Gruppo Torelli Dottori

Aggiornamento Ottobre 2026



CONSORZIO

PARCO COMMERCIALE



Proprietà:

PORTA LAVAGINE SRL
Via Ponte Magno, 42
CUPRAMONTANA (AN)
Tel. 0731 704300
Fax. 0731 704310

Porta Lavagine Srl

Centro polifunzionale “Consorzio”

INDICE:

1) Inquadramento
2) Dati Generali
3) Urbino – Cenni Storici
4) Descrizione dell’Iniziativa e Localizzazione
5) Dati del Progetto
6) Il Progetto – Descrizione dell’Intervento
7) Bacino di Utenza
8) Lay-Out e Merchandising Plan
9) Elaborati grafici e illustrativi

N.B.

Le planimetrie e le immagini riportate nel depliant si intendono esemplificative e potranno essere modificate durante in funzione dello specifico utilizzo degli spazi.

1- INQUADRAMENTO



2- DATI GENERALI

Localizzazione……..……..**Urbino (PU)**

Proprietà……..……**Porta Lavagine s.r.l.**

Apertura …… **marzo 2012**

Singoli esercizi commerciali…… **mq 250 superficie di vendita**

G.L.A. Totale…….. **mq 5.656**

Superficie Negozi……..**mq 2.500 superficie totale di vendita**

Uffici / Direzionale……**mq 970 lordi**

Livelli……..... **2 + Garage Interrato**

Posti auto…….. **185**

3- URBINO - CENNI STORICI



Urbino è ubicata a 450 mt. sul livello del mare e rappresenta una delle maggiori mete del turismo mondiale. Urbino si offre allo sguardo del visitatore come una città che conserva intatta una realtà storico urbanistica che affonda le sue radici nell'età rinascimentale, ma che nel contempo si configura come moderno centro di irradiazione culturale a dimensione internazionale. Furono le geniali iniziative politiche e culturali di Federico di Montefeltro, principe illuminato del XV secolo, che seppero trasformare una terra anonima e ostica in un territorio storicamente ben definito: una sorta di approdo obbligato per chi voglia esplorare una dimensione essenziale della civiltà.

Il centro storico è racchiuso tra le mura bastionate ed è interamente costruito in mattoni, nel centro è possibile visitare i più famosi monumenti della città: il Palazzo Ducale simbolo fisico dello Stato Rinascimentale (un palazzo aperto alla circolazione delle idee e degli uomini) la Casa di Raffaello, il Duomo, ricco di pregevoli dipinti, statue, stucchi e decorazioni. Nei pressi del Palazzo Ducale si trova il Teatro Sanzio considerato il capolavoro urbinate dell'architetto Vincenzo Ghinelli, il Palazzo Bonaventura, gli Oratori di San Giovanni e San Giuseppe, la Fortezza Albornoz e tante altre opere di valore architettonico e culturale.



Il territorio circostante è ricco di beni storici, architettonici ed artistici, immersi nel contesto di uno straordinario patrimonio ambientale e paesaggistico.

4- DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA E LOCALIZZAZIONE

Il Progetto nasce su iniziativa del Comune di Urbino che ha indetto una Gara Pubblica per risolvere il problema dei parcheggi nel centro storico dichiarato patrimonio dell'UNESCO. Il complesso edilizio previsto è collocato addossato ad un pendio, in posizione baricentrica tra la propaggine sud del Centro Storico di Urbino ed il Mausoleo San Bernardino e segue l'andamento curvilineo dell'area su cui insiste situata a ridosso delle mura di Urbino.



