



## **Determinazione n. 631 del 04/05/2026**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO, AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE N. 457/1978, DI UN FABBRICATO SITO IN VIALE ADRIATICO N. 20/A - 22 MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE, IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.**

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" -  
ATTIVITA' ESTRATTIVE  
PACCHIAROTTI ANDREA**

### **VISTI:**

- il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";
- la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1647/2019;
- il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
- l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;

## Determinazione n. 631 del 04/05/2026

- le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;
- la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 “Norme della pianificazione per il governo del territorio” ed in particolare l’art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;
- la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le 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;
- la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell’art. 33 della L.R. 19/2023.

**VISTA** l’istanza presentata dal Comune di Fano in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 13267 del 30/03/2026, per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata, ai sensi paragrafo A.3, del comma 5, della D.G.R. 179/2025, inerente il “Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28 della Legge n. 457/1978, di un fabbricato sito in Viale Adriatico n. 20/A - 22 mediante ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte, in variante non sostanziale al PRG vigente”.

**PRESO ATTO** che, ai sensi del combinato disposto dell’art. 19 (autorità competenti) della L.R. 12 giugno 2007 n. 6 e dell’art. 5 comma 6 della L.R. 19/2023, la competenza in materia di VAS per il piano in oggetto è ascrivibile a questa Provincia.

**VISTI** i contenuti della variante, descritti sinteticamente qui di seguito:

- Il Piano di Recupero oggetto di intervento riguarda un fabbricato ubicato al civico n. 20/a e 22 lungo una schiera di viale Adriatico del Comune di Fano, ricompreso tra gli edifici di pregio come “compendio edilizio a schiera e/o a cortina” con la sigla “Sc”, di cui all’art. 16 delle N.T.A. del PRG2023, nell’area classificata dal vigente PRG come zona A2 “zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale”.
- L’immobile, di Superficie Totale pari a 245,55 mq, è composto da due unità immobiliari ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 27, mappale 12 sub.1 e mappale 907 sub.1 (destinato a negozio al piano terra) e mappale 12 sub.2 e mappale 907 sub.2 (destinato ad uso abitativo al piano primo e secondo); è distribuito su tre piani fuori terra con copertura piana a terrazzo, ad eccezione di una porzione sul fronte che presenta una lieve pendenza.
- Il piano di recupero di iniziativa privata, in variante al P.R.G., prevede la ristrutturazione edilizia dell’intero fabbricato, con la parziale modifica della copertura sul fronte, in deroga

## Determinazione n. 631 del 04/05/2026

all'altezza massima prevista dal PRG pari a 8,50 m, mantenendo la medesima area di sedime e la volumetria esistente e senza modificare l'altezza massima del fabbricato (misurata alla sommità del solaio piano di copertura).

- il progetto si sostanzia nei seguenti interventi:
  - a) fusione delle unità esistenti al fine di ottenere un'unica unità immobiliare residenziale, costituita al piano terra da garage e servizi, quali lavanderia e bagno, mentre al piano primo e secondo sono previste rispettivamente la zona notte, composta da due camere e due bagni e la zona giorno costituita da cucina, pranzo e soggiorno open-space.
  - b) demolizione dei solai esistenti, sia interpiano che di copertura, e realizzazione di nuovi solai in latero-cemento, compreso il nuovo solaio interamente piano sul piano di copertura;
  - c) inserimento del vano ascensore che servirà anche l'ultimo livello sito al piano di copertura.
  - d) il rifacimento di tutti gli impianti: termico, elettrico, climatizzazione, idrico e scarichi; relativamente all'isolamento termico delle pareti esterne è prevista la realizzazione di un termo-cappotto interno, mentre la copertura verrà isolata mediante la posa di pannelli sul solaio.

