



Struttura urbana



Struttura urbana

Il Piano Regolatore Generale contiene le linee guida e le prescrizioni per lo sviluppo e la crescita della città; in questa sede si cercherà di dare una lettura dal punto di vista ambientale, ovvero si cercherà di capire come gli strumenti urbanistici affrontino la tutela dell'ambiente e del paesaggio urbane; a questa lettura ciò si affiancherà un "classico" indicatore strutturale, ovvero l'attività edilizia.

L'idea base da cui si è sviluppato il PRG vigente è stata quella di limitare la crescita, avviata negli anni 60, della città a ridosso della centro storico con quartieri tipo la Piantata, Mazzaferro, Giro dei Debitori, perimetrando il centro storico con aree vincolate a verde e più precisamente con le aree individuate come Parco Tecnologico e Scientifico, in diretta connessione con l'intero sistema dei parchi territoriali.

L'ambiente ed il paesaggio sono dunque stati assunti come elementi cardine nella progettazione dei nuovi assetti territoriali; si è cercato cioè di interpretare il paesaggio non come semplice sommatoria di elementi strutturali (i crinali, i corsi d'acqua, i boschi, ecc...) ma come insieme organico, in cui le diverse tessiture si intrecciano e annodano per generare, 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, in seguito descritti. Una considerazione particolare riguarda la dotazione degli Standards urbanistici, ovvero la quantità pro capite di servizi (tra verde attrezzato, scuole di primo grado, servizi di quartiere e parcheggi) della quale ciascun cittadino deve poter usufruire; va da sé che quanto maggiore è la disponibilità dei servizi tanto migliore sarà la qualità di vita urbana di ogni cittadino.

Nel calcolo della dotazione degli standards per Urbino¹, considerando anche gli studenti universitari (15.000 circa), la platea dei potenziali utenti delle aree pubbliche si stima a 36.600 unità, a cui corrisponde una dotazione pro-capite di aree a destinazione pubblica di 55,8 mq, dato che risulta ampiamente superiore al minimo di legge (21 mq/ab). Se indubbiamente la fruibilità del verde pubblico non è un servizio carente per i cittadini (dei 55,8 mq di Standards procapite la maggior parte corrisponde a verde pubblico), altrettanto evidente è la carenza di parcheggi. Risulta interessante la decisione adottata nel Regolamento Edilizio che prevede per le zone di espansione residenziale che debba essere reperita, in aggiunta allo standard minimo previsto per legge, un'area di almeno 1 mq ogni 32 mc di costruzione da destinare a parcheggio pubblico. Inoltre le aree a parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo per ogni 25 mq di superficie.

INDICATORI	DPSIR	SCOPO
Attività edilizia	Pressione	Valutare le dinamiche della produzione edilizia nel periodo 85/97
Aree tutelate	Risposta	Determinare le aree soggette a tutela, a garanzia del rispetto del paesaggio e dell'ambiente



Attività edilizia

Con la redazione del Piano pluriennale di Attuazione 98 - 2002 è stata eseguita una verifica dell'attività edilizia nel periodo 85 - 97. Si precisa che nel 1994 i Comuni furono esonerati dall'obbligo di redigere il PPA; l'abrogazione è stata successivamente reiterata con altri decreti legge, fino al 1996, anno in cui è tornata in vigore l'obbligatorietà del PPA.

In questa situazione di transitorietà il Comune di Urbino si è trovato nel 1989 ad affrontare anche la redazione del nuovo PRG del Comune, adottato nel 1994 (in un frangente in cui non sussisteva più l'obbligo di dotarsi di PPA); dalla data di adozione a quella di approvazione (1997) sono state adottate misure di salvaguardia che limitano fortemente l'attività edilizia.

Il periodo 85 - 97 preso in esame per la verifica dell'attività edilizia consente quindi di riscontrare l'attuazione del precedente PPA 85/89 sia rispetto alla attività edilizia del quinquennio, sia rispetto all'intero periodo 85-97. Per una corretta interpretazione si precisa che i dati riguardano tutta l'attività edilizia realizzatasi nelle varie località, includendo anche le aree non sottoposte al vincolo del PPA, come le zone di completamento. Si precisa che ad oggi il Comune sta programmando il nuovo PPA.

