

# **RAPPORTO PRELIMINARE DI SCREENING**

**redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS**

**Oggetto: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CAMBIO  
D'USO E MODIFICHE AI PROSPETTI AD UNA UNITA' IMMOBILIARE E  
FUSIONE CON STUDIO DENTISTICO ESISTENTE  
VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010**

**Richiedente: GALLO SALVATORE (P.Iva 01052420419)**

**Sede: Via Puccini n. 26 – 61032 FANO (PU)**

**Proprietà GALLO PAOLO FRANCESCO (C.F. GLL PFR 84C22 H501A)**

**Sede: Via Galantara n. 4 – 61032 FANO (PU)**

## **SOMMARIO**

<b>SEZIONE 1 – INFORMAZIONI GENERALI</b>	3
<b>1a. Oggetto della procedura</b>	3
<b>1b. Soggetti coinvolti</b>	4
<b>1c. Motivazioni per l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità</b>	4
<b>1d. Fasi operative della procedura di verifica</b>	5
<b>1e. Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) in consultazione</b>	6
<b>SEZIONE 2 – RILEVANZA DEL PIANO O PROGRAMMA</b>	6
<b>SEZIONE 3 – CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA</b>	6
<b>3a. Inquadramento strategico e attuativo del piano o programma</b>	6
<b>3b. Inquadramento del contesto pianificatorio e programmatico</b>	7
<b>3c. Inquadramento del contesto strategico in materia ambientale</b>	8
<b>SEZIONE 4 – CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE</b>	9
<b>SEZIONE 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI</b>	9
<i>Riferimenti normativi e atti amministrativi su VAS</i>	10
<i>Stralci cartografici</i>	12

## **SEZIONE 1 – INFORMAZIONI GENERALI**

### **1a. Oggetto della procedura**

Oggetto della variante al P.R.G. di Fano ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 è un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel cambio d'uso di un locale con attuale destinazione bar in studio dentistico, con modifica dei prospetti e fusione con un'unità adiacente già adibita a studio dentistico ai fini del suo ampliamento.

Lo studio dentistico esistente è sito al piano terra di un edificio a destinazione residenziale/commerciale/direzionale sito in via G. Puccini n. 26, all'angolo con Viale Cairoli, è censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 444, sub. 39.

Il locale bar con ingresso su Viale Cairoli è censito al Foglio 26, Mappale 444, sub. 35.

Il P.R.G. vigente individua l'area su cui sorge il fabbricato come zona B1.1 – *Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali* (Art. 25 N.T.A. vigenti) e risulta compreso all'interno di zona di *Rispetto Ferroviario V9* (Art. 86 N.T.A. vigenti) in quanto posto lungo la linea ferroviaria Adriatica e in zona di *Rispetto Pozzo V5* (Art. 82 N.T.A. vigenti).

Il nuovo P.R.G. in corso di approvazione e adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 prevede invece per l'area destinazione *A2/NP – Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale* (Art. 16 N.T.A. adottate), fermo restando il vincolo di *Rispetto Ferroviario* (Art. 83 N.T.A. adottate) e di *Rispetto Pozzi 200 metri* (Art. 79 N.T.A. adottate).

Ai sensi dell'art. 24 – *Zone di completamento residenziale* delle N.T.A. vigenti, al comma 3 si cita [...] *In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso così come definite dalle presenti norme:*

*U1.1 - Residenze private*

*U1.2 - Residenze collettive*

*U2.1 - Alberghi*

*U3.1 - Attività professionali*

*U3.2 - Attività artigianali di servizio non moleste*

*U3.4 - Attività commerciali di vicinato (solo al piano terra)*

### U5.5.2 – Strutture per la salute [...].

Le stesse N.T.A. all'art. 8 – *Categorie funzionali e dotazioni di parcheggi* individuano con la sigla [...] U5.5.2 – Strutture per la salute, le cliniche, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e portatori di handicap, i day hospital, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, i centri sanitari specializzati ecc. [...] specificando che [...] ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 200 [...].

