficie e recuperando l'Orto dell'Abbondanza ad un uso e ad una configurazione adeguata; si tratta inoltre di realizzare i percorsi di collegamento con i Collegi, lungo il versante delle Vigne. Tali interventi sono oggetto di specifici approfondimenti progettuali (Progetti Guida della serie IV / B,R,S);

Area di San Girolamo, Santa Chiara e Palazzo Gherardi. Il Piano prevede di finalizzare gli interventi di recupero, in relazione alle attuali destinazioni d'uso alle altre che il PRG ritiene ugualmente compatibili con la configurazione dei fabbricati, e cioè: centro congressi con annessa foresteria e servizi eventualmente collegato con l'area della Fornace; attività scolastiche ed universitarie. La sistemazione dell'ampia area verde a valle di Santa Chiara e del Passionei, limitrofa alle Mura, e la pavimentazione della via che le costeggia è oggetto di uno specifico approfondimento (Progetto Guida, vedi IV / A). L'intervento qui indicato, e gli altri che seguono, sono sottoposti alla redazione di un unitario Piano di Recupero di iniziativa pubblica;

Area di San Domenico, del Seminario e di via Santa Chiara. Il Piano prevede la riorganizzazione dell'isolato con la sistemazione come auditorio e spazio espositivo con annessi servizi della Chiesa di San Domenico; la riqualificazione del Seminario come struttura alberghiera, con il recupero dei cortili interni, la

salvaguardia e valorizzazione dei reperti archeologici, e la sistemazione dei piani terra ad attrezzature commerciali con la parte espositiva, le vetrine e le insegne rivolte all'interno, e la sistemazione dell'area del teatro romano.

Area di San Bartolo. Il Piano prevede la necessità di realizzare un accesso dall'area dell'ex Consorzio Agrario secondo le indicazioni del Progetto Guida (IV / I), sistemando in maniera adeguata la Porta.

Area di Corso Garibaldi, Piazza della Repubblica, Piazza delle Erbe; connessioni con la Chiesa di San Francesco e l'Orto Botanico. Gli interventi riguardano la riqualificazione degli spazi aperti (con particolare riguardo alla sistemazione dei porticati, all'arredo urbano ed alla sistemazione delle attrezzature stagionali di ristoro); la riorganizzazione della percorribilità pedonale (collegando il cortile del Collegio Raffaello al complesso di San Francesco ed all'Orto Botanico, anche mediante un attraversamento aereo di via Cesare Battisti; e la piazza delle Erbe con il Chiostro interno del Convento, di cui si dovrà prevedere il riordino); la sistemazione dei due fabbricati del Legato Albani anche in funzione di una valorizzazione commerciale dei cortili interni e degli spazi scantinati; il recupero dei fondi su Piazza Sant'Andrea sottostanti l'Orto Botanico (ad uso commerciale e artigianale).

Per quanto riguarda l'area del Giro del Cassero e dei licei, il PRG rimanda inoltre ad uno specifico Piano di Recupero la definizione degli interventi di ristrutturazione urbanistica del complesso scolastico che, senza aumenti di superficie utile e con una sostanziale diminuzione delle altezze, consenta una più armonica integrazione con l'immagine urbana. Dovrà inoltre prevedere una adeguata sistemazione degli spazi aperti, con particolare riguardo a quelli limitrofi alle mura, e definire i criteri per la piena valorizzazione dell'ex Riformatorio e per la sistemazione definitiva dei prospetti degli Edifici Finanziari su via Bramante.

7. Organizzazione del PRG

Il nuovo PRG di Urbino è stato elaborato in modo da essere comprensibile alla totalità dei cittadini e di fornire agli addetti ai lavori (imprenditori e operatori, tecnici, uffici ed enti pubblici) il massimo possibile di unitarietà degli indirizzi, garantendo contemporaneamente l'adeguato livello qualitativo delle realizzazioni.

Per ottenere questi scopi, il PRG è costituito da una prima parte, esplicativa, che spiega cioè i processi storici e naturali attraverso i quali il territorio ha assunto le sue attuali connotazioni; una seconda parte, che indica l'assetto generale del territorio e le condizioni della tutela paesaggistica; una terza, che stabilisce le trasformazioni necessarie e compatibili, e la loro soglia quantitativa e qualitativa inderogabile; ed una quarta, propositiva, che definisce le configurazioni più appropriate per i nodi principali della città e del territorio.