Documenti - Fonte dati

Piano Pluriennale di Attuazione 98 - 2002, adottato con Deliberazione di C.C. n.68 del 15.09.1998 e approvato definitivamente con Deliberazione di C.C. n.4 del 22.01.1999.

Rappresentazione dati

Tabella con i dati dell'attività edilizia del Comune di Urbino nel periodo 1985 - 1997 espressa come numero di licenze (anche come rapporto percentuale), suddivise in residenziale e attività produttive, per frazioni; si riporta anche la superficie in m² adibita ad attività edilizia per frazione.

Grafico mostrante i volumi residenziali (in m³) costruiti ad Urbino e nel complesso delle frazioni nel corso degli anni 1985 - 1997.

Lettura e interpretazione dati

Nella valutazione dell'attività edilizia nel periodo 85/97 occorre tenere presente che la Variante del 1983 ("Variante Benevolo") prevedeva l'attuazione della maggior parte delle zone di espansione edilizia per mezzo di zone PEEP; questo ovviamente ha sensibilmente modificato l'andamento del mercato rispetto ad una gestione prevalentemente privata, in particolare a causa delle limitazioni poste agli uten-

ti ammessi all'edificazione nelle aree per l'edilizia economica e popolare. L'analisi dell'attività edilizia, riassunta nelle seguenti tabelle, ha riguardato solo le nuove costruzioni (sono esclusi anche gli ampliamenti).

Nel quinquennio 85/89 si può rilevare un sostanziale equilibrio fra l'attività edilizia di tipo residenziale nelle frazioni nel loro complesso e ad Urbino, sia come quantità di concessioni rilasciate che come volume realizzato, indicando quindi una certa omogeneità tipologica degli interventi edilizi. Questo dato, valutato sul periodo 85/97 subisce invece una modifica, in quanto il numero delle concessioni rilasciate nelle frazioni è molto più alto rispetto al numero delle concessioni di Urbino (72% contro il 28%), a fronte di un volume quasi uguale. Il dato indica una frammentazione degli interventi nelle frazioni in unità più piccole che fanno riferimento ad una tipologia edilizia uni-bifamiliare. Nel capoluogo invece, i dati rilevati testimoniano interventi di tipo intensivo; in effetti le maggiori realizzazioni del secondo periodo di analisi sono state il quartiere PEEP della Piantata e quello turistico ricettivo della Tortorina.

Per quanto riguarda l'attività produttiva, occorre precisare che nel periodo considerato alcuni piani attuativi erano già vigenti da alcuni anni, e quindi quasi saturi; questo fa sì che l'attività edilizia di alcune zone, come quella di Ca' Guerra, risulti scarsa. Nel quinquennio 85/89, è sicuramente prevalente l'edificazione nelle frazioni (il 90% della superficie coperta totale) rispetto al capoluogo. Nel periodo 85/97, si rileva l'incremento percentuale dell'attività produttiva a Urbino che rappresenta il 24% della superficie coperta totale; tale incremento coincide con il completamento delle zone artigianali di Casino Noci e di Fontesecca. Resta comunque confermata la tendenza di una maggior attività produttiva nelle frazioni (74%).

Dalle analisi riportate risulta come l'attività edilizia registrata si sia sviluppata con ritmi sostanzialmente più lenti rispetto quanto previsto nel P.P.A. 85/89. Risulta anche evidente che nella seconda parte del decennio in esame (anni '90) si registra un sensibile innalzamento dei valori sia nel settore residenziale che in quello produttivo.