Dal momento che a seguito della fusione delle due unità immobiliari si raggiungerà una superficie maggiore di mq. 200, si procederà alla richiesta di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

#### **1b. Soggetti coinvolti**

- Autorità competente: PROVINCIA DI PESARO-URBINO

(Sono autorità competenti all'effettuazione della VAS: [...] b) le Province per i piani e programmi provinciali, intercomunali e degli enti pubblici diversi da quelli di cui alla lettera a), nonché per gli strumenti urbanistici generali dei Comuni ai sensi della L.R. n. 6/2007 [...])<sup>1</sup>.

- Autorità procedente: COMUNE DI FANO

(Autorità procedente nei procedimenti VAS è la pubblica amministrazione che adotta o approva il piano o programma)<sup>2</sup>.

- Proponente: GALLO SALVATORE (P.Iva 01052420419)

Sede: Via Puccini n. 26 – 61032 FANO (PU)

(In qualità di titolare dello Studio Odontoiatrico Dott. Gallo Salvatore, comodatario dell'unità adibita a studio dentistico e dell'unità interessata da cambio d'uso per fusione).

#### **1c. Motivazioni per l'applicazione della procedura di verifica di assoggettabilità**

La valutazione ambientale strategica (VAS) riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

---

<sup>1</sup> Punto A.2, comma 1 dell'Allegato A al D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019 "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica"

<sup>2</sup> Punto A.2, comma 2 dell'Allegato A al D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019 "Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica"

Sono sottoposti a VAS tutti i piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del D. Lgs. 152/2006 (Art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 152/2006).

Sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS le modifiche minori dei piani e programmi di cui sopra (Art. 12, comma 1, D.Lgs. n. 152/2006).

Il progetto che si propone riguarda un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel cambio d'uso di un locale con attuale destinazione bar in studio dentistico, con modifica dei prospetti e fusione con un'unità adiacente già adibita a studio dentistico ai fini del suo ampliamento. Nelle zone B è previsto l'insediamento di strutture per la salute (ambulatori) per una superficie massima lorda di mq. 200. L'intervento, a seguito della fusione delle due unità, comporterà il superamento del limite imposto, per cui si dovrà procedere alla richiesta di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Essendo la variante al P.R.G. una modifica ad uno strumento di pianificazione territoriale, rientrerà tra i casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006. Trattandosi di una modifica ad un piano a sua volta già sottoposto positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o a VAS di cui agli artt. Da 12 a 17, la verifica sarà limitata ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. n. 152/2006, il presente rapporto preliminare di *screening* è redatto in conformità a quanto indicato all'Allegato I della D.G.R. n. 1647/2019 e dei Decreti del Dirigente P.F. V.A.A. n. 13/2020 e n. 198/2021.

#### **1d. Fasi operative della procedura di verifica**

Si rimanda all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e al punto B dell'Allegato A alla D.G.R. n. 1647/2019 per la descrizione delle fasi operative riguardanti la verifica di assoggettabilità a VAS.

### **1e. Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) in consultazione**

I Soggetti Competenti in materia Ambientale sono le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dovuti all'attuazione di piani e programmi.

Si propongono pertanto i seguenti:

SOGGETTO	COMPETENZA
<i>Regione Marche – uffici competenti per la tutela del territorio</i>	Per gli strumenti urbanistici generali e attuativi e relative varianti, con riferimento alle materie di competenza
<i>Provincia di Pesaro Urbino – uffici competenti in materie ambientali</i>	Per piani e programmi che ricadono o che possono avere effetti sul territorio provinciale e qualora tali effetti rientrino nei loro ambiti di competenza
<i>Comune di Fano – uffici competenti in materie ambientali</i>	Per i piani e programmi che ricadono o che possono avere effetti sull'ambiente e sul patrimonio culturale nei rispettivi territori e qualora tali effetti rientrino nei loro ambiti di competenza

### **SEZIONE 2 – RILEVANZA DEL PIANO O PROGRAMMA**

Trattandosi di una variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e non di un vero e proprio piano o programma che stabilisce norme alla pianificazione territoriale, si ritiene di considerare non rilevanti i possibili effetti sull'ambiente.