I documenti della prima parte rivestono carattere documentario e non normativo; i documenti relativi alla seconda, terza e quarta parte sono prescrittivi e quindi

inderogabili. L'elenco degli elaborati del PRG, nelle sue varie parti, è riportato nell'Appendice n° 3.

Gli interventi di più complessa trasformazione urbanistica, e quelli che si riferiscono alla realizzazione del sistema dei Parchi sono oggetto di dettagliati Progetti Guida (IV parte) oppure sono previsti in schede planimetriche corredate dei profili significativi (allegato n. 1 alle Norme); questi documenti costituiscono la matrice degli strumenti urbanistici attuativi che dovranno sviluppare le relative previsioni, con particolare riguardo alla qualità dell'insediamento previsto ed alle condizioni del suo inserimento ambientale. Gli interventi di consolidamento e potenziamento dei nuclei rurali sono individuati in apposite schede (III / C), che forniscono la progettazione urbanistica di dettaglio.

L'apparato normativo del PRG per le aree urbane, si articola su base catastale, con capillare individuazione dei settori ai quali si riferiscono le "Specifiche Urbanistiche, criteri quantitativi e qualitativi" (allegato n° 1 alle Norme). Tale dettagliato sistema consente di basare la normativa non tanto su parametri metrici (gli indici), quanto sulla individuazione dei particolari aspetti qualitativi che si intende perseguire, potendo evidenziare le differenze delle singole situazioni – al limite anche le condizioni soggettive.

Da questo punto di vista, il PRG di Urbino nell'insieme delle sue articolazioni, costituisce un sostanziale superamento delle consuete normative basate sull'azonamento e sulla classificazione.

Appendice 1

TABELLA DIMENSIONAMENTI DI PRG

(I dati quantitativi sono espressi in Superficie Utile Lorda)

A. Nuove superfici a destinazione residenziale

A.1. SISTEMA CENTRALE

Urbino Centro	B8	mq	3300
Urbino Sud	C1	mq	5620
	C2	mq	6000, di cui EEP mq 3000 (50%)
Urbino Nord	C1	mq	1900
C2		mq	2790
	C3	mq	8100, tutto in regime EEP
	C4	mq	12000, di cui EEP mq 6000 (50%)
Totale Urbino		mq	39710, di cui EEP mq 17100 (43%)
Gadana	C1 + C2	mq	10000, tutto in regime EEP
C3		mq	3000
	C4	mq	6000, di cui EEP mq 3000 (50%)
C5		mq	2000
Totale Gadana		mq	21000, di cui EEP mq 13000 (61,9%)
Casino Noci	B3	mq	1330
TVS B9		mq	2780
	C1	mq	13000, di cui EEP mq 6500 (50%)
C2		mq	3750
Totale Casino Noci e TVS		mq	20860, di cui EEP mq 6500 (31,2%)
Trasanni	B14	mq	1630
	C1	mq	6750, tutto in regime EEP
Totale Trasanni		mq	8380, di cui EEP mq 6750 (80,5%)
Cerreto		mq	18200, di cui EEP mq 9100 (50%)
Totale sistema centrale		mq	108150, di cui EEP mq 52450 (48,5%)

L'ammontare della Superficie Utile Lorda così quantificata corrisponde, secondo i parametri regionali, a circa 2700 vani residenziali, di cui 1310 in regime di Edilizia Economica e Popolare.

E da rilevare che l'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione consentono, salvo specifiche prescrizioni in merito, di destinare il 40% della Superficie Utile Lorda ad attività integrative i commerciali, direzionali, produttive.

