

COMUNE DI URBINO

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

Responsabile del procedimento: Ing. Carlo Giovannini

Coordinamento: Dott. Alessandro Dipaola

Gruppo di lavoro:

Ufficio Pianificazione e Ambiente: Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

Ufficio Edilizia Privata: Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

P.R.G. DI URBINO 1994

QUARTA PARTE : PROGETTI

Progetto:

GIANCARLO DE CARLO

con

Arch. PAOLO SPADA

e la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica
diretto dall'ing. Carlo Giovannini

Q. Parco Scientifico

Relazione

a cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino
con la collaborazione dell'arch. Patrizia Lay

201.IV
Q1

Testo coordinato ed integrato con il provvedimento della Giunta Provinciale n. 323 del 22.4.1997.

- Adozione Nuovo PRG : del. C.C. n.92 del 30/7/94
- Controdeduzioni alle osservazioni : del. C.C.n.22 del 3/3/95
- Approvazione con modifiche e prescrizioni e integrazioni : del. G.P . n. 776 del 7/8/1996
- Controdeduzioni alla G.P . n.776/96 : del. C.C. n.161 del 19/11/96
- Approvazione definitiva del PRG : del. G.P. n. 323 del 22/4/97
- Entrata in vigore del PRG dal 14.06.1997, data di pubblicazione all'Albo della Del. G.P. n.323 /97.

A cura del Servizio Urbanistica del Comune di Urbino.

Nel testo che segue sono riportate :

in corsivo *le modifiche alla normativa adottata conseguenti l'accoglimento di osservazioni da parte del Comune, confermato nei provvedimenti provinciali ;*

in corsivo e grassetto ***sia l'accoglimento di osservazioni operato dalla Provincia in difformità dalla deliberazioni comunali, sia le modifiche conseguenti le prescrizioni formulate dall'Amministrazione Provinciale.***

Le note a piè pagina, che accompagnano le modifiche al testo adottato, consentono di risalire alle varie fasi dei provvedimenti di approvazione (provinciali e comunali) 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 intervenute dal 1997 al 2009

Il Parco Scientifico e il Polo Scientifico nel territorio tra Sogesta e Biancalana a Urbino.

In materia di attività produttive il P.R.G. si è attenuto al principio che un territorio ricco di valori paesistici e ambientali come quello di Urbino non può essere ridotto a accogliere le più marginali e meno redditizie estensioni dell'equipaggiamento industriale che si è sviluppato nelle periferie della città della costa adriatica.

Di fatto il P.R.G. non propone di rifiutare le opportunità di produzione e di occupazione che già si sono formate nell'area urbinata - al contrario predispone strumenti per accoglierle meglio e svilupparle ulteriormente - ma propone anche di mettere in atto al più presto modi di produzione e opportunità di occupazione alternative a quelle già esistenti: più corrispondenti alla tradizione culturale, alle attitudini professionali e alle caratteristiche ambientali di Urbino e del suo territorio.

Tra le varie alternative, tutte orientate ad attività produttive di non grande dimensione ma forte valore aggiunto, il P.R.G. ha specialmente puntato su quelle che vengono inventate, promosse e sviluppate nei Parchi Scientifici. Infatti, registrando un impulso nato all'interno dell'Università e sollecitato dal Ministero della Ricerca Scientifica, che alcuni anni fa era di lunga prospettiva e ora sembra poter generare iniziative concrete in tempi brevi, il nuovo P.R.G. propone la formazione di un Parco Scientifico. A questo scopo ha destinato una parte del territorio molto ampia e anche di grande pregio dove il Programma di formazione di nuove attività a tecnologia avanzata, perfettamente corrispondente alle attitudini dell'area urbinata, possa trovare tutte le condizioni interne e al contorno necessarie allo svolgimento della sua strategia.

La strategia è complessa, essendo complesso anche il Programma; che richiede la collaborazione di varie iniziative già esistenti, che però non hanno mai collaborato tra loro e però potrebbero farlo con risultato positivo se utilizzassero le loro rispettive competenze e le facessero convergere a fini comuni, disponendo di un luogo di incontro che, insieme agli strumenti più adatti, offra le condizioni ambientali più favorevoli.

Cosa è dunque un Parco Scientifico?

Il Parco Scientifico è un "luogo" dove Imprese industriali di grande competenza e larghe vedute e settori intelligenti e addestrati della ricerca universitaria si incontrano e collaborano all'invenzione e alla "incubazione" di nuove attività produttive che impiegano tecnologie avanzate e possiedono i presupposti per risultare appropriate ai caratteri naturali, sociali, culturali e economici del territorio al quale sono destinate.

Una delle primarie esigenze di questo "luogo" è di essere extraterritoriale, nel senso che non può essere né interno agli organismi universitari né interno agli organismi industriali, ma invece esterno a entrambi e in contatto diretto con la realtà fisica e economica del territorio a favore del quale deve essere estrinsecata

l'azione di collaborazione prevista. Non può essere all'interno dell'Università perché solo alcuni dei suoi settori di ricerca hanno interesse o capacità di offrire contributi concreti ai problemi che vengono affrontati. Non può essere, d'altra parte, all'interno degli Organismi industriali perché solo alcune delle loro iniziative hanno le attitudini e le competenze necessarie alla loro partecipazione a impegni che vadano al di là delle loro esigenze più immediate.

E' importante avere chiaro che l'oggetto fondamentale delle iniziative che si sviluppano in un Parco Scientifico non sono né le discipline accademiche né le organizzazioni industriali, ma invece i "problemi" che si affrontano e che, per essere risolti in modo appropriato e commisurato agli scopi che si propone, debbono essere svincolati dalle condizionanti esigenze dell'organizzazione universitaria e dell'organizzazione industriale. Infatti, per cercare soluzioni ai "problemi" che ci si propone di esplorare e condurre a esiti concretamente utilizzabili, debbono potersi incontrare (per l'occasione e a tempo determinato) settori della ricerca universitaria non necessariamente appartenenti a uno stesso Istituto o a una stessa Università e settori della produzione industriale non necessariamente appartenenti allo stesso gruppo aziendale o a uno stesso consorzio di gruppi aziendali.