Come esposto alla Sez. 1 Paragrafo 1c, la verifica di assoggettabilità a VAS e la conseguente redazione del rapporto preliminare di *screening* si rendono necessari in quanto ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006 trattasi di modifiche minori dei piani e dei programmi della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli.

### **SEZIONE 3 – CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA**

#### **3a. Inquadramento strategico e attuativo del piano o programma**

Il soggetto proponente è uno studio dentistico operante nella città di Fano da più di 30 anni. Obiettivo dello studio è quello di erogare un'ampia gamma di prestazioni odontoiatriche di

alta qualità, con particolare attenzione al costo del servizio e mettendo sempre al centro della propria attività l'utente.

Gli ultimi anni hanno visto il settore odontoiatrico caratterizzato da una forte dinamicità, dovuto allo sviluppo innovativo, alla maggior trasparenza richiesta e all'accresciuta consapevolezza da parte dell'utente.

Da qui la necessità di puntare ad una rinnovata dimensione anche implementando il proprio organico attraverso l'assunzione di nuove figure di assistente alla poltrona e nuove collaborazioni con medici odontoiatrici, scelta che avrà quindi ricadute economiche positive. Si rende quindi necessario il reperimento di ulteriore spazio che non sarà quindi individuato altrove con il trasferimento dello studio e il conseguente svuotamento del piano terra del condominio con possibili effetti socio-economici negativi, ma individuato nell'unità sfitta adiacente lo studio dentistico, in continuità.

La modalità di intervento consisterà nel proseguimento della linea già intrapresa con la realizzazione dello studio dentistico esistente quindi attraverso l'impostazione di ambienti gradevoli, rasserenanti e accoglienti, sia per gli utenti che per il personale.

L'intervento sarà quindi di pregio in linea con il contesto nel quale si inserisce, un viale di fine ottocento, che oggi come allora funge da cerniera tra il centro storico e la spiaggia del Lido. L'ampliamento dello studio di fatto andrà ad occupare tutto il fronte su viale Cairoli donando nuovo decoro al complesso e rigenerando un punto che negli ultimi anni aveva visto il susseguirsi di più attività commerciali.

L'intervento sarà di iniziativa privata e reso possibile tramite la variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Va specificato che con la presente variante al P.R.G. non si intende stabilire un quadro normativo di riferimento per possibili interventi, con la possibilità di generare effetti ambientali direttamente o indirettamente, per cui da questo punto di vista la variante non assume alcuna rilevanza. Come già ribadito trattasi di richiesta di deroga *unatantum* ad un limite normativo.

### **3b. Inquadramento del contesto pianificatorio e programmatico**

Il P.R.G. vigente tramite le N.T.A. prevede l'insediamento di strutture sanitarie di tipo ambulatoriale (U5.5.2) all'interno delle zone di completamento come quella in oggetto ponendo il limite di superficie utile lorda a mq. 200. Diversamente il P.R.G. adottato con D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 e in corso di approvazione identifica l'area come A2/NP considerandola zona saturata dall'edificazione esistente e con presenza in maniera diffusa di parti con valori storico-architettonici e/o ambientali, più o meno estese. In queste zone le N.T.A. (art. 14 comma 5) prevedono l'insediamento di strutture con destinazione TU - Attività direzionali, tra le quali quelle individuate con sigla TU1 (uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari; strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali di cui alla LR 21/2016 fino a mq. 400).

Il nuovo P.R.G. prevede quindi il raddoppio del limite massimo di superficie consentito per tali strutture (da 200 a 400 mq.) validando la richiesta della presente variante al Piano Regolatore vigente.

Si precisa che la variante non ha incidenza su altri piani o programmi gerarchicamente ordinati.

### **3c. Inquadramento del contesto strategico in materia ambientale**

La proposta di variante non ha natura di strumento di orientamento per le politiche ambientali, trattandosi per l'appunto di una richiesta di aumento di superficie per una struttura ambulatoriale in deroga ad un limite imposto dalle norme tecniche.

