

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE ED ADOTTATO

AREA B1.3

sita a Fano (PU), via Tito Speri n. 22

RELAZIONE TECNICA IN SOSTITUZIONE DELLA PRECEDENTE

PROPRIETA' :

ALESSANDRO CARLONI (C.F. CRLLSN77P26L500B)

residente in via NORMA COSSETTO 2/C, 61030 FANO, (PU)

SAMANTA TORCOLETTI (C.F. TRCSNT81D45D488U)

Loc. CHIARUCCIA 43, 61030 FANO, (PU)

RELAZIONE TECNICA

L'area individuata al catasto F.37. mapp. 2371 oggetto di variante si trova a ridosso del quartiere Vallato ed è classificato dal Piano Regolatore Generale Vigente approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009 e successiva Adozione della Variante al PRG approvata con Delibera n. 93 del 28/04/2016: ridefinendo la zona omogenea da F2 "Zone di verde attrezzato per lo sport" a B1.3 Zone residenziali sature con Conservazione della SUL.

Nel Piano Regolatore Generale Adottato approvato ed adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 19/04/2024 la stessa area è classificata con zona omogenea F3 Vg "Zone per attrezzature a verde gioco e sport" e l'area B1 come "Zone sature con conservazione impianto urbanistico". La presente Variante, non sostanziale, prevede di traslare, con lievi modifiche perimetrali, l'area interessata B1.3, rimanendo sempre entro i confini della proprietà, mantenendo invariata la superficie e tutti gli standard edilizi e urbanistici.

Nell'area è presente un fabbricato autorizzato (PDC n. SUE/1085/2021 del 14/04/2022) in demolizione e ricostruzione, con l'applicazione del Piano Casa (art.2) e dell'applicazione del protocollo Itaca semplificato nell'immobile sito a Fano (PU), via Tito Speri n. 22.

L'immobile è composto da un'unica unità immobiliare abitativa distinta al foglio 37, mappale n. 2371 del Comune di Fano.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è posto in zona urbana. L'unico accesso carrabile e pedonale è posto su via Tito Speri. Da consultazione del PRG di Fano, risulta posto in zona B1.3

Il fabbricato è stato condizionato dalla normativa del Regolamento Comunale Viario del Comune di Fano (art. 5 punto 3) la quale ha richiesto di costruire la recinzione ad un metro dalla carreggiata stradale e dall' art. 7 punto 4-9, che ha richiesto di arretrare il passaggio carrabile di ml. 5 dal confine della carreggiata stradale.

Le suddette norme hanno costretto di traslare verso sud tutto il fabbricato costringendolo a ridosso del limite dell'area B1.3.

In conformità con la strategia e la normativa dell'Unione Europea per gli obiettivi ambientali ed energetici del 2030, l'edificio è stato progettato secondo principi di bioedilizia, puntando a minimizzare l'impatto ambientale per tutto il suo ciclo di vita.

Per l'involucro edilizio, sono stati utilizzati mattoni in canapa, un materiale sostenibile che offre eccellenti proprietà termiche e traspirabilità, contribuendo al benessere degli occupanti e alla riduzione del fabbisogno energetico. La climatizzazione degli spazi interni è realizzata mediante impianti radianti a pavimento e ad un sistema centralizzato di ricambio meccanizzato dell'aria a recupero integrale di calore ad alta efficienza, il tutto supportato da una pompa di calore elettrica e da un impianto fotovoltaico che sfrutta l'energia solare, riducendo l'uso di fonti fossili.

Per gestire il consumo elettrico e coordinare le esigenze degli occupanti con quelle della rete elettrica pubblica, l'edificio è dotato di un impianto fotovoltaico da 19,5 kW di potenza, installato sul tetto, abbinato a un sistema di accumulo di energia elettrica mediante batterie di capacità di circa 50 kWh, con possibilità di future espansioni. Un innovativo sistema di domotica, esteso a tutte le funzioni gestionali, permette non solo l'ottimizzazione del comfort ambientale, ma anche un significativo abbattimento dei consumi energetici e garantisce che questi, inclusa la ricarica dei veicoli elettrici, possano incidere il meno possibile sulla rete elettrica pubblica, spostando le fasce orarie di maggior consumo elettrico dell'edificio in funzione delle esigenze collettive.

L'idonea installazione degli impianti tecnologici connessi all'impianto fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo tramite batterie richiede requisiti di spazio, ventilazione, distanza dal fabbricato e facilità di accesso per la manutenzione non individuabili all'interno della attuale superficie disponibile, si mostra quindi la necessità di optare per la realizzazione di volumi interrati insistenti esternamente alla pianta dell'edificio.

Questa nuova esigenza si risolve con la traslazione dell'area B1.3; a nord seguendo il profilo della recinzione, la quale permetterebbe di avere nella parte sud l'area necessaria per costruire vani tecnici interrati idonei e necessari all'utilizzo sopra descritto.

La nuova area B1.3 interesserà le seguenti particelle catastali del foglio n. 37 del comune di Fano di proprietà dei Sig.ri Carloni e Torcoletti:

particella n. 2371 (parzialmente);
particella n. 2398 (parzialmente)
particella n. 2399 (parzialmente);
particella n. 2401 (parzialmente);
particella n. 2435 (parzialmente);
particella n. 2457 (non interessata)
(tavola in allegato)

Fano, lì 20/05/2025

Il tecnico

(firmato digitalmente)

ALESSANDRO CARLONI
(C.F. CRLLSN77P26L500B)

SAMANTA TORCOLETTI
(C.F. TRCSNT81D45D488U)

.....

.....

Considerata l'esiguità della variazione e la sua irrilevanza urbanistica, vengono allegate, oltre alla presente Relazione Tecnica, le seguenti tavole:

- Tav. UNICA VARIANTE NON SOSTANZIALE

Area di variante e le relative particelle catastali interessate.