5- DATI DI PROGETTO

Committente: Porta Lavagine S.R.L
Progetto a base Gara: PIANO PARTICOLAREGGIATO ARCH. GIANCARLO DE CARLO
Progetto Architettonico: ING. CARLO RIPANTI – ARCH. STEFANO GENNARI, ARCH. YASUO WATANABE (consulente generale)
Progetto Opere Geotecniche: PROF. GIAN PAOLO GIANI – ING. BRUNO BIANCO, GEOL. SERGIO CATURANI (consulente)
Progetto Strutturale: ING. ERNESTO OLMEDA
Consulenza Impianti Meccanici ed Elettrici: TECNOSTUDI DELL'ING. ROLANDO GIRELLI E ASSOCIATI
Consulenza Progetto del Verde: PIANTE MATI STUDIO – PISTOIA
Impresa Esecutrice: TORELLI DOTTORI SPA – CUPRAMONTANA (AN)

6- IL PROGETTO - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO



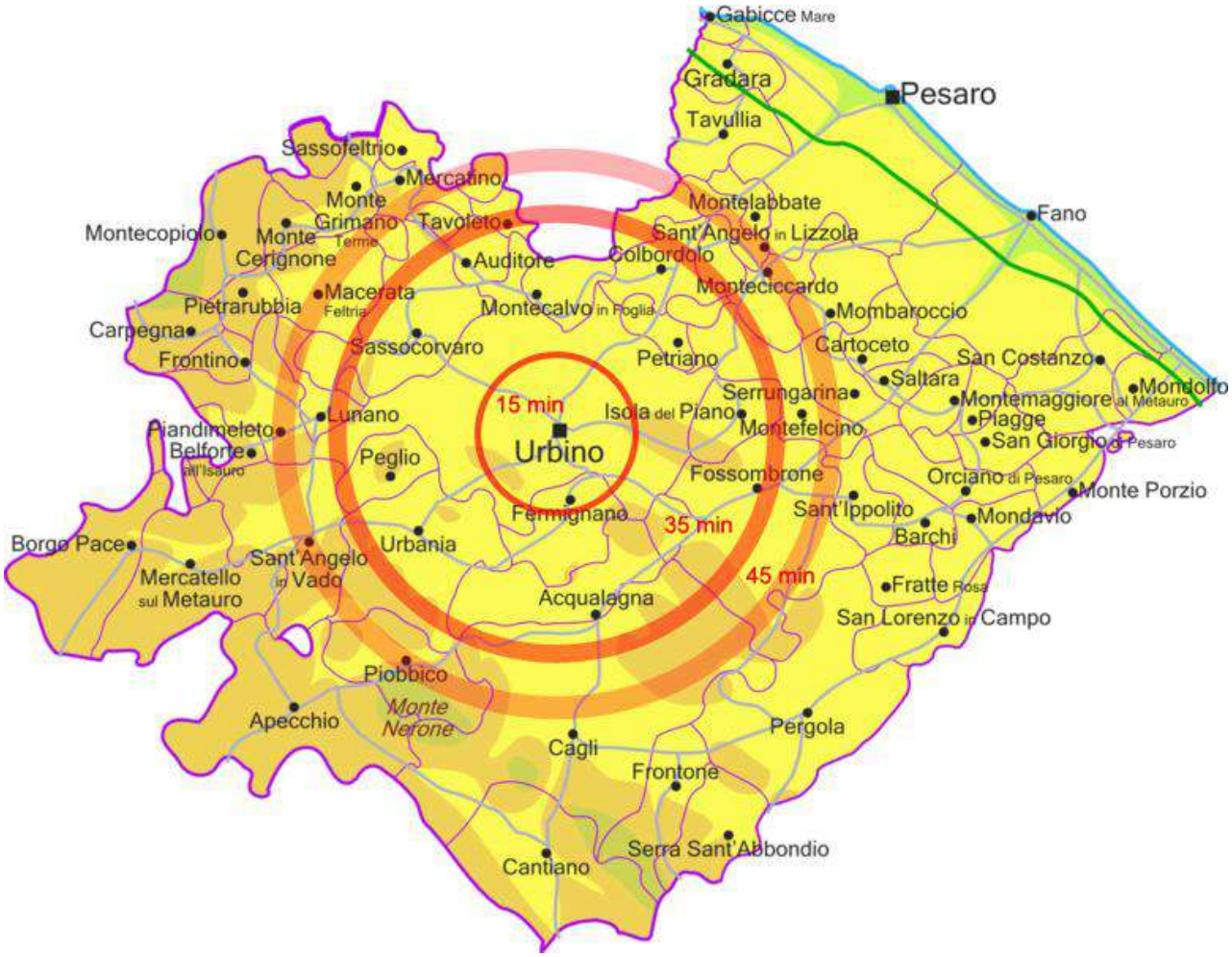
Il complesso edilizio previsto è collocato addossato ad un pendio e segue l'andamento curvilineo dell'area su cui insiste. La struttura sorge su un'area perfettamente inserita nel sistema viario esistente, infatti si trova all'ingresso della città, proprio in corrispondenza della rotatoria "Croce dei Missionari", crocevia delle strade che da Pesaro e da Fano conducono ad Urbino e si caratterizza per la visibilità e la posizione altamente strategica; da qualunque direzione si provenga è praticamente inevitabile trovarsi l'edificio davanti. Sull'area oggetto dell'intervento sorgeva il Consorzio Agrario per cui per gli abitanti di Urbino "Il Consorzio" definisce un luogo ben preciso e facilmente identificabile.
Il Complesso Polifunzionale "Consorzio" si configura come un complesso commerciale di moderna concezione con l'obiettivo di colmare la scarsa offerta commerciale della cittadina. Il risultato finale è dunque un complesso di alto valore architettonico che coniuga funzionalità ed efficienza sotto il punto di vista del mix di offerta commerciale e servizi.