Dal punto di vista dei possibili effetti sull'ambiente a seguito dell'approvazione della variante, la previsione di installazione di nuovi riuniti andrà a modificare il carico sulla produzione di reflui di tipo industriale e il loro scarico in pubblica fognatura, situazione che necessita di autorizzazione ai sensi degli artt. 124-125 del D.Lgs. n. 152/2006. Lo studio esistente dispone già di autorizzazione allo scarico di reflui industriali n. 365/2017 del 25/01/2017 rilasciata all'interno dell'Autorizzazione Unica Ambientale di cui alla determinazione n. 124 del 03/02/2017.

La modifica introdotta dalla variante comporterà quindi la richiesta di nuova Autorizzazione Unica Ambientale secondo quanto stabilito all'Art. 6 del D.P.R. n. 59/2013.

Si ritiene di poter escludere qualsiasi interferenza tra quanto appena esposto e la fascia di rispetto dei pozzi comunali nel quale si inserisce l'immobile, in quanto i reflui saranno convogliati nelle rete fognante pubblica presente in zona. Inoltre, la modifica della rete di smaltimento sarà interna all'unità non andando ad inficiare su superfici esterne.

#### ***SEZIONE 4 – CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE***

L'area oggetto di intervento consiste in un'area fortemente urbanizzata posta a ridosso della linea ferroviaria Adriatica (all'interno della sua fascia di rispetto), una zona che funge da cerniera tra centro storico e la zona mare. Si tratta di un'area storicamente importante, in quanto a ridosso del porto canale e lungo uno dei primi viali risultato dell'urbanistica ottonevicesca caratterizzato da edifici a schiera e controviali con piantumazione di platani. Il fabbricato in questione si caratterizza per la sua estraneità al contesto storico presentandosi come un edificio multipiano con caratteristiche decisamente contemporanee.

L'edificio sorge in prossimità del sottopasso ferroviario che collega il percorso pedonale di viale Cairoli con la spiaggia del Lido.

#### ***SEZIONE 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI***

Essendo un'area a ridosso della linea di costa subisce gli effetti tipici delle città balneari, con un importante aumento di carico urbanistico in corrispondenza della stagione estiva. Per tale motivo gli effetti di natura ambientale che possono manifestarsi a seguito dell'ampliamento dello studio dentistico sono a detta di chi scrive praticamente nulli, in quanto insistono su di un'area già particolarmente antropizzata, in un edificio esistente tramite la fusione con un'unità attualmente sfitta, quindi senza consumo di ulteriore suolo o l'abbattimento delle specie arboree che caratterizzano il viale su cui affaccia lo studio.

Si ritiene l'aumento di carico urbanistico che tale ampliamento comporterà rispetto alla situazione attuale con l'unità attualmente sfitta in esercizio, praticamente nullo. Infatti dal punto di vista delle dotazioni a parcheggio il cambio di d'uso da commercio di vicinato (U.3.4) a strutture per la salute (U.5.5.2) non comporta la variazione dei valori per parcheggio pubblico (P1) e privato (PP) rispettivamente 0,40 e 0,30 mq/mq.

Inoltre data la vicinanza ad un sottopasso ferroviario pedonale, l'intervento avrà ricadute positive in ambito di decoro e sicurezza.

Nonostante l'immobile in oggetto sia compreso all'interno della fascia di 30 metri dal primo binario (Vincolo ferroviario) e visto che l'intervento edilizio consiste in modifiche alla distribuzione interna con cambio d'uso e ai prospetti per il ridimensionamento delle aperture, si procederà alla redazione del solo Certificato Acustico di Progetto non rientrando tra i casi che necessitano di Dichiarazione di Impatto Acustico e Valutazione Previsionale di Clima Acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/1995.

Dato che l'intervento non rientra tra quelli non ammissibili ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753/1980 e nemmeno tra quelli autorizzabili con deroga in quanto richiedenti riduzione delle distanze prescritte ai sensi dell'art. 60 dello stesso D.P.R., si ritiene che l'intervento possa essere eseguito senza rilascio di autorizzazione da parte degli organi competenti in materia (Ferrovie).

Eventuali effetti non prevedibili in questa fase avranno comunque durata limitata al persistere dell'attività nei locali e limitate al contesto, quindi reversibili.

Non si riscontrano effetti cumulativi derivanti dall'applicazione di altre varianti di questo tipo nell'area di intervento.