Appare ragionevole collegare queste circostanze a:

- un significativo cambiamento delle condizioni economiche generali rispetto ai due periodi considerati (ultimo quinquennio anni '80 - anni '90);
- le lentezze che per motivi diversi sono connesse all'attivazione dei piani attuativi, sia quelli privati



- (Piani di Lottizzazione), che quelli pubblici (P.E.E.P.);
- la particolare connotazione dello strumento urbanistico allora vigente impostato sostanzialmente sul controllo pubblico delle aree di espansione;
- l'impossibilità di controllare l'attività edilizia, soprattutto nei lotti di completamento interessati più dai meccanismi della rendita fondiaria che da quelli del profitto di impresa.

Obiettivi e target per la sostenibilità

Al fine di ridurre la pressione ambientale dell'attività edilizia, si possono adottare i seguenti obiettivi:

- ridurre la pressione edilizia in aree di interesse ambientale;
- promuovere programmi di intervento finalizzati alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico;

- dare priorità agli interventi di riuso o riorganizzazione rispetto a nuovi impegni di suolo;
- recuperare e riqualificare le aree degradate;
- utilizzare materiali e tecnologie eco-bio-compatibili.

Indicatori correlati

- Consumi di energia elettrica
- Consumi di gas naturale
- Disponibilità di parcheggi
- Trasporto passeggeri su mezzi pubblici
- Presenza di Stazioni Radio Base
- Raccolta differenziata
- Prelievi e consumi idrici per fonte di approvvigionamento
- Collettamento e Depurazione dei reflui

Attività edilizia nel periodo 85-97

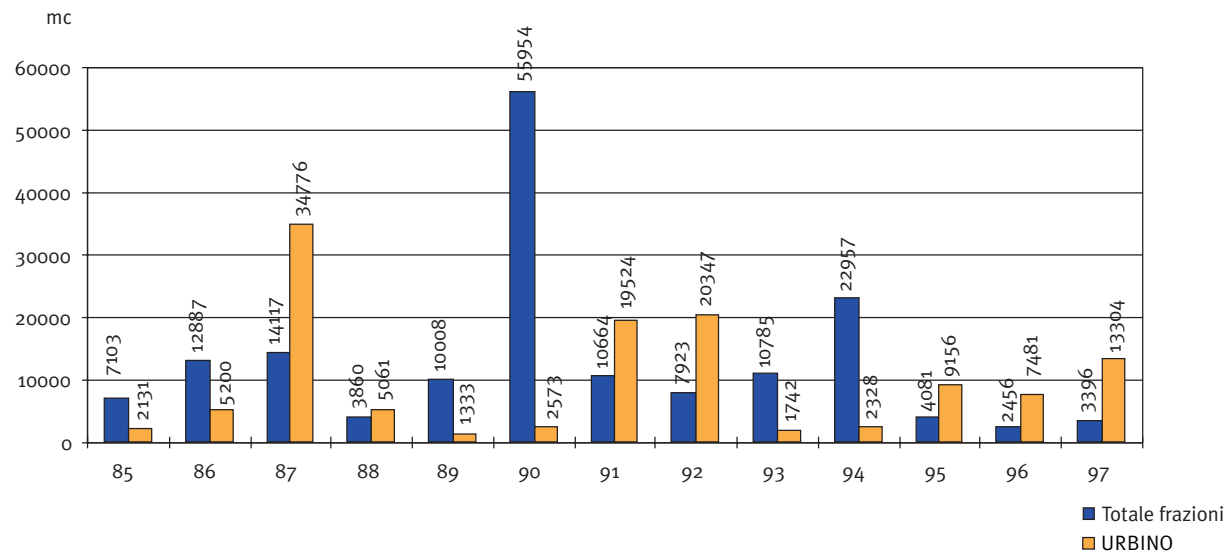
FRAZIONI	Numero concessioni				Residenza (R)			Att.produttive (P)	
	R	%	P	%	mc	sc/m ²	%	sc/m ²	%
Gadana	12	9%	0	0%	11.171	3.724	4%	0	0%
Cavallino	13	9%	0	0%	11.885	3.962	4%	0	0%
Trasanni	15	11%	2	5%	33.624	11.208	12%	852	2%
Canavaccio	19	13%	2	5%	19.993	6.664	7%	9.108	26%
Schieti	7	5%	4	9%	6.855	2.285	2%	2.139	6%
Torre	1	1%	0	0%	937	312	0%	0	0%
Camazzasette	15	11%	0	0%	11.738	3.913	4%	0	0%
Pieve di Cagna	4	3%	0	0%	5.948	1.983	2%	0	0%
P.Armellina	5	4%	9	21%	54.812	18.271	19%	12.852	37%
Pallino	6	4%	0	0%	4.507	1.502	2%	0	0%
Pantiere	1	1%	1	2%	1.609	536	1%	213	1%
Ca Guerra	0	0%	2	5%	0	0	0%	1.432	4%
Montesoffio	4	3%	0	0%	3.112	1.037	1%	0	0%
tot. frazioni	102	72%	20	47%	166.191	55.397	57%	26.596	76%
URBINO	39	28%	23	53%	124.956	41.652	43%	8.378	24%
tot.gen.	141		43		291.147	97.049		34.974	

