



Prot. n.
Classifica 009-7
Fasc. 71/2026

Pesaro, 29/09/2026

All'attenzione
del Presidente Provinciale

Oggetto: Comune di Carpegna. Art. 33 "Norme transitorie" della L.R. 19/2023. Adozione piano di recupero di iniziativa per la ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione ed ampliamento di fabbricati urbani siti in via Aldo Moro (ex Caladea), ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992.
Delibera di G.C. n. 63 del 23/07/2026.

Proposta di formulare osservazioni

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Carpegna, con delibera di G.C. n. 63 del 23/07/2026 ha adottato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992, il piano di recupero di iniziativa per la ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione ed ampliamento di fabbricati urbani siti in via Aldo Moro. Con la nota prot. n. 4323 del 11/08/2026, il Comune di Carpegna ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, per eventuali osservazioni, una copia del sopra citato piano di recupero, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92, e s.m.i.

Pag. 1 /6

MDF/SR

File: R:\UZONE\URBA\01-6-97\141URBA\1420PP\26pianpart\26Cc0102_relazione.doc



La richiesta principale, ricevuta con PEC in data 11/08/2026, è stata acquisita agli atti con prot. n. 35250 del 12/08/2026.

Con lettera prot. n. 35444 del 14/08/2026, la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato al Comune di Carpegna l'avvio del procedimento in oggetto e il suo termine di conclusione (**09/10/2026**).

2. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE

Il presente Piano di Recupero prevede la ristrutturazione edilizia di due piccoli edifici situati nel Capoluogo in via Aldo Moro (ex via Caladea), insistenti su un'area identificata al vigente Catasto Edilizio Urbano al foglio 16, particella 976 e particella 1126.

Lo strumento urbanistico comunale vigente classifica l'area di intervento come **Zona A1** "*Edifici e nuclei con valenza storico-ambientale che mantengono i caratteri rappresentativi della tradizione costruttiva della zona*". All'interno di tale zona è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti per una SUL massima di 50 m², nonché la realizzazione di accessori a servizio della residenza (anche staccati dal corpo principale) per una SUL massima di 30 m², nel rispetto di forme, materiali e tipologia degli edifici esistenti.

La porzione di terreno interessata dall'intervento presenta una morfologia pressoché regolare ed è delimitata:

- a nord e a sud da altre proprietà private;
- a nord-est dalla strada comunale;
- a sud-ovest da ulteriori proprietà del richiedente, che si estendono fino al confine con un fosso a cielo aperto.

Sull'area insistono attualmente due fabbricati:

a) Fabbricato ad uso deposito (ex abitativo): locale attualmente censito a deposito, edificato in data anteriore al 1967, la cui consistenza edilizia è desumibile unicamente dalle planimetrie catastali predisposte nel 1999. È composto da un piano terra (altezza di 3,00 m) e da un primo piano (altezza di 2,70 m). L'edificio è stato storicamente utilizzato a fini residenziali fin dalla sua costruzione, fino a quando le precarie condizioni manutentive non ne hanno più consentito la fruibilità abitativa. Lo stato di conservazione attuale ne impedisce il recupero, rendendo



necessaria la completa demolizione e successiva ricostruzione. Dalla documentazione fotografica allegata al Piano di Recupero si evince che si tratta di un immobile in parte già crollato, posto a ridosso della strada comunale, caratterizzato da murature portanti in pietra a vista e solaio in travi e tavolato di legno.

b) Fabbricato ad uso accessorio (ex porcile/pollaio): locale posto a confine con fabbricato di altra proprietà, edificato in virtù di Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edilizi n. 92/22 rilasciato il 23/12/1965. La consistenza è definita da murature perimetrali in pietra e da una copertura a due falde composta da travi principali in legno, travicelli, tavelloni in laterizio e manto in tegole. Anch'esso versa in precarie condizioni di stabilità e manutenzione, pertanto se ne prevede la demolizione con successiva ricostruzione.

Le opere da eseguire sono subordinate alla previa approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale e si articolano come segue:

1. Demolizione, ricostruzione con ampliamento dell'ex fabbricato residenziale (ora censito a deposito)

L'intervento prevede la ricostruzione e l'ampliamento dell'immobile parzialmente crollato per ripristinarne la destinazione d'uso residenziale. La tipologia edilizia prevista è caratterizzata da volumi semplici e compatti, coerenti con la tradizione locale, e copertura a due falde. L'edificio si svilupperà su due piani fuori terra: la zona giorno al piano terreno, e la zona notte al piano primo (composta da due camere da letto e un servizio igienico).