**VISTA e condivisa integralmente** la relazione istruttoria prot. n. 18960 del 30/04/2026, a firma della responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale il piano del Comune di Fano indicato in oggetto, risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 co. 4 del D.Lgs. 152/06 e del par. A.3 co. 5 della D.G.R. 179/2025, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, poiché: l'intervento non determina ulteriore consumo di suolo e non produce alcun effetto ambientale essendo inserito in una zona completamente edificata; il progetto non prevede modifiche significative all'attuale tipologia edilizia, integrandosi in maniera equilibrata al tessuto edilizio esistente; la previsione di innalzare il fronte del fabbricato su viale Adriatico, in deroga all'altezza massima prevista dal PRG vigente, risulta assolutamente minimale ed ininfluenza rispetto alle attuali quote, allineandosi di fatto all'altezza dell'edificio posto in aderenza su lato sud, mantenendo la medesima area di sedime e senza incrementi volumetrici.

### **PRESO ATTO:**

- che la Dott.ssa Roberta Catucci, responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nel richiamato documento istruttorio, 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'Arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dalla stessa dichiarata nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in 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, come attestato nella suddetta relazione, l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, 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.

**VISTI:**

- la legge 7 aprile 2014, n° 56 *“Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni”*;
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n° 13 *“Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province”*;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*, e in particolare:
  1. l'articolo 107 concernente *“Funzioni e le responsabilità della dirigenza”*;
  2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il *“Controllo di regolarità amministrativa e contabile”*;
- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante *“Funzione e responsabilità dirigenziale”*;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e in particolare l'articolo 36 concernente le *“Funzioni e competenze dei dirigenti”*;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la legge 7 agosto 1990, n° 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*.

**VISTO ALTRESÌ** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, come introdotto dall'articolo 3,

comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n° 213, espresso dall'arch. Marzia Di Fazio, titolare della E.Q. 3.6 "Urbanistica – VAS".

**EVIDENZIATO:**

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modifiche e integrazioni.

**DATO ATTO ALTRESÌ** che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto.

**RITENUTO** di adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

**D E T E R M I N A**

**1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 e del paragrafo A.3, comma 5, della D.G.R. 179/2025, il Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457/1978, di un fabbricato sito in Viale Adriatico n. 20/A - 22 mediante ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte, in variante non sostanziale al PRG vigente del Comune di FANO, per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 18960 del 30/04/2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione.

**2) DI EVIDENZIARE** che:

- a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- b) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme

transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.

- 3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di FANO.
- 4) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33.
- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06.
- 6) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi.
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che la responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionaria tecnica del Servizio 3 - E.Q. 3.6 - Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio.
- 8) **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n. 19 del 19.02.2026 convertito dalla Legge n. 50 del 20.04.2026.

**Il Dirigente del Servizio 3  
PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO, AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE N. 457/1978, DI UN FABBRICATO SITO IN VIALE ADRIATICO N. 20/A - 22 MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE, IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1654 / 2026**

---

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 04/05/2026

La Titolare di E.Q. 3.6  
**Arch. Carmen Storoni**

sottoscritto con firma elettronica



Pesaro, 30/04/2026

Class. 009-7 F. 20/2026  
Cod. Proc. VS26FA401

**OGGETTO: COMUNE DI FANO - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA AI SENSI DEL PARAGRAFO A3, COMMA 5, DGR 179/2025 - PIANO DI RECUPERO, AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE N. 457/1978, DI UN FABBRICATO SITO IN VIALE ADRIATICO N. 20/A - 22 MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE, IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG VIGENTE.**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **1. PREMESSA**

#### **1.1 Ambito di applicazione:**

Le linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), approvate con DGR Marche n. 179 del 17/02/2025, prevedono una procedura semplificata della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, con termini di conclusione ridotti a 45 giorni, per i casi di varianti agli strumenti urbanistici generali, di piani attuativi e loro varianti, che non determinano incremento del carico urbanistico, che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo le modalità stabilite al comma 5, paragrafo A.3 delle citate linee guida.