Non è neanche detto che i risultati della loro collaborazione vengano da loro stessi applicati e gestiti. Loro ultime destinatarie sono le strutture produttive e amministrative del territorio in cui operano. Gli apporti del Polo Scientifico verranno dunque trasferiti alla fine agli operatori e anche ad altri luoghi. Quanto viene impostato dal Parco Scientifico, attraverso la collaborazione tra ricerca e impresa è di fatto il "germe" di attività che si svilupperanno in futuro. In altre parole, la collaborazione tra ricerca e impresa promossa e messa in atto nel Parco Scientifico si conclude con interventi di "incubazione" e cioè di assistenza prestata alle nuove attività nella loro prima fase di sviluppo, quando è necessario fornire la conoscenza, la strumentazione, i quadri tecnici e i quadri manageriali. Arrivate al punto di poter stare in piedi da sole, quando cominciano a avere bisogno di strutture più permanenti e ampie, le attività vengono trasferite in altro luogo dove continuano a consolidarsi con i loro propri strumenti e quadri.

Da quanto è stato detto deriva che è bene che il Parco Scientifico sia in prossimità di Strutture universitarie con le quali possa stabilire un flusso costante di comunicazione e realizzare significative economie di scala attraverso l'uso comune di servizi e attrezzature .

Dovrebbe poter disporre di spazi propri da destinare alla ricerca finalizzata condotta dai gruppi universitari e industriali chiamati a collaborare. Dovrebbe inoltre poter disporre di spazi da destinare a attività culturali di alto livello (convegni, congressi, seminari, conferenze, mostre) complementari e integrativi della ricerca, nonché di spazi da destinare alla residenza dei ricercatori a tempo pieno o parziale che operano con

ruoli diversi alla soluzione dei problemi proposti e alla loro applicazione sperimentale. Infine dovrebbe poter disporre di aree da destinare agli “incubatori”, dove possono essere sistemate piccole strutture industriali che mettono a regime le nuove attività produttive e le sperimentano prima che vengano trasferite nel territorio.

Tenendo conto dell’insieme di queste esigenze e della distribuzione delle energie attuali e potenziali del territorio prevista dal nuovo Piano, il Parco Scientifico è stato localizzato nella grande area che è sul lato occidentale della Strada Rossa, tra il Colle della Sogesta e il tratto della Strada Statale per Urbina generalmente chiamato Biancalana.

Nella grande area, caratterizzata da valori paesistici e ambientali di eccezione, si trova la sede dell’Istituto di gestione e studi di tecnologie avanzate (Sogesta) costituito da un grande edificio che contiene aule, laboratori, sale per riunioni e seminari, una ampia foresteria per l’alloggio dei ricercatori che passano lunghi periodi nell’Istituto, un ristorante, vari servizi generali. Si tratta di una importante attrezzatura per la ricerca, organizzata negli anni ’60 dall’E.N.I. con grandi ambizioni; che poi, purtroppo, sono risultate sovradimensionate perché l’Azienda di Stato che l’aveva promossa non aveva mai potuto raggiungere la dimensione e l’influenza sulla quale aveva contato. Di conseguenza, dopo un periodo di attività ridotta e il più delle volte impropria, la grande attrezzatura ha finito col rimanere inutilizzata e avrebbe corso il rischio di essere chiusa se un accordo non fosse intercorso con l’Università di Urbino - sostenuto dal Ministero della Ricerca Scientifica - per utilizzarla come base di partenza di un Parco Scientifico.

Come base di partenza infatti risulta molto promettente, perché già possiede un equipaggiamento sufficiente ed anche perché l’edificio è circondato da una notevole quantità di case coloniche che, anche se in buona parte deteriorate, sono di ottima qualità e possono essere recuperate insieme alle aree agricole di grande pregio ambientale nelle quali sono immerse.

Tutta l’area del Complesso della Sogesta è stata dunque inclusa dal P.R.G. nel Parco Scientifico che, come si è detto, si estende ulteriormente verso settentrione lungo il lato occidentale della Strada Rossa fino a raggiungere la località denominata Biancalana. In quel punto è previsto di impiantare l’altra fondamentale attrezzatura del Parco che è il Polo Scientifico, dove verranno ospitate in una nuova struttura architettonica le Facoltà Scientifiche dell’Università di Urbino. Due di queste Facoltà già esistono - Farmacia e Scienze - e sono attualmente disperse in una pluralità di sedi, per lo più inadeguate, nel Centro Storico. Un’altra Facoltà - Scienze Ambientali - è in formazione. Altre sono già previste e altre ancora sono prevedibili nel caso si avveri il proposito, suggerito dal nuovo P.R.G. e accolto dalla maggior parte delle forze universitarie, di concentrare il futuro dell’Ateneo particolarmente nello sviluppo del settore scientifico, aderendo così a una diffusa domanda delle nuove generazioni che abitano le regioni adriatiche dell’Italia centrale e contemporaneamente sempre più sentita nel territorio urbane.

Tra i due estremi del Parco, dominati dalla presenza della Sogesta e del nuovo Polo Scientifico, è stata identificata un’area che è fuori delle più importanti vedute panoramiche percepibili dal territorio e dal Centro Storico. Quest’area è stata destinata agli “incubatori”.

Dal momento che è piuttosto pianeggiante e poiché le strutture industriali destinate alla “incubazione” sono piccole per definizione non esistono difficoltà a realizzare le superfici produttive necessarie senza produrre sconvolgimenti ambientali e cioè senza scavi profondi, livellamenti del terreno, distruzione delle colture esistenti, eliminazione delle piantumazioni, ecc....

Non è possibile sapere prima che cosa queste strutture debbano contenere e perciò non c’è alcuna possibilità di elaborare dei progetti che diano garanzie circa la loro qualità architettonica. E’ possibile tuttavia enunciare alcuni principi dai quali queste strutture dovrebbero essere governate, desumendoli dalle prestazioni che dovranno compiere.