### ***Riferimenti normativi e atti amministrativi su VAS***

#### *Normativa Europea*

- **DIRETTIVA 2001/42/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 giugno 2001** concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

#### *Nazionale*

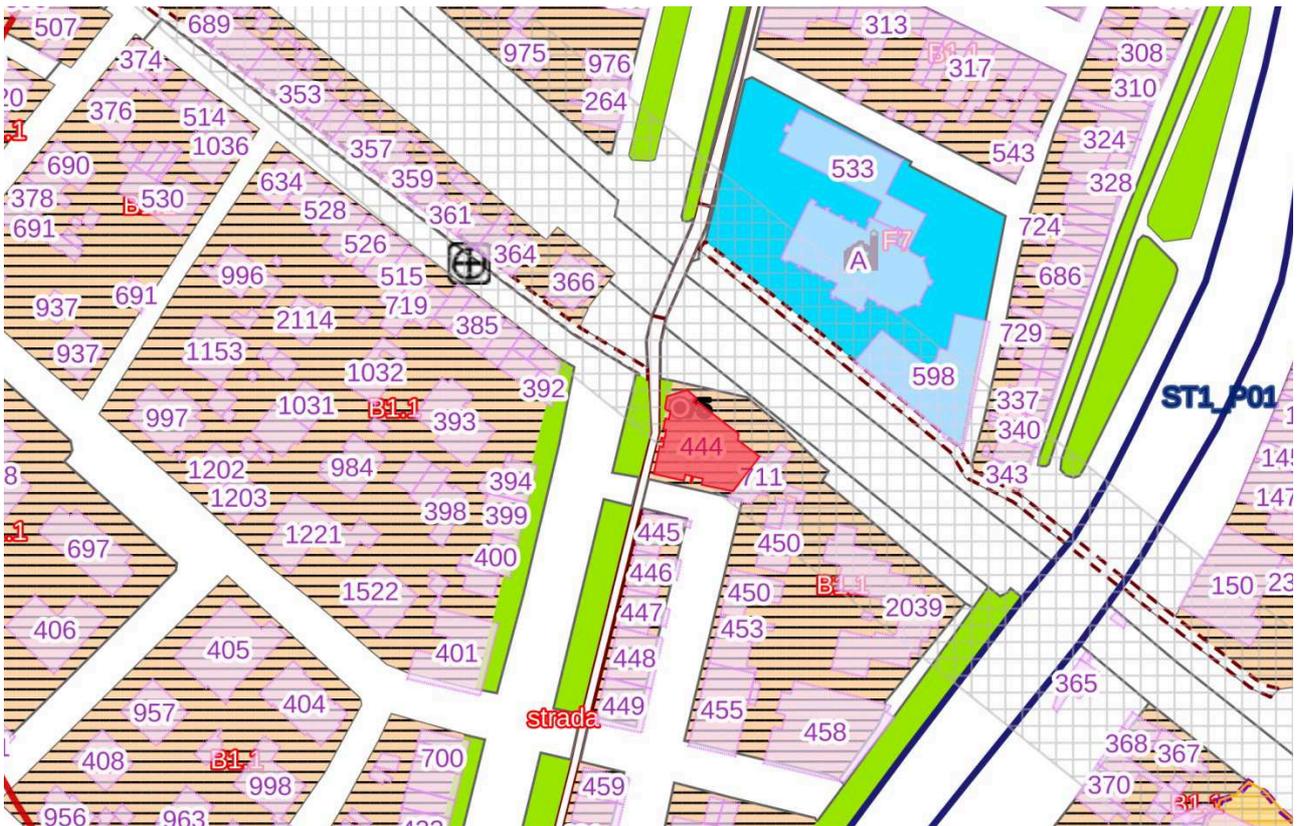
- **Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152** "Norme in materia ambientale";