#### **1.2 Competenze:**

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta la Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023 e della D.G.R. n. 87 del 29/01/2024, in quanto il Comune di Fano non ha assunto tale competenza.

#### **1.3 Avvio del procedimento:**

Il Comune di Fano, con nota prot. 29780 del 27/03/2026, ricevuta in data 27/03/2026, acquisita agli atti con prot. 13267 del 30/03/2026, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità in forma semplificata riguardante il "Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 457/1978, di un fabbricato sito in Viale Adriatico n. 20/A - 22 mediante ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte, in variante non sostanziale al PRG vigente".



La documentazione acquisita agli atti è la seguente:

- “Rapporto Preliminare di screening semplificato”;
- Allegato del “Rapporto Preliminare di screening semplificato”, (modulo predisposto dalla Regione Marche con il Documento di indirizzo per la VAS, approvato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019);
- Relazione illustrativa;
- Documentazione fotografica;
- Tav. A.00 – Stralci cartografie – Foto aeree;
- Tav. A.01 - Stato di fatto;
- Tav. A.02 – Progetto;
- Tav. A.03 – Calcolo volume esistente;
- Tav. A.04 – Sovrapposizioni;
- Tav. A.05 – Verifica rapporti illuminotecnici
- Tav. A.06 – Schema fogne;
- Tav. A.07 – Verifica adattabilità.

Questa Amministrazione Provinciale, con nota prot. 13733 del 31/03/2026, ha comunicato l'avvio del procedimento.

## **2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)**

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono “le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi”.

L'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06 prevede che, l'autorità competente, in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere.

Con l'istanza in oggetto l'autorità procedente non ha proposto alcun soggetto competente in materia ambientale (SCA), da consultare ai sensi del suddetto comma 2. Questo Servizio, in qualità di autorità competente, dopo una prima disamina della documentazione trasmessa, tenuto conto della modesta rilevanza della variante relativa al piano di recupero in oggetto, non ha ravvisato la necessità di consultare altri soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), confermando di fatto la proposta del Comune e riservandosi, in ogni caso, la possibilità di coinvolgerli nel corso dell'istruttoria qualora lo avesse ritenuto necessario.

Nel corso dell'istruttoria non sono emerse particolari criticità tali da richiedere la necessità di consultare particolari SCA, tenuto altresì conto che il Comune dovrà richiedere tutti i pareri di legge preordinati

2



all'adozione della variante, compreso il parere di compatibilità geomorfologica ed idraulica della Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 31 della L.R. 19/2023.

### **3. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Il Piano di Recupero oggetto di intervento riguarda un fabbricato ubicato al civico n. 20/a e 22 lungo una schiera di viale Adriatico del Comune di Fano, ricompreso tra gli edifici di pregio come "compendio edilizio a schiera e/o a cortina" con la sigla "Sc", di cui all'art. 16 delle N.T.A. del PRG2023, nell'area classificata dal vigente PRG come zona A2 "zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale".

L'immobile, di Superficie Totale pari a 245,55 mq, è composto da due unità immobiliari ed è censito al N.C.E.U. al Foglio 27, mappale 12 sub.1 e mappale 907 sub.1 (destinato a negozio al piano terra) e mappale 12 sub.2 e mappale 907 sub.2 (destinato ad uso abitativo al piano primo e secondo); è distribuito su tre piani fuori terra con copertura piana a terrazzo, ad eccezione di una porzione sul fronte che presenta una lieve pendenza; inoltre è inserito tra due fabbricati, quello posto in aderenza sul lato Pesaro che ha un'altezza inferiore, mentre quello in aderenza sul lato Ancona presenta un'altezza del fronte lievemente superiore.

Il piano di recupero di iniziativa privata, in variante al P.R.G., prevede la ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, con la parziale modifica della copertura sul fronte, in deroga all'altezza massima prevista dal PRG pari a 8,50 m, mantenendo la medesima area di sedime e la volumetria esistente e senza modificare l'altezza massima del fabbricato (misurata alla sommità del solaio piano di copertura). La parziale modifica della copertura consisterà nella realizzazione di un nuovo solaio interamente piano, rettificando la lieve pendenza attuale, allineandosi di fatto all'altezza del fabbricato lato Ancona.