A.2. FRAZIONI ESTERNE

Schieti B3		mq	1600
	C1	mq	6000, di cui EEP mq 3000 (50%)
C2		mq	1800
	C3	mq	3500, tutto in regime EEP
Totale Schieti		mq	12900, di cui EEP mq 6500 (50,3%)

Cà Mazzasette C5	C1,2,3,4^	mq 17500, di cui EEP mq 10500 (60%) mq 1500
Totale Cà Mazzasette		mq19000, di cui EEP mq 10500 (55,3%)
Totale area del Foglia		mq31900, di cui EEP mq 17000 (53,3%)
Canavaccio B23		mq 3900
B34	B30	mq 5760, tutto in regime EEP
C1,2,3,4,5mq		mq 10000 15200
Totale Canavaccio	C6	mq 20000, di cui EEP mq 10000 (50%) mq54860, di cui EEP mq 15760 (28,7%)
Calpino C1		mq 3000
C2		mq 4500
Totale Calpino		mq7500
Totale area del Metauro		mq62360, di cui EEP mq 15760(25,3%)
Totale Frazioni esterne		mq94260, di cui EEP mq 32760 (34,7%)

L'ammontare della Superficie Utile Lorda così quantificata corrisponde, secondo i parametri regionali, a circa 2350 vani residenziali, di cui 815 in regime di Edilizia Economica e Popolare.

E' da rilevare che l'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione consentono, salvo specifiche prescrizioni in merito, di destinare il 40% della Superficie Utile Lorda ad attività integrative (commerciali, direzionali, produttive).

A.3. FRAZIONI INTERNE

Cavallino B4	mq	2500	
C1	mq	3500	
Totale Cavallino	mq	6000	
Pieve di Cagna	B15mq	2000, tutto in regime EEP	
C1	mq	2000	
C2	mq	4000	
Totale Pieve di Cagna	mq	8000, di cui EEP mq 2000 (25%)	
Totale Frazioni interne	mq	14000, di cui EEP mq 2000 (14,3%)	

L'ammontare della Superficie Utile Lorda così quantificata corrisponde, secondo i parametri regionali, a circa 350 vani residenziali, di cui 50 in regime di Edilizia Economica e Popolare.

E' da rilevare che l'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione consentono, salvo specifiche prescrizioni in merito, di destinare il 40 % della Superficie Utile Lorda ad attività integrative I commerciali, direzionali, produttive).

Riepilogo:

Sistema centrale	(50%)mq	108150	in EEP mq 52450 (48,5%)
Frazioni esterne:			
area Foglia	(14,7%) mq	31900	in EEP mq 17000 (53,3%)
area	(28,8%) mq	62360	in EEP mq 15760 (25,3%)
Metauro			
Frazioni interne	(6,5%) mq	14000	in EEP mq 2000 (14,3%)
TOTALI	(100%) mq	216410	in EEP mq 87210 (40,3%)

L'ammontare della Superficie Utile Lorda così quantificata corrisponde, secondo i parametri regionali, a circa 5400 vani residenziali, di cui 2175 in regime di Edilizia Economica e Popolare.

E' da rilevare che l'art. 7 delle Norme Tecniche di attuazione consentono, salvo specifiche prescrizioni in merito, di destinare il 40% della Superficie Utile Lorda ad attività integrative (commerciali, direzionali, produttive).

B. Nuove superfici a destinazione produttiva

B.1. Di tipo industriale

Canavacci o	D1 mq	152166	
Cà Guerra	D1,2,3 mq	100000	
Pantiere	D1 mq	40000	
Totale	mq	292166	

B.2. Di tipo artigianale, commerciale e direzionale

Urbino Centro	B8	mq	7900
B17		mq	5255
B25		mq	10500
Totale Urbino Centro		mq	23655

Gadana C4		mq	4500
D1		mq	15000
Totale Gadana		mq	19500

Casino Noci	B3	mq	4700
B11		mq	2600
B13		mq	1200
B15		mq	300
Totale Casino Noci		mq	8800

TVS C1		mq	1500
C2		mq	2750
D1		mq	1500
D2		mq	1500
D3		mq	2250
D4		mq	4000
Totale TVS		mq	13500

Canavaccio D2		mq	2500
D3		mq	3500
Totale Canavaccio		mq	6000

P.te Armellina		mq	15900
Pieve di Cagna	D1	mq	5000
D2		mq	14000
Totale Pieve di Cagna		mq	19000
Schieti B3		mq	9300
B4		mq	4800
D1		mq	5000
D2		mq	5215
D3		mq	6280

D4		mq	1000
Totale Schieti		mq	31595
Cà Mazzasette	C2,3	mq	5000
Bivio Borzaga	D1,2,3	mq	30000
Cerreto C1		mq	1800
Totale		mq	174750