#### *Regionale*

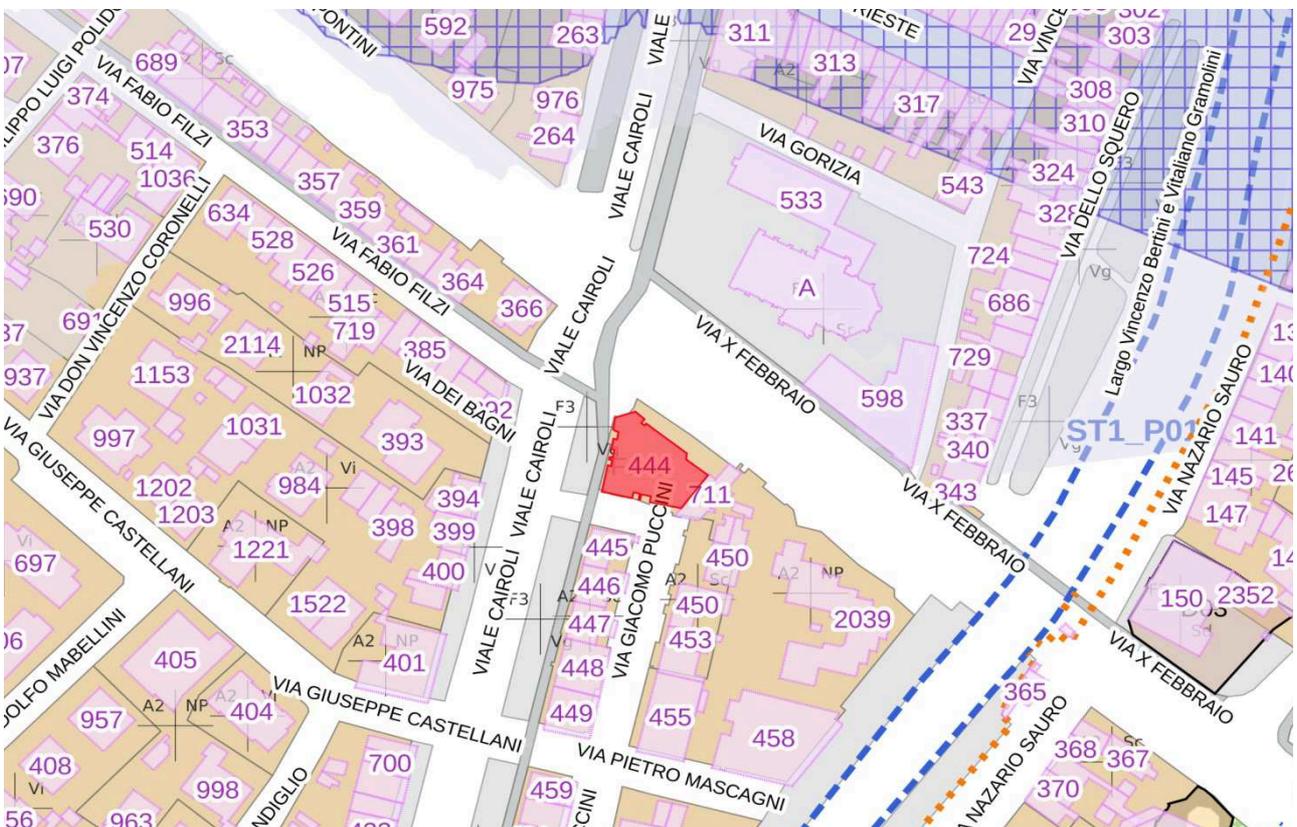
- **Legge Regionale 12 giugno 2007, n. 6** "Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23

- febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e Rete Natura 2000";
- **Legge Regionale 23 novembre 2011, n. 22** "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile";
  - **Deliberazione di Giunta Regionale n. 87 del 29/01/2024** "Disciplina delle modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.r. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" - Allegato A "Modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della l.r. 19/2023 per l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale";
  - **Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019** "Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010" - B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020;
  - **Deliberazione di Giunta Regionale n. 10 del 15/01/2024** "Oneri istruttori per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla parte seconda del D.lgs 152/2006";
  - **Decreto PF VAA n. 13 del 17/01/2020** "Indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica";
  - **Decreto PF VAA n. 198 del 14/07/2021** "Indicazioni tecniche per la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici"





Stralcio P.R.G. vigente (Scala 1:2000)



Stralcio P.R.G. adottato D.C.C. n. 189 del 18/11/2023 (Scala 1:2000)