In particolare, dal punto di vista architettonico, il progetto si sostanzia nei seguenti interventi:

- fusione delle unità esistenti al fine di ottenere un'unica unità immobiliare residenziale, costituita al piano terra da garage e servizi, quali lavanderia e bagno, mentre al piano primo e secondo sono previste rispettivamente la zona notte, composta da due camere e due bagni e la zona giorno costituita da cucina, pranzo e soggiorno open-space. Relativamente ai prospetti sul fronte al piano terra, verranno mantenute le bucaure esistenti, in quanto l'apertura che costituiva la vetrina del negozio verrà sostituita dalla basculante (di tipologia adeguata al contesto in cui si inserisce) per accedere al garage. Al piano primo verrà traslata la posizione della finestra di destra in allineamento con la bucaura sottostante e verrà realizzata una nuova finestra al fine di garantire il rispetto del rapporto illuminotecnico della camera;
- demolizione dei solai esistenti, sia interpiano che di copertura, e realizzazione di nuovi solai in latero-cemento, compreso il nuovo solaio interamente piano sul piano di copertura;
- inserimento del vano ascensore che servirà anche l'ultimo livello sito al piano di copertura.



Inoltre è previsto il rifacimento di tutti gli impianti: termico, elettrico, climatizzazione, idrico e scarichi; relativamente all'isolamento termico delle pareti esterne è prevista la realizzazione di un termo-cappotto interno, mentre la copertura verrà isolata mediante la posa di pannelli sul solaio.

L'area ricade all'interno della fascia di rispetto di 30 m dal limite demaniale (art. 55 del Codice della Navigazione) oltre che all'interno della fascia di rispetto di cui all'art. 3 delle NTA del Piano GIZC, approvato con D.A.C.R. 104 del 06/12/2019.

#### **4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

Come descritto nel paragrafo precedente, la variante al piano di recupero di iniziativa privata interessa un fabbricato compreso lungo una schiera di edifici residenziali posti su viale Adriatico, fronteggiante l'area portuale di Fano, in una zona della città completamente edificata ed urbanizzata e dotata di tutti i servizi e sottoservizi.

Il presente piano attuativo ha come obiettivo la riqualificazione dell'intero fabbricato, sia sotto il profilo strutturale e sismico, sia sotto il profilo formale ed architettonico, oltre al suo miglioramento funzionale attraverso il potenziamento dell'efficienza energetica e al superamento delle barriere architettoniche con l'installazione di un ascensore.

L'intervento non determina ulteriore consumo di suolo e non produce alcun effetto ambientale essendo inserito in una zona completamente edificata. Il progetto non prevede modifiche significative all'attuale tipologia edilizia, integrandosi in maniera equilibrata al tessuto edilizio esistente. La previsione di innalzare il fronte del fabbricato su viale Adriatico, in deroga all'altezza massima prevista dal PRG vigente, risulta assolutamente minimale ed ininfluenza rispetto alle attuali quote, allineandosi di fatto all'altezza dell'edificio posto in aderenza su lato sud, mantenendo la medesima area di sedime e senza incrementi volumetrici.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la modesta entità delle modifiche proposte dal Comune di FANO con il piano di recupero in oggetto, avente come obiettivo la valorizzazione di un immobile ubicato nella zona portuale della città, all'interno di un contesto totalmente urbanizzato, non si ravvisano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

#### **5. CONCLUSIONI**

**Per quanto sopra esposto questo ufficio, propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione della variante in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06.**

*La Titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" e la 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.*

La Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Catucci

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

Visto e condiviso

dalla titolare di EQ 3.6

Arch. Marzia Di Fazio

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

mdf/rc

file:\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\26vas\26FA40102\_relazione istruttoria.doc