La struttura portante sarà di tipo ordinario, realizzata con setti murari in blocchi di laterizio antisismico attestati su fondazioni dirette. Il solaio interpiano e la copertura saranno realizzati in legno a semplice orditura (gravanti su travi, travicelli e tavelle in laterizio), ammorsati alle murature perimetrali mediante cordoli in cemento armato, nel pieno rispetto delle norme sismiche vigenti. Il solaio del piano terreno sarà del tipo in latero-cemento, isolato dal terreno sottostante mediante intercapedine d'aria ventilata.

Le murature perimetrali in laterizio saranno rivestite esternamente - previa interposizione di idoneo materiale termoisolante - con un paramento in pietra locale a vista. Gli infissi saranno dotati di



sistema di oscuramento ad anta battente esterna, integrandosi con l'immagine architettonica tradizionale del luogo.

La struttura di copertura, opportunamente coibentata e impermeabilizzata ai sensi della normativa sul contenimento energetico, presenterà un manto in coppi di laterizio di recupero e lattoneria in rame per lo smaltimento delle acque meteoriche. Una porzione della falda ospiterà i pannelli fotovoltaici, integrati e complanari alla copertura, necessari per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le finiture interne saranno tradizionali (ceramica o legno per pavimenti e rivestimenti, intonaco al civile e tinteggiatura per le pareti). Per la realizzazione del fabbricato e la sistemazione dell'area di sedime non si renderanno necessarie significative movimentazioni di terra, riducendo al minimo le riprofilature di progetto e salvaguardando lo stato dei luoghi.

Essendo l'area già servita dalla rete fognaria pubblica, lo smaltimento delle acque reflue (domestiche e dei servizi) avverrà previo trattamento in vasca biologica tipo Imhoff e pozzetto degrassatore, dimensionati in funzione degli abitanti equivalenti previsti.

L'approvazione del Piano di Recupero da parte dell'Amministrazione Comunale si rende necessaria in quanto l'edificazione avverrà in arretramento rispetto all'attuale filo stradale (con un distacco compreso tra 1,50 m e 1,65 m) e a circa 45 cm dal fabbricato prospiciente. Tale arretramento consentirà la cessione al Comune di una porzione di terreno di circa 25 m², destinata al futuro allargamento della sede stradale dagli attuali 4,50 m a 6,00 m.

2. Demolizione, ricostruzione con ampliamento del fabbricato ad uso porcile/pollaio

L'intervento è finalizzato alla trasformazione del piccolo annesso in un accessorio ad uso autorimessa a servizio dell'abitazione. L'opera adotterà i medesimi criteri costruttivi e tipologici dell'edificio principale: murature portanti in laterizio antisismico con rivestimento esterno in pietra locale a vista, copertura in legno a semplice orditura con manto in coppi di recupero e lattoneria in rame.

La demolizione totale è motivata dall'esigenza di adeguamento e miglioramento sismico delle strutture, oltre che dalle disposizioni del vigente PRG che consentono la realizzazione di accessori residenziali per una SUL massima di 30 m² (che, nel caso specifico, si sommano ai 20 m² già



legittimati dal titolo edilizio del 1965). La ricostruzione avverrà in aderenza alla parete del fabbricato confinante di altra proprietà, senza superare la quota d'imposta della copertura adiacente.

3. VALUTAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DETERMINAZIONI FINALI

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi, valutata la documentazione presentata e i contenuti del piano di recupero di iniziativa per la ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione ed ampliamento di fabbricati urbani siti in via Aldo Moro - adottato dal Comune di Carpegna ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/'92 - in esito alla istruttoria effettuata dall'ufficio, **è emersa la necessità di formulare la seguente osservazioni in merito al Piano di Recupero in oggetto:**

- a) Si evidenzia che, sotto il profilo normativo, l'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 prescrive l'obbligo di richiedere uno specifico parere per la verifica di compatibilità delle condizioni geomorfologiche del territorio con le previsioni contenute negli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e nelle relative varianti, senza prevedere deroghe all'applicazione della norma.

Per quanto sopra esposto, prima dell'approvazione definitiva del presente Piano di Recupero, si rende necessario acquisire il richiamato parere dal competente Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche, ai sensi del comma 1 del citato art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e in conformità alle disposizioni della L.R. n. 22/2011 (D.G.R. n. 53/2014).

Delle risultanze di tale parere si dovrà dare atto nella delibera di Giunta Comunale di approvazione definitiva del Piano di Recupero in oggetto.

A fini informativi si trasmette la presente relazione istruttoria al Presidente Provinciale per lo svolgimento degli adempimenti di competenza.

La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" ed il Responsabile del procedimento dichiarano, ciascuno per proprio conto:

- di non trovarsi in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;*



- *che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità e fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.*

Il Responsabile del procedimento

Arch. Simone Ridolfi

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*

Visto e condiviso dalla titolare di

E.Q. 3.6 Urbanistica - VAS

Arch. Marzia Di Fazio

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*