R = residenziale P = produttivo





Rapporto tra i volumi residenziali costruiti ad Urbino e nel complesso delle frazioni nel corso degli anni



Aree tutelate

In accordo al Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche, il PRG stabilisce tre livelli³ di tutela del paesaggio e del territorio⁴:

1) Le aree soggette alla tutela orientata, quelle in cui la morfologia del luogo, le condizioni geologiche, le preesistenze storiche inducono a definire criteri che consentano di controllare anche qualitativamente le trasformazioni d'uso del territorio.

2) Le aree soggette a tutela integrale, quelle di più significativa presenza dei valori paesistici tipici del territorio urbinato e quelle maggiormente vulnerabili dal punto di vista ambientale; esse sono quindi

da proteggere e da preservare integralmente.

3) Le aree soggette al regime di Parco (Parchi Territoriali e Attrezzati), quelle che, avendo valori paesistici d'insieme meritevoli di tutela, possono essere organizzate unitariamente, al fine di garantire il raggiungimento di un migliore assetto ecologico e, contemporaneamente, di permettere un più proficuo radicamento dell'uomo sul territorio, incentivando le attività turistiche rispettose dell'assetto naturale, orientando quelle agricole, promuovendo una migliore conduzione delle aree boscate.



Documenti - Fonte dati

- Nuovo Piano di Urbino, Relazione Generale, Febbraio 1994;
- Norme Tecniche di Attuazione, 22.4.1997;
- Regolamento Edilizio;

Rappresentazione dati

Immagine elaborata su cartografia tematica rappresentante le aree soggette a tutela, suddivise per tipologia, del Comune.

Letture e interpretazione dati

Le aree del territorio comunale sottoposte a *tutela integrale*⁵ sono:

- i crinali paesisticamente importanti, che definiscono i principali scenari e fondali del paesaggio urbinato, e che risultano ancora sostanzialmente integri;
- i corsi d'acqua e le relative aree di esondazione;
- le aree boscate, i loro ambiti connessi (radure, macchie arbustive di margine), i pascoli, i prati pascoli naturali e/o permanenti (esclusi quelli artificiali soggetti ad avvicendamento, anche se di medio e lungo intervallo) e le zone umide;
- le aree di rispetto delimitate attorno ai centri e nuclei storici, a quelli rurali ed ai manufatti di interesse storico e culturale individuati nel territorio;
- i punti panoramici, i relativi con visivi nei punti e per quanto significativi;
- le aree di specifico rischio geologico.