Si può quindi dire: che non dovranno coprire quantità di terreno che vadano al di là di quanto è necessario alla produzione di prototipi; che non dovranno estendersi in altezza, salvo rari casi in cui sarà proprio necessario farlo e allora si dovrà cercare di “assorbire” le emergenze il più possibile, prendendo partito dalle sinuosità del terreno; che non dovranno avere grandi spazi di stoccaggio perché limitata dove rimanere la quantità dei materiali in partenza e in arrivo; che dovranno durare per il periodo in cui dura “l’incubazione” e poi essere eliminate o riciclate o comunque cambiate nella configurazione in rapporto ai nuovi usi cui saranno destinate; che pertanto dovranno essere realizzate con materiali recuperati e flessibili, possibilmente da assemblare a secco essendo stati preparati fuori opera o in officina. In ogni caso, particolare attenzione dovrà essere dedicata a queste strutture dagli Organi preposti alla tutela del paesaggio e alla verifica di qualità di quanto viene edificato, sia quando nasceranno che quando verranno trasformate. ***In ogni caso, in via di prima attuazione, vengono fissati come limiti quantitativi ai quali si dovrà attenere il Piano attuativo¹, la superficie di 5000 mq di sul, da intendersi come superficie massima totale da potersi realizzare nell’area che sarà classificata come zona “D” Produttiva con parametri urbanistici già fissati dal piano - ed i 4 metri di altezza.²***

Quanto all’edificio della Sogesta, è assai probabile che debba subire ristrutturazioni interne per potersi adattare alle richieste che gli verranno poste dal suo dover funzionare come Centro di Ricerca nell’ambito di un Parco Scientifico. Considerate le particolarità della costruzione, non sembra che si debbano trovare ostacoli al riciclaggio dei suoi spazi esistenti. Quello che è importante però è che la sua destinazione si conservi chiara: luogo che non può contenere né attività accademiche né attività aziendali, ma soltanto attività

¹ [Piano Particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 19.08.1999](#)

² Integrazione in sede di approvazione -del. G.P. 323/97, Capo C, pt.7, lett.a)-in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla del. G.P. 776/97, Capo C, pt.2,lett.e) .

di collaborazione tra settori della ricerca universitaria e settori della produzione industriale su questioni specifiche, identificate come capaci di generare nuove attività produttive a tecnologia avanzata che si insedieranno nel territorio e in modo indipendente continueranno a svilupparsi da sole. ***L'area della Sogesta dovrà essere classificata come "Zona F per attrezzature universitarie" ove sono possibili destinazioni d'uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq.***³

L'edificazione, da realizzarsi in linea con i disposti del regime di tutela orientata fissati dal PPAR (opere minori e complementari relative agli edifici esistenti) dovrà avvenire per quanto possibile a ridosso della struttura esistente ed entro le sue pertinenze. L'ampliamento dovrà avvenire nel limite del 20% con riferimento alla superficie ad uso didattico, in misura pari a circa 1100 mq. L'esatta posizione e configurazione dell'ampliamento e gli interventi di adeguamento tecnologico della struttura esistente saranno stabiliti nel Piano Attuativo del Parco Scientifico; nello stesso piano saranno fissati standard per aree pubbliche e parcheggi (pubblici e privati) connessi all'ampliamento proposto e correlati al cambio di destinazione d'uso della struttura esistente da attuarsi nel rispetto dei limiti imposti.

L'insieme del Parco è costituito di 4 parti, ciascuna delle quali deve avere la definizione di Piano Attuativo:

Complesso Sogesta: progetto di massima da redigere in scala 1:200 che illustri la localizzazione e le caratteristiche degli ampliamenti;

Gruppo di case coloniche presenti nell'area Sogesta: dovranno essere fornite indicazioni circa le modalità di recupero, le destinazioni da attribuire agli immobili, la dotazione di impianti. Le strutture potranno essere destinate a luoghi per la ricerca scientifica, servizi collettivi, foresterie;

Zona per impianti di sperimentazione produttiva e incubazione: dovranno essere indicati la massima estensione prevedibili per le strutture, anche provvisorie, da localizzare, la visibilità dei punti panoramici circostanti e gli impianti in dotazione necessari;

Polo delle facoltà scientifiche: il piano attuativo dovrà recepire i contenuti del progetto guida, localizzato nell'area di Biancalana.

Tutti e quattro i punti dovranno contenere indicazioni circa la viabilità interna alle aree interessate, agli standard relativi ai parcheggi e agli spazi pubblici, alla descrizione delle opere di urbanizzazione e quanto altro necessario alla stesura del Piano Attuativo⁴.

³Integrazione in sede di approvazione -del. G.P. 323/97, Capo C, pt.7, lett.b)-in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla del. G.P. 776/97, Capo C, pt.2,lett.e).

⁴Testo inserito con la variante 2011, in accoglimento dell'osservazione n. 104, non citata in Del. G.P. n. 323 del 22.04.1997, quindi ai sensi del capo B della stessa, pag. 34, "per tutte le osservazioni non citate si sono condivise le determinazioni assunte dal Comune nonché le motivazioni adottate."

Le norme stabilite dal nuovo Piano per il Parco Scientifico sottolineano questo ruolo in modo perentorio, con l'intenzione di prevenire i danni che deriverebbero non solo a questa importante iniziativa ma anche all'equilibrio dell'intero territorio urbanato se i locali della Sogesta venissero occupati da Facoltà dell'Università invece che dalla attività che si è previsto di destinarle.

Quanto alle case coloniche e al territorio agricolo che circonda la Sogesta, è importante che il loro valore paesistico e ambientale non venga alterato. Perciò, anche in questo caso, le norme del nuovo Piano sono esplicite nel rendere obbligatorio il loro recupero conservativo, con riferimento agli spazi edificati come agli spazi aperti, comunque siano coltivati; con l'intesa che il recupero degli spazi edificati punti alla formazione di residenze e foresterie per chi lavora nel Parco Scientifico o lo frequenta e che il recupero degli spazi aperti possa in alcuni casi dar luogo anche alla formazione di piccoli nuclei di attrezzature per lo sport ricreativo e il tempo libero.

Quanto al Polo Scientifico localizzato nell'area di Biancalana, è necessario fornire una descrizione un poco più particolareggiata.