C. Attrezzature ricettive ed equipaggiamento del territorio

C.1. ATTIVITA' ALBERGHIERA

Urbino Centro B8	mq	2600
B17	mq	4625
Totale	mq	7225

(non si considera qui la struttura ricettiva da realizzare all'interno del Seminario, trattandosi di intervento di recupero)

C.2. ATTIVITA' RICETTIVA PER OSPITALITA' STUDENTESCA

Cavallino C1	mq	12000
Monte Soffio (nucleo)	mq	3000
Urbino sud C3	mq	2500 (*)
Schieti A	mq	1000
Torre C1	mq	5000 (*)

Totale mq 23500

(*) E' comunque possibile realizzare interventi di edilizia residenziale.

C.3. EQUIPAGGIAMENTO DEI PARCHI TERRITORIALI

1. Parco delle Cesane:

nuclei rurali	mq	8850
attività alberghiere	mq	3000
turismo	mq	9500
residenziale		

2. Parco del Foglia:

nuclei rurali	mq	10300
attività alberghiera	mq	3000

3. Parco di San Lorenzo:			
nuclei rurali	mq	4700	
attività alberghiera	mq	2000	

Totale mq41350

C.4. RAFFORZAMENTO RESIDENZIALE DEI NUCLEI RURALI

1. Sistema Miniera	mq	4.150	
2. Sistema Pieve di Cagna	mq	3.100	
3. Sistema Capute/1	mq	6.700	
4. Sistema Capute/2	mq	5.700	
5. Sistema Repuglie	mq	8.250	
6. Sistema Maciolla	mq	2.800	
7. Sistema Trasanni - SS 423	mq	2.200	
8. Sistema Sant'Egidio	mq	4.800	
9. Nuclei Sparsi	mq	9.150	
Totale mq46.850			

L'ammontare della Superficie Utile Lorda così quantificata corrisponde, secondo parametri regionali, a circa 1170 vani residenziali.

Appendice 2

TABELLA DOTAZIONE STANDARDS DI PRG

La dotazione di aree pubbliche, per ogni settore della città e del territorio in relazione alle previsioni insediative del PRG, è riassunta nella seguente tabella.

(1) Aree individuate in sede di PRG

(2) Dotazione da realizzare in sede di Strumento Attuativo

		(1)	(2)
Urbino Centro	mq	412.640	mq 43.880
Urbino Sud	mq	17.000	mq 16.500
Urbino Nord	mq	181.600	mq 16.800
Gadana	mq	57.350	mq 49.200
Casino Noci	mq	48.400	
TVS	mq	35.500	mq 94.700
Trasanni	mq	29.250	mq 6.500
Canavaccio	mq	82.200	mq 47.700
Cavallino	mq	487.900	mq 19.000
Torre	mq	22.250	mq 5.000
Pieve di Cagna	mq	38.350	mq 10.100
Schieti	mq	86.950	mq 20.050
Cà Mazzasette	mq	15.500	mq 43.100
Cà Guerra			mq 35.000
Pantiere			mq 10.000
Calpino			mq 4.500
Bivio Borzaga			mq 15.000
Cerreto			mq 90.500
TOTALI	mq	1.514.890	mq 527.530
TOTALE GENERALE			mq 2.042.420

Il dimensionamento residenziale è fissato (vedi appendice 1) in 5.400 nuovi vani residenziali nelle aree urbane e in 1.170 nuovi vani nei nuclei rurali. Le quote di standards pubblici per quest'ultimi sono fissati e reperiti nell'ambito di ciascun nucleo, e non sono considerati nella precedente tabella.

Il dimensionamento generale del PRG è quindi di 6.570 vani residenziali, che consentiranno incremento residenziale fino a 21.600 abitanti circa.

Nel calcolo della dotazione degli standards vanno però considerati gli studenti universitari (15.000 circa); la platea dei potenziali utenti delle aree pubbliche sale così a 36.600 unità, cui corrisponde una dotazione pro-capite di aree a destinazione pubblica di 55,8 mq; dato questo che risulta ampiamente superiore al minimo di legge (21 mq/ab).

La quota degli standards territoriali saranno reperiti (in maniera qualitativa, non essendoci prescrizioni quantitative) nell'ambito del sistema dei Parchi.