Dal punto di vista architettonico il complesso è costituito da tre distinti corpi di fabbrica con coperture parzialmente interconnesse, articolati su tre livelli, di cui due fuori terra. La struttura si presenterà come un aggregato di molteplici esercizi di piccole dimensioni (esercizio di vicinato) e sarà dotato di percorsi-porticati di collegamento tra i vari esercizi. Una nuova strada a doppio senso collegata alla rotatoria "Croce dei Missionari" consentirà un facile ed immediato accesso al centro e al parcheggio interrato che ospiterà 185 posti auto.
I tre volumi esterni saranno collegati tra loro da un sistema di porticati, camminamenti comuni e coperture. I collegamenti verticali tra i vari livelli saranno assicurati da un sistema di scale ed ascensori, posti in posizioni baricentriche rispetto all'intera struttura. L'ascensore posizionato nel lato destro del complesso è l'unico ad arrivare fino in superficie al livello della strada superiore, in corrispondenza della fermata dell'autobus di linea urbana: in tal modo il complesso sarà facilmente raggiungibile anche per chi circola con i mezzi pubblici. La piazza antistante il piano terra rimarrà esclusivamente pedonale.

7- BACINO DI UTENZA

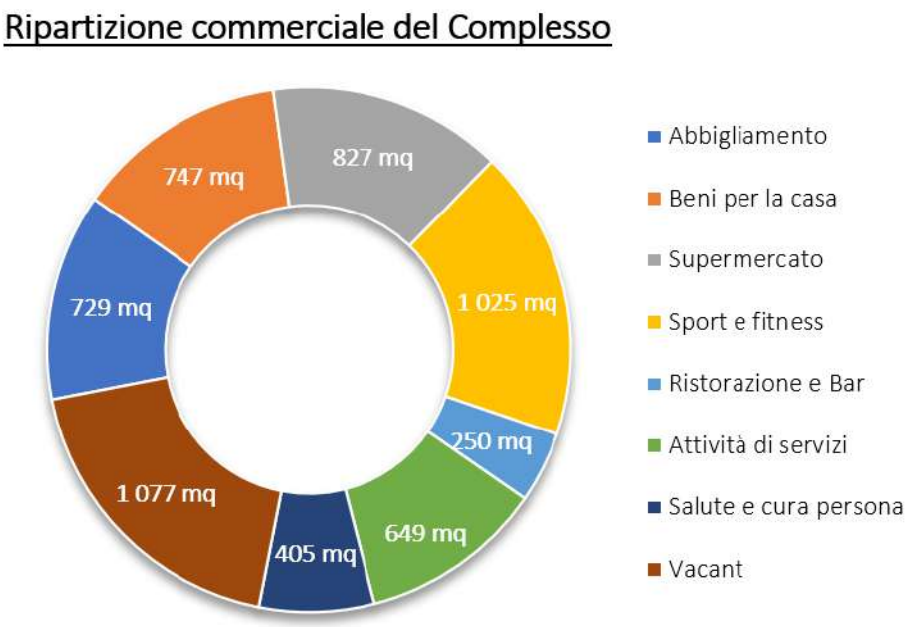
Urbino conta circa 16.000 abitanti residenti divisi tra gli abitanti del centro storico (1.141), quelli fuori le mura (4.596) e quelli che risiedono nelle frazioni. Nell'arco di 15 minuti si contano 41 frazioni con un totale di circa 9.900 abitanti.
Altri dati importanti si riferiscono alla popolazione studentesca che frequenta le università di Urbino (15.000 studenti) e all'affluenza turistica annuale (250.000 persone).
I paesi che si trovano ad una distanza di circa 30 minuti (Urbania, Fossombrone, Fermignano, Acqualagna, Sant'Angelo in Vado ecc.) hanno un totale di 31.630 persone residenti.



8- LAYOUT E MERCHANDISING PLAN

Dal punto di vista funzionale, il centro commerciale ospita al Piano Terra ed al Piano Primo le attività commerciali, direzionali e le ricreative, organizzate prevalentemente con le vetrine verso valle e con gli spazi logistici verso monte. Nel dettaglio, al Piano Terra sul lato sinistro è stata realizzata la zona ristorativa, disegnata sul lato dell'immobile che guarda verso la valle attraverso una grande superficie vetrata. Le attività commerciali di abbigliamento, oggettistica, beni per la persona e attività di servizio sono state concentrate nella residua parte del livello terra e nella parte destra del Primo Piano (scelta determinata dall'ottima visibilità dei locali dalla strada). Al primo piano sulla parte centrale e sul lato sinistro sono invece ubicate le attività terziarie, direzionali e gli uffici.
Al Piano Seminterrato si trova il parcheggio, con i relativi servizi, e una palestra di circa 1.000 mq.
La piazza antistante, parzialmente pedonale viene utilizzata anche per l'organizzazione di eventi e attività di supporto al centro.
Nelle tabelle seguenti sono indicate le varie attività e il mix merceologico.

CATEGORIA	G.L.A. COMPLESSO	% G.L.A.
Abbigliamento	729 mq	13%
Beni per la casa	747 mq	13%
Supermercato	827 mq	14%
Sport e fitness	1 025 mq	18%
Ristorazione e Bar	250 mq	4%
Attività di servizi	649 mq	11%
Salute e cura persona	405 mq	7%
Vacant	1 077 mq	19%
	5 709 mq	