Il Polo Scientifico.

L'area che è stata destinata a Polo Scientifico si trova, come si è detto, tra la Strada Rossa e la Strada Statale per Urbania. Si può dunque dire che si tratta di un'area ben servita, anche se l'accesso dalla Strada Statale si affaccia su un dirupo e se la Strada Rossa ha grandi qualità paesistiche ma non certo sezioni adeguate a correnti di traffico intense.

C'è da dire però, a proposito della Strada Rossa, che il Nuovo Piano prevede di declassarne l'ultimo tratto e di raccorderla quasi in corrispondenza con l'allacciamento al nuovo Polo Scientifico con la Strada della Stazione. L'accesso al nucleo delle nuove Facoltà è dunque assicurato per chi viene da qualsiasi direzione, sia attraverso la Strada della Stazione fino alla Strada Rossa che attraverso la Strada Statale. In corrispondenza di questi due accessi, con i quali coincideranno due grandi parcheggi, il traffico si arresterà e, a meno che non si tratti di mezzi di emergenza e di rifornimento, niente potrà circolare se non il movimento pedonale, aiutato a superare il dislivello tra i due parcheggi superiore e inferiore dalla presenza di due tronchi di ascensori su piano inclinato.

Questi due tronchi di ascensori (il primo dovrebbe essere messo in opera subito, il secondo quando la prima fase sarà terminata) sono le "spine dorsali" dell'insediamento; che infatti risale il pendio con concatenazione di spazi che si accavallano, aderendo alla conformazione del terreno.

Le determinazioni assunte dal Comune fanno capo alla del. C.C. n. 22 del 3.3.1995 con la quale si approvano le controdeduzioni pervenute (...) salvo eccezioni alle quali non appartiene la presente osservazione; per tale osservazione è quindi approvata la controdeduzione formulata dall'ufficio urbanistica.

Nella prima fase, durante la quale viene sistemata la Facoltà di Scienze, la concatenazione di spazi risale il pendio solo sul lato occidentale del tronco. Contemporaneamente comincia a formarsi un'altra concatenazione parallela alle curve di livello che forma una grande galleria verso la quale si affacciano aule di media e grande dimensione.

Nella seconda fase la galleria si allunga, accogliendo altri gruppi di aule e contemporaneamente si sviluppa un'altra concatenazione sull'altro lato del tronco di ascensore, accogliendo - analogamente a quella che le sta di fronte - laboratori didattici e di ricerca, studi per i professori, uffici e locali speciali.

Il punto più alto del tronco di ascensori approda al parcheggio superiore, al quale si accede dalla Strada Statale senza necessità di particolari manufatti perché bastano due brevi raccordi che superano la differenza di livello segnata dal muro di sostegno della strada.

Un altro raccordo si spingerà da questo stesso accesso verso sud quando verrà iniziata la terza fase e comincerà a insediarsi nel Polo la Facoltà di Scienze Ambientali. Al termine del raccordo sarà aperto un nuovo parcheggio che verrà collegato alla sottostante galleria delle aule con un secondo tronco di ascensori su piano inclinato. Lungo il tronco si svilupperà la sequenza di laboratori, studi e uffici di pertinenza della nuova Facoltà che disporrà anche di due aule di varia dimensione, sistemate in un ulteriore prolungamento della galleria.

A questo punto tutte le attuali esigenze delle Facoltà Scientifiche sarebbero coperte e poiché gli spazi loro destinati oltre a essere efficienti sono anche piuttosto abbondanti, si può pensare che potrebbero cominciare a trovare posto nel già costruito nuovi nuclei di altre Facoltà Scientifiche che già oggi si prevede di sviluppare. Quando questi nuclei anticipatori avranno depositato precedenti capaci di sollecitare il concorso di nuove energie intellettuali ed economiche, il Polo potrà ulteriormente svilupparsi. Basterà fare crescere ancora le concatenazioni che già esistono lungo i due lati del primo tronco e contemporaneamente sviluppare una nuova concatenazione perpendicolare che ospiterà altre aule. Si formerà così una nuova configurazione analoga a quella che si era formata nel corso delle fasi precedenti.

E' da tempo presente che il dimensionamento dei vari spazi contenuti nel progetto del Polo e il sistema delle loro reciproche relazioni sono stati desunti da un programma piuttosto particolareggiato ricavato da un'indagine compiuta presso alcuni docenti delle Facoltà Scientifiche messo a punto attraverso una serie di confronti con le esperienze analoghe condotte in Italia e all'estero.

La scelta degli standard è stata compiuta riferendosi in particolare alle norme messe a punto dalle Università tedesche, che sono state assunte con una serie di correttivi sperimentali per farle corrispondere meglio alle esigenze e ai comportamenti della popolazione universitaria italiana.

Tutte le parti del Complesso sono state congegnate in modo da assicurare i livelli di privatezza e di comunicabilità che sono necessari allo svolgimento delle attività universitarie.

Tutti i collegamenti all'interno del Complesso sono possibili a piedi, ma anche utilizzando gli ascensori a piano inclinato; che tra l'altro rendono accessibili ogni luogo a che abbia difficoltà motorie.

I parcheggi sono stati dimensionati per assicurare il ricovero di una automobile ogni due docenti e una automobile ogni otto studenti ma in più contengono un'ulteriore notevole quantità di posti capaci di assorbire le eccedenze che si verificano in occasione di eventi eccezionali.

Le tabelle riportate a conclusione possono servire a completare questa descrizione.

Osservando la configurazione del Polo, e in particolare la sua collocazione nel territorio, è possibile vedere con chiarezza come si inserisca nel Parco Scientifico. Insieme al polo della Sogesta diventa il secondo generatore dell'energia del Parco. Ma, oltre questo, agisce come elemento di connessione con tutte le altre attrezzature universitarie distribuite nell'area urbane.