In aggiunta il PRG individua gli scenari panoramici, ovvero quelle situazioni che per 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 e necessitano pertanto di un regime di tutela integrale. Gli scenari panoramici dominanti individuati sono i seguenti:

- la vallata dell'Apsa San Donato, nell'ultimo tratto prima della confluenza con il fiume Foglia;
- le pendici di Castel Cavallino verso la valle di Schieti e Romanino;
- il versante di Maciolla e Rancitella;
- la strada delle Capute;

Le aree del territorio comunale sottoposte a tutela orientata⁶ sono:

- i crinali non compresi negli ambiti di tutela integrale perché meno rilevanti dal punto di vista paesistico o perché già significativamente compromessi;
- le aree archeologiche ed i percorsi storici, in quelle zone in cui la scarsa consistenza ed episodicità dei ritrovamenti di materiali antichi

e la mancanza di strutture definite, consigliano di individuare solo in via cautelativa la specifica condizione di rischio;

- le aree di rischio geologico la cui genericità consente, con le dovute cautele, alcune trasformazioni d'uso del territorio;
- i prati pascoli artificiali.

Il sistema dei *Parchi* (territoriali, attrezzati), che costituisce la vera nuova ossatura del territorio, assolve 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 Territoriali e Attrezzati si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti sulla base dei Progetti Guida⁷.

I *Parchi Territoriali* previsti nel Comune di Urbino sono:

- il Parco delle Cesane: si tratta di un vasto comprensorio che comprende la parte sud-orientale del territorio comunale. Il Parco inizia ai confini con la città storica (accesso dal Convento degli Zoccolanti) e raggiunge i confini del comune verso Fermignano, Fossombrone e Isola del Piano e si salda con la Riserva del Furlo⁸; comprende inoltre l'intero tracciato del fiume Metauro, nel tratto in cui questo attraversa il territorio comunale;
- il Parco del Foglia e di Pallino: comprende la parte nord-orientale del territorio comunale. Il Parco si snoda lungo il Foglia ed il suo affluente Apsa, e si protrae verso Urbino in corrispondenza di Pallino e Ca Staccolo, fino a lambire la periferia nord del Capoluogo; il parco comprende l'Oasi della Badia⁹;
- il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono: comprende la parte occidentale del territorio comunale, e occupa tutto il territorio compreso tra la vallata dell'Apsa e la provinciale per Lunano e Sassocorvaro.

I *Parchi Attrezzati* del Comune di Urbino sono:

- il Parco Scientifico: comprende la parte meridionale del territorio del 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 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 ed a Nord con il Parco Territoriale del Foglia. Tale Parco svolge il ruolo di cintura



attorno alla città storica ed alla sua recente periferia e organizza le aree marginali all'edificato in un tessuto unitario verde, ricco di articolazioni.

Parchi e scenari panoramici costituiscono un sistema di aree protette sottoposte rispettivamente al regime di tutela orientata e integrale¹⁰, coprendo all'incirca l'80% del territorio urbinato; il quadro generale di tutela del paesaggio proposto dal PRG è completato dall'individuazione di particolari punti panoramici (sottoposti anch'essi al regime di tutela integrale) posti lungo le principali strade di accesso al Centro Storico e in aree di Parco o in altre già comprese in scenari panoramici; per questi luoghi sono stati previsti particolari accorgimenti per tutelare il