LOCALI		TENANT			
Sub	G.L.A.	Categoria	Tipologia	Nome	Insegna
PIANO INTERRATO	**1.025 mq**				
42	1.025 mq	Sport e fitness	Palestra	Gymnasium	
PIANO TERRA	**2.870 mq**				
30	76 mq	Attività di servizi	Ufficio	Ufficio informazioni	
31	78 mq	Salute e cura persona	Negozio	Hairstyling Rosa	
53	138 mq	Attività di servizi	Negozio	Opto Ottica	
54	827 mq	Pet Food	Negozio	Arcaplanet	
61	358 mq	Beni per la casa	Negozio	Piùme	
62	389 mq	Beni per la casa	Negozio	Coin Casa	
63	250 mq	Ristorazione e bar	Bar	Consorzio Caffè	
65	246 mq	Ristorazione e bar	Ristorante	Sushi Art	
68	508 mq	Abbigliamento	Negozio	Takko Fashion	
PIANO PRIMO	**1.813 mq**				
22	138 mq	Abbigliamento	Negozio	Primigi	
40	205 mq	Attività di servizi	Ufficio	Banca BNL	
55	180 mq			*Vacant*	
57	355 mq	Abbigliamento	Negozio	Bata	
58	101 mq	Salute e cura persona	Negozio	Kos Care	
64	227 mq	Salute e cura persona	Ufficio	Studio Dentistico Carloni	
65	242 mq			*Vacant*	
66	95 mq	Attività di servizi	Ufficio	Coldiretti	
67	135 mq	Attività di servizi	Ufficio	Studio Notarile Paladini	
74	135 mq	Attività di servizi	Ufficio	Generali	
TOTALE	**5.707 mq**				

9- ELABORATI GRAFICI E ILLUSTRATIVI

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - scala 1:500

LEGENDA

- USO RICREATIVO
- AUTORIMESSA
- LOCALI TECNOLOGICI E DEPOSITI
- SERVIZI IGIENICI



PIANTA PIANO TERRA - scala 1:500

LEGENDA

- USO COMMERCIALE (abbigliamento, personale, profumeria, calzatura, casa-hobby)
- USO ALIMENTARE
- SOMMINISTRAZIONE
- SERVIZI (ottico, parafarmacia, erboristeria, centro telefonia)
- USO RICREATIVO
- LOCALI TECNOLOGICI E DEPOSITI
- SERVIZI IGIENICI
- PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

ARCAPLANET
Pets People Planet

ottottica

Più me
COCCOLE PER TE E LA TUA CASA

TAKKO FASHION

coincasa

CONSORZIO Caffè

Sushi ART

CITTÀ DI URBINO

HAIRSTYLING Rosa

SPAZIO PER CARICO E SCARICO MERCI

SPAZIO CASSONETTI

URBINO

PESARO

N

P

P

PIANTA PIANO PRIMO - scala 1:500

LEGENDA

- USO COMMERCIALE (abbigliamento, personale, profumeria, calzatura, casa-hobby)
- USO DIREZIONALE
- PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