Al di là delle Strada Statale, e facilmente raggiungibile perché a brevissima distanza, sono i Collegi Universitari dei Cappuccini che, come è noto, costituiscono una importante struttura frequentata per una ragione o per l'altra da tutti gli studenti dell'Università di Urbino. Bisogna dire che le ragioni di frequentazione potrebbero essere notevolmente aumentate se tutti i servizi contenuti nei Collegi, numerosi e di larga portata, fossero utilizzati a pieno regime. Questo infatti attualmente non accade, per non essersene accorti o per ignavia, con detrimento della formazione di una comunità universitaria capace di influire sull'affinamento della cultura urbana attraverso le sue iniziative culturali.

Il nuovo Polo Universitario potrà dunque rivolgersi ai servizi e alle attrezzature dei Collegi Universitari ricavandone vantaggi e aiutandoli a diventare più attivi. Questo favorirà non solo lo sviluppo armonico della comunità universitaria ma anche la formazione di rapporti più equilibrati tra l'Università e la Città.

Zonizzazione.

Con riferimento alla tav. 201.IV. Q2 del progetto guida , l'area relativa al Polo Scientifico è classificata "zona F attrezzature universitarie"; l'area della Sogesta è classificata "zona F per attrezzature universitarie" ove sono possibili destinazioni d'uso di tipo universitario e ricettivo; l'area destinata a piccoli impianti produttivi in incubazione è classificata zona "*F per piccoli impianti produttivi in incubazione*⁵"; le rimanenti aree, comprese quelle non direttamente pertinenti agli edifici della Sogesta, sono classificate "zone E" e sottoposte alla relativa normativa e a quella di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.⁶

⁵ Modifica introdotta con la presente variante al PRG 2012

⁶ Modifiche introdotte in sede di approvazione "del. G.P. 323/97 capo C, pt. 2"

DATI QUANTITATIVI

Facoltà di Farmacia	Aule	mq	3.780	
	Istituti	“	1.200	
	<hr/>		Totale	mq.
Facoltà di Scienze M.F.N.	Aule	mq	4.410	
	Istituti	“	7.500	(di cui 4.800 mq. in comune con la Facoltà di Farmacia)
	<hr/>		Totale	mq.
Facoltà di Scienze Ambientali	Aule	mq	3.150	
	Istituti	“	1.800	
	<hr/>		Totale	mq.
Servizi (biblioteca, bar, ecc...)		mq	1.500	
Galleria comune coperta		mq	2.000	
 Totale Superficie Utile Lorda (S.U.L.) mq. 25.340				
<hr/> <hr/>				

Facoltà	Laurea	Studenti	Docenti e ricercatori
FARMACIA	Farmacia	900	71
	Chimica e Tecnica Farmacologica	900	
SCIENZE M.F.N.	Scienze Biologiche	450	111
	Scienze Geologiche	450	
SCIENZE AMBIENTALI	Scienze Ambientali	600	55
Totale		3.300	237

Per il calcolo dei parcheggi il dato di riferimento è mq. 23.340, cioè la S.U.L. esclusa la galleria vetrata.

Il conteggio è realizzato in base ai seguenti dati di riferimento:

- una automobile ogni due docenti;
- una automobile ogni otto studenti.

Il totale dei mq di parcheggio è valutato nel 56% della superficie:

$$\text{mq } 23.340 \times 56\% = \text{mq. } 13.070$$

Il seguente calcolo considera il progetto realizzato in tre fasi.

PRIMA FASE

Scienze M.F.N. e servizi comuni

$$\text{mq } 13.410 \times 56\% = \text{mq } 7.509$$

$$\text{mq } 4.500 \text{ parcheggio 1}$$

$$\text{mq } 3.009 \text{ parcheggio 3}$$

SECONDA FASE

Farmacia

$$\text{mq } 4.980 \times 56\% = \text{mq } 2.789$$

$$\text{mq } 2.789 \text{ parcheggio 3}$$

TERZA FASE

Scienze Ambientali

$$\text{mq } 4.950 \times 56\% = \text{mq } 2.772$$

$$\text{mq } 2.772 \text{ parcheggio 2}$$

FASI DI ATTUAZIONE

Prima fase

FACOLTA' DI SCIENZE	mq	11.910	(di cui mq 4.800 in comune con la Fac. di Farmacia)
SERVIZI	“	1.500	
galleria	“	1.000	

Totale prima fase	mq	14.410	
		=====	mq 14.410

Seconda fase

FACOLTA' DI FARMACIA	mq	4.980
GALLERIA	“	500

Totale seconda fase	mq.	5.480	
		=====	mq 19.890 (tot. 1 ^a +2 ^a fase)

Terza fase

FACOLTA' DI SCIENZE		
AMBIENTALI	mq	4.950
GALLERIA	“	500

Totale terza fase	mq	5.450	
		=====	mq 25.340 (totale intervento)

