



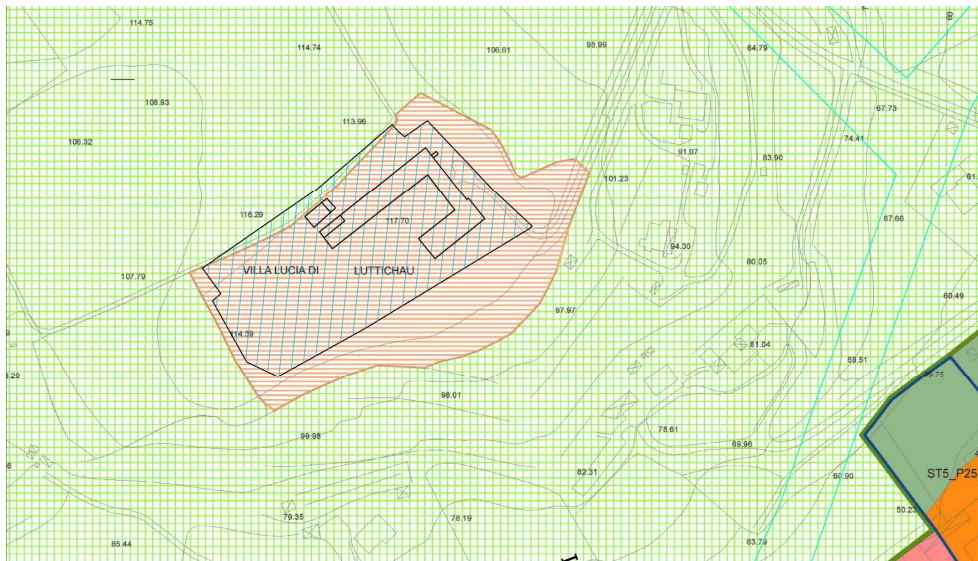
PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON DCC N.126 DEL 21 MARZO 1980

Lavori di completamento delle opere di cui al P.C. n. 211/09 del 14/05/2009, la realizzazione di parcheggi e trasformazione della residenza storica in locali ad uso direzionale. Villa Lüttichau – località Ferretto di Fano (PU)

Ditta Proprietaria: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FANO**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Il complesso immobiliare denominato "Villa Lüttichau", è formalmente soggetto ai vincoli del D. Leg.vo del 29.10.1999 n.490, ex L.1089/39, per quanto concerne i beni immobili compresi al F.72 Particelle 81-184, in base a quanto rappresentato nello stralcio planimetrico sotto rappresentato.



STRALCIO PLANIMETRICO PRG / VINCOLO D.M. del 24 febbraio 2001

La zona urbanistica A comprende il complesso storico di Villa Luttichau, realizzato su impianto risalente al XVIII secolo, costituito da:

- villa padronale originaria del XVII secolo e sottostante cantina;
- ex granai e sottostanti cantine;
- palazzina di collegamento ex granai/villa e sottostanti cantine
- cappella privata

- locale accessorio con portico
- parco e giardini

Trattasi di un edificio residenziale, parzialmente utilizzato a servizio dell'area agricola circostante, costituito da n.3 livelli abitativi per quanto riguarda villa, palazzina e granai, n.2 livelli abitativi per la cappella privata e n.1 livello abitativo per quanto riguarda l'accessorio che risulta edificato sopra un vano ad uso cisterna.

Gli interventi edilizi consentiti all'interno della zona A di cui al presente strumento attuativo, sono l'ordinaria manutenzione, la straordinaria manutenzione, la ristrutturazione e la costruzione ex novo, sulla base delle specifiche di seguito descritte:

- a) restauro scientifico e filologico degli aspetti architettonici e/o ripristino delle parti alterate:
 1. restauro e ripristino dei prospetti esterni;
 2. restauro e ripristino dei locali interni;
 3. la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 4. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali corti, portici e giardini, nonché l'eventuale pavimentazione degli stessi per consentire la fruizione dell'immobile in relazione alle destinazioni d'uso di progetto;
- b) il consolidamento delle strutture portanti interne ed esterne, con possibilità di sostituzione degli elementi strutturali originari, anche a quote diverse da quelle esistenti allo stato attuale.
- c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari al conseguimento delle destinazioni d'uso di progetto;
- d) l'introduzione e l'eventuale accorpamento di organismi edilizi o porzioni di fabbricato atti a consentire la distribuzione e la fruizione dell'immobile in relazione alle destinazioni d'uso di progetto, ivi compresa la costruzione di corpi di fabbrica ex novo, sia interrati che "fuori terra";
- e) la sistemazione degli spazi esterni che, attraverso l'attuazione di opere di mitigazione ambientale, consenta l'eventuale inserimento di apparati tecnologici.

I lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia sopra descritti, consentono, laddove necessario, ai fini della fruibilità degli spazi in relazione alle destinazioni d'uso di progetto, la realizzazione delle seguenti opere:

- f) Modifica degli elementi distributivi interni ed eventuale realizzazione di nuovi corpi scala.
- g) Possibilità di inserire ascensori e altri impianti tecnologici/locali tecnici, sia all'interno dell'involucro edilizio esistente che negli spazi esterni al fabbricato, ivi compresi locali interrati da realizzare ex novo, anche esternamente all'area di sedime del fabbricato;
- h) La realizzazione di abbaini aventi prospetti con superficie inferiore o pari a mq.1,50;
- i) Possibilità di modifica delle aperture presenti in facciata compreso l'inserimento di eventuali nuove aperture.

Le opere consentite sopra elencate saranno, in ogni caso, soggette ad autorizzazione preventiva da parte degli organi della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E DOTAZIONE DI PARCHEGGI

U1 – FUNZIONI RESIDENZIALI