Locale disponibile 182 mq

carloni CENTRO ODONTOIATRICO

DIREZIONE

BNL GRUPPO BNP PARIBAS

KOS

Notaio Paladini

COLDIRETTI

Locale disponibile 180 mq

GENERALI

PRIMIGI STORE

Bata

URBINO

N

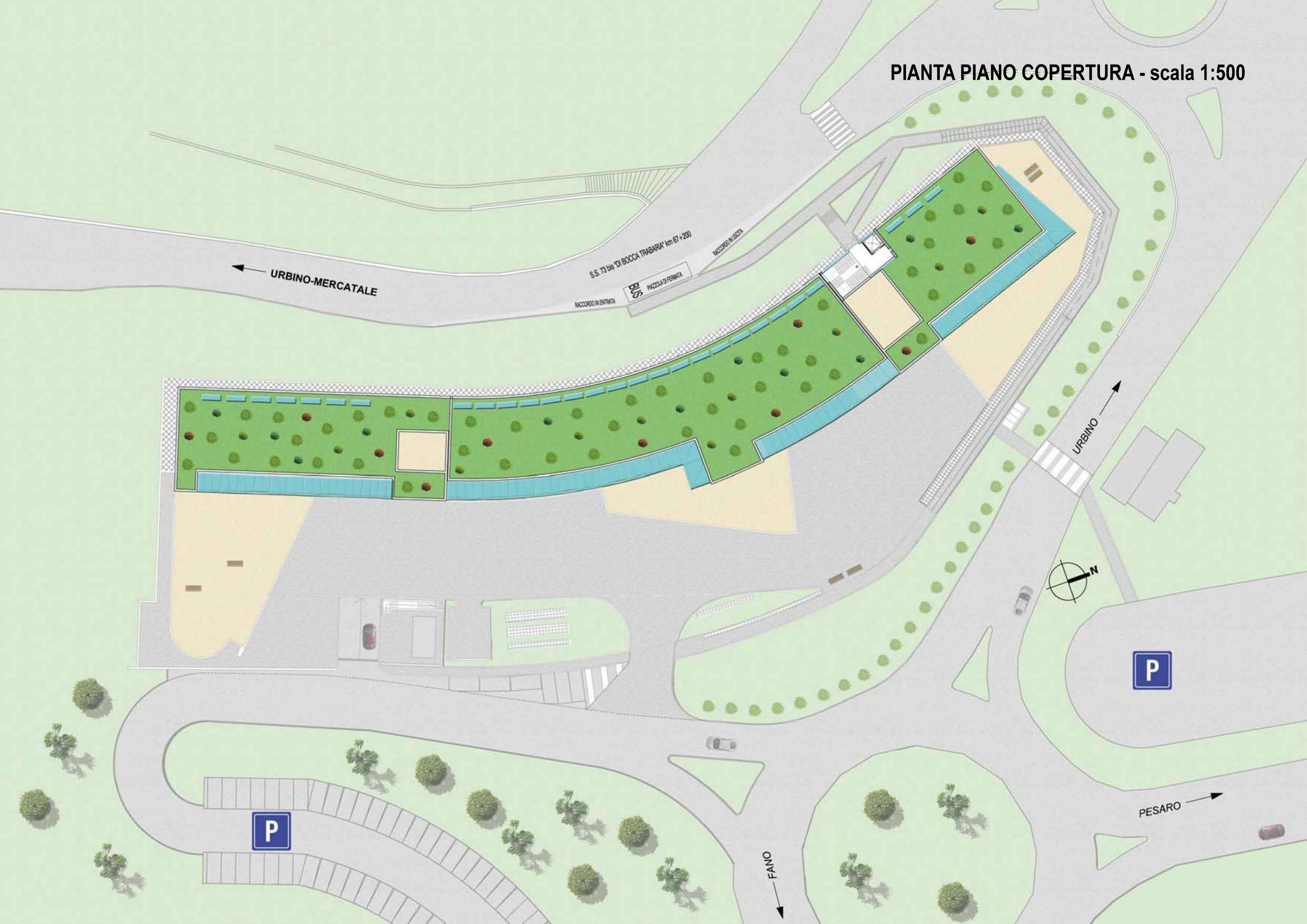
P

P

PESARO

FANO

PIANTA PIANO COPERTURA - scala 1:500

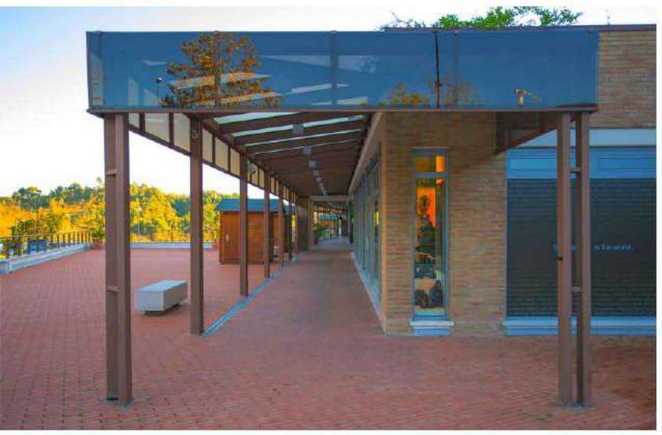



URBINO
CONSORZIO
CENTRO COMMERCIALE




CONSORZIO
CENTRO COMMERCIALE


CONSORZIO
CENTRO COMMERCIALE




















CONSORZIO
CENTRO COMMERCIALE




CONSORZIO
CENTRO COMMERCIALE

www.torellidottori.com