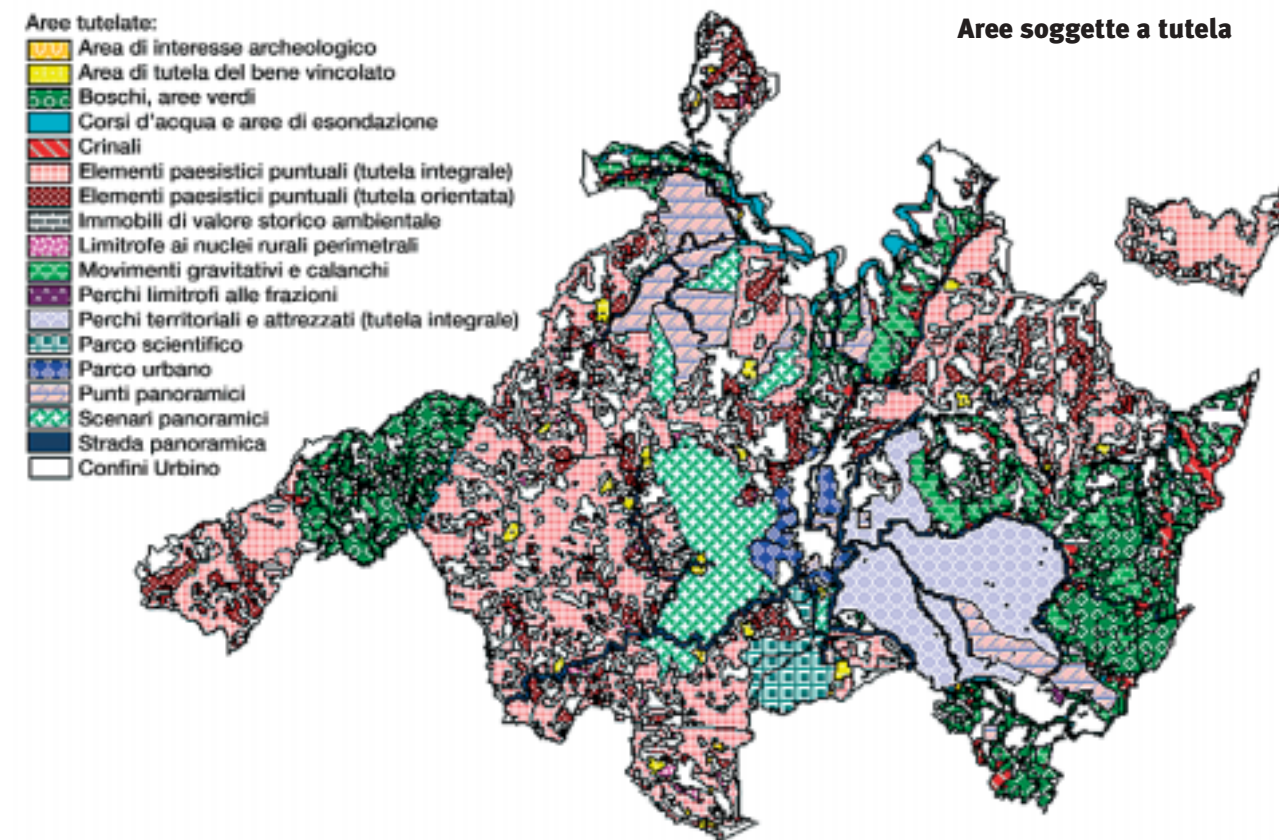
panorama e per equipaggiare adeguatamente il luogo di sosta.

Obiettivi e target per la sostenibilità

Obiettivo chiave per le aree soggette a tutela è una gestione polifunzionale che si prefigga al tempo stesso di salvaguardare la biodiversità, conservare il patrimonio naturale e tutelare l'ambiente soprattutto per le zone destinate a scopi abitativi e ricreativi.

Indicatori correlati

- Tipologia ed estensione delle aree protette
- Coltivazione forestale
- Aree a rischio frane
- Aree a rischio esondazione



1 Vedi Nuovo Piano di Urbino, Relazione Generale, Febbraio 1994.

2 Introdotti dalla L.10/77, art.13, poi ridefiniti dalla L.94/82, art.6; trovano ulteriori specificazioni nella normativa regionale vigente - L.R. 34/92, artt.41-51 che ne definisce contenuti e procedure

3 Norme Tecniche di Attuazione, 22.4.1997, art. 15; ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e per l'applicazione della legge regionale 13/90, il territorio extra - urbano esterno al perimetro dei Parchi Territoriali, dei Parchi Attrezzati, e dei Nuclei Rurali corrisponde alla zona E.

4 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

5 Per tutela integrale si intende qui quanto definito all'art 26 Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche.

6 Per tutela orientata si intende qui quanto definito all'art 26 Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche

7 Vedi Norme Tecniche di Attuazione, 22.4.1997

8 La Riserva del Furlo è istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente

9 L'Oasi della Badia è istituita con Decreto del Presidente Giunta Regionale

10 All' infuori degli interventi previsti dai Progetti Guida e di quanto indicato specificatamente nelle NTA