APPENDICE

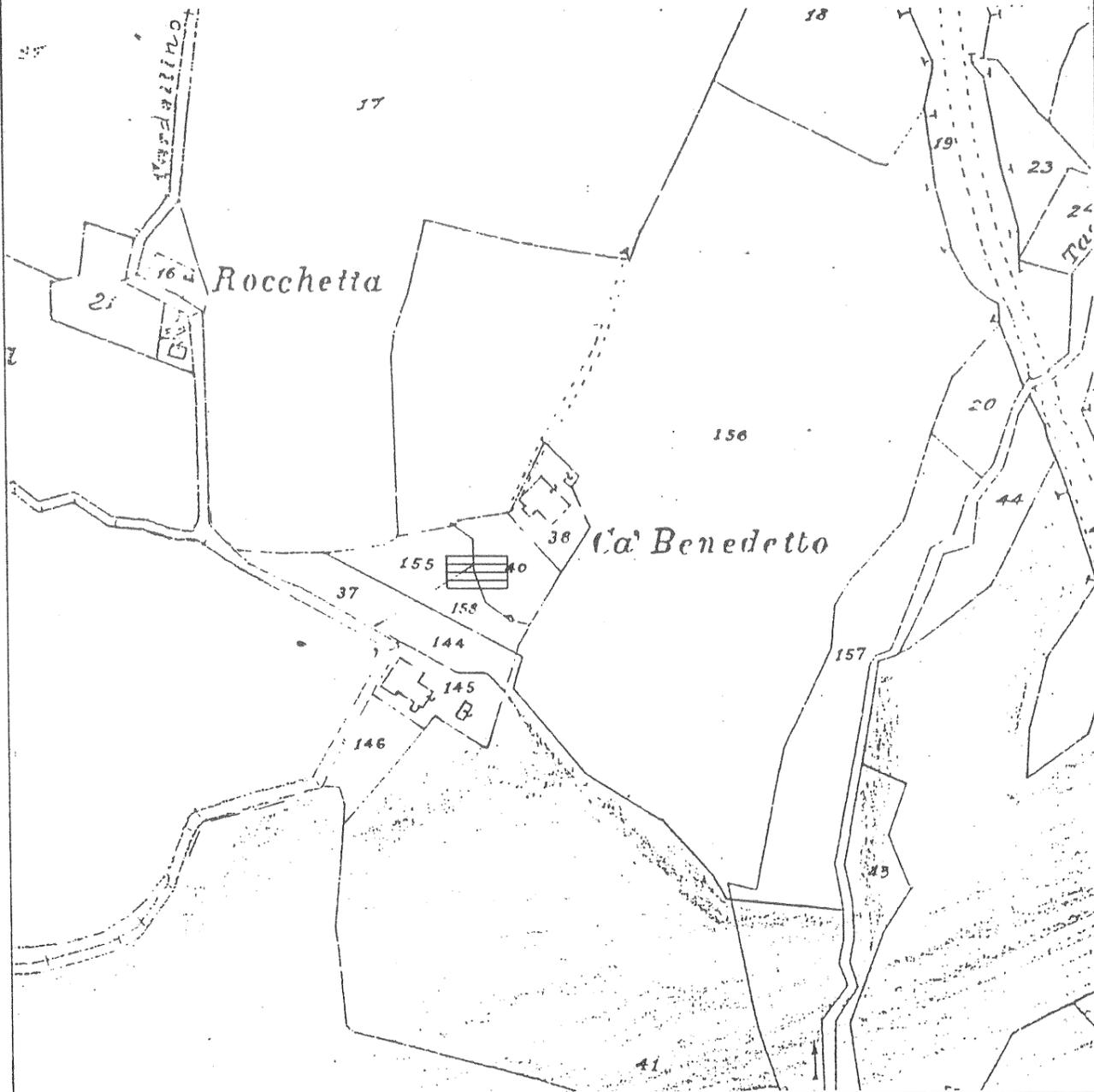
Edifici e manufatti di interesse storico e culturale: schede e prescrizioni di tutela

- S 1) CA' BENEDETTO
- S 2) CA' SASSOLA
- S 3) CROCICCHIA

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

CA' BENEDETTO

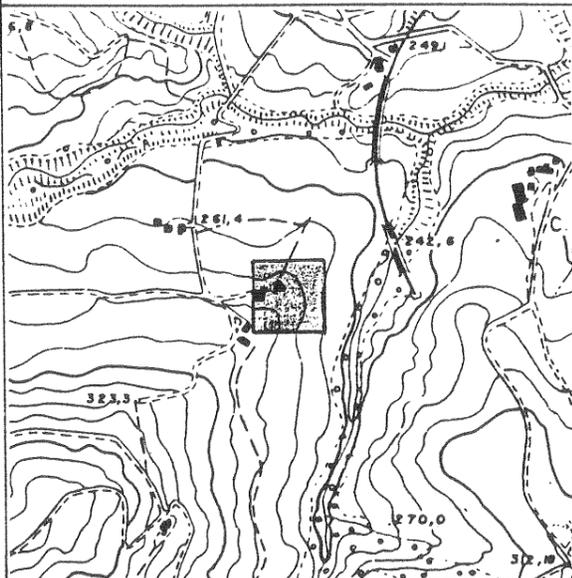
- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N° 213
 scala 1:2000
 N° 217



NOTE

Tegole romane sporadiche nell'aia della casa colonica.

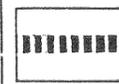
AEROFOTOGRAMMETRICO 1:10000



LEGENDA



AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE

scala 1:10000

N°

C6.11

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N°

S 1

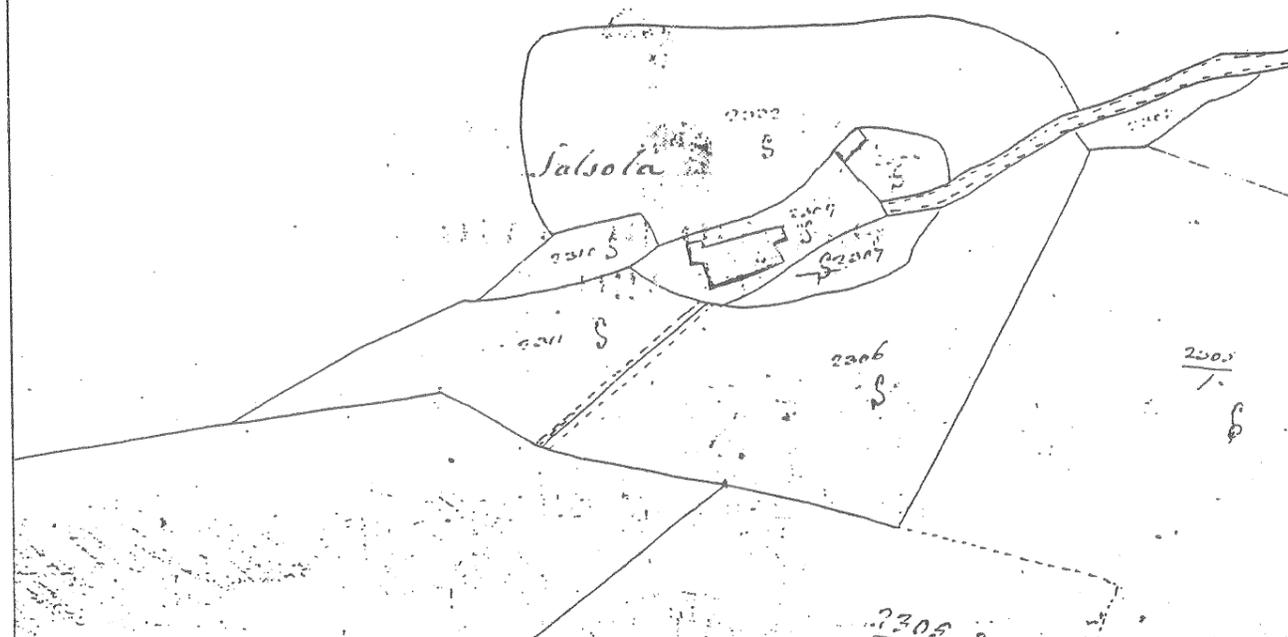
P.R.G.-CARTA TEMATICA

scala 1:20000

N°

C2

CATASTO PONTIFICIO scala 1:2000



CA' SASSOLA



NOTIZIE STORICHE:

Fra il XIV-XVI sec. era annoverata come "villa" negli Statuti del Ducato, ma sicuramente il luogo era abitato in tempi più antichi, come dimostrano i ritrovamenti archeologici di epoca romana (vedi oltre). La sua nascita è probabilmente legata a funzioni di avvistamento e controllo della vallata, ma forse anche del percorso che da Fermignano portava ad Urbino, entrambi ben dominati dalla posizione in cui sorge Ca' Sassola.

NOTIZIE SULLO STATO ATTUALE:

Il fabbricato è in stato di completo abbandono anche a causa della difficoltà di accesso (esiste un sentiero che poi si perde nei campi coltivati), esso è inoltre ricoperto da una folta vegetazione. I vari rifacimenti sono tuttavia, abbastanza evidenti per i materiali usati, ma difficile è una loro lettura per la situazione sopra illustrata.

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE

scala 1:10000

N°

C 6.15

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N°

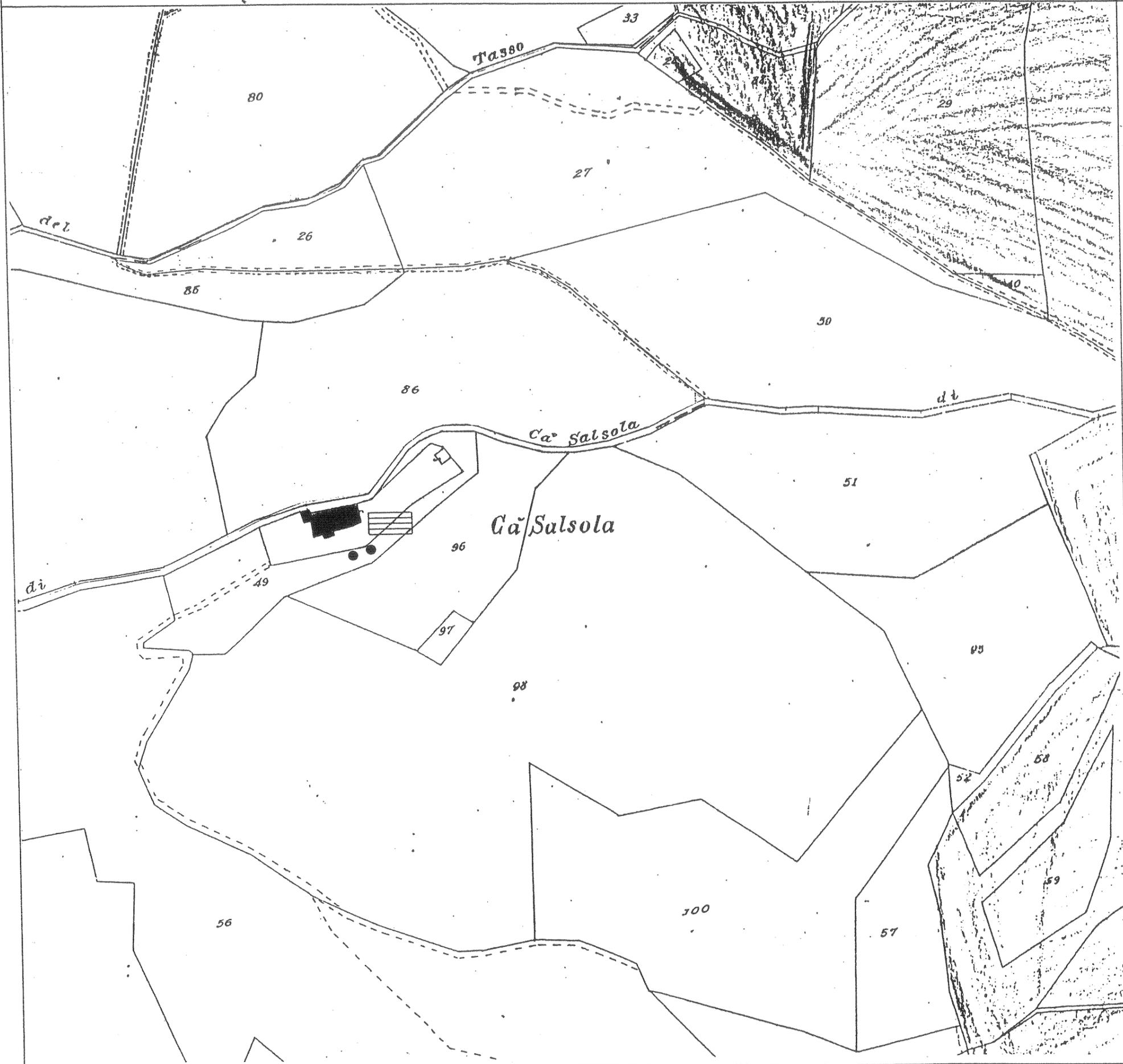
S 2

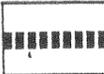
P.R.G.-CARTA TEMATICA

scala 1:25000

N°

C 4



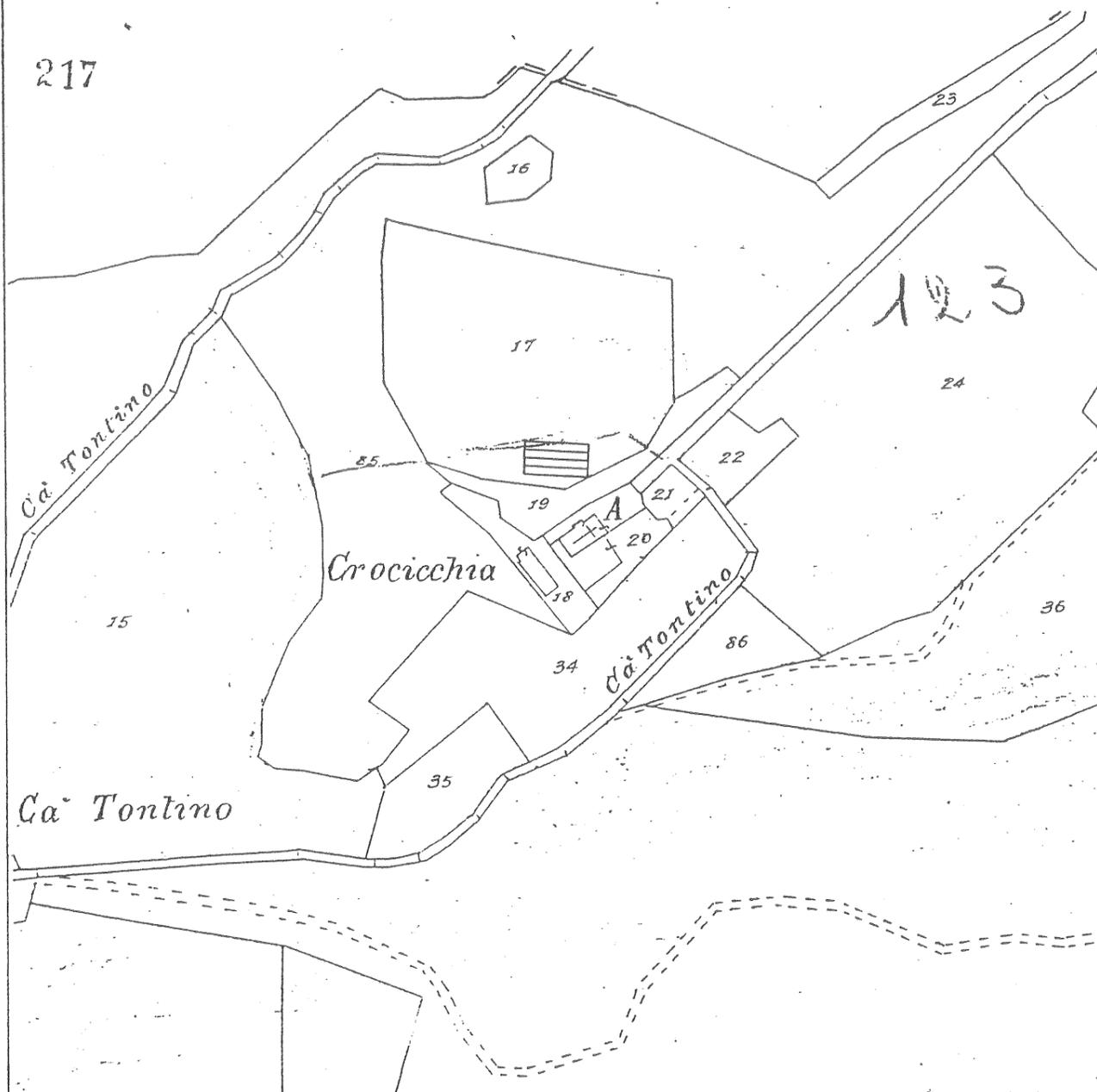
-  INDIVIDUAZIONE BENE VINCOLATO
-  AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
-  ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO STORICO
-  AREA DI TUTELA DEL BENE VINCOLATO
-  PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

Due epigrafi funerarie rinvenute nei secoli XVI-XVII. La prima è dedicata a C(aius) Arrius Victorinus (C.I.L., XI,6080) e di essa si conserva solo un frammento presso il Museo Archeologico di Urbino. La seconda è un cippo cilindrico intestato a T(itus) Marius C(ai) f(ilius)/ F (?) Lacas (C.I.L., XI 6087).

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELL'AREA

CROCICCHIA

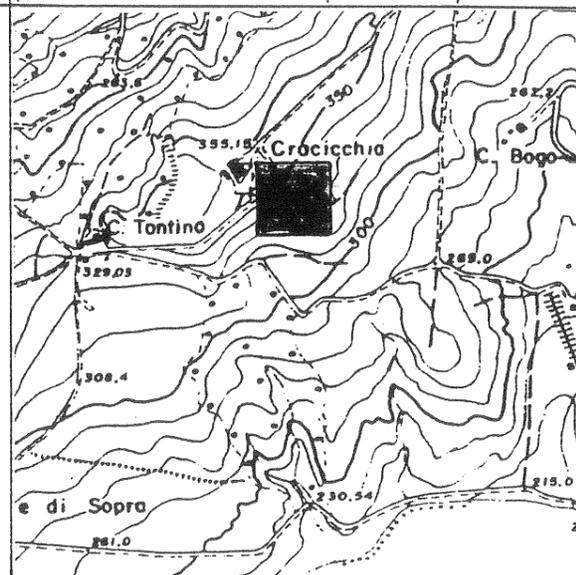
- ESTRATTO CATASTALE - Foglio N° 248 scala 1:2000



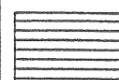
NOTE

Nel terreno scosceso in prossimità della chiesa, si sono rinvenuti alcuni frammenti di ceramica ad impasto e selci lavorate, che fanno almeno presupporre una frequentazione in epoca protostorica.

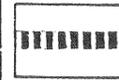
AEROFOTOGRAFICO 1:10000



LEGENDA



AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO



PERIMETRO DELLE PARTICELLE CATASTALI CON PRESCRIZIONI A TUTELA DEI BENI ARCHEOLOGICI

RIFERIMENTI AD ELABORATI DI P.R.G.

P.R.G.-TAVOLA GENERALE scala 1:10000

N° C6.15

NUMERO DI RIFERIMENTO TAVOLA GENERALE

N° S 3

P.R.G.-CARTA TEMATICA scala 1:25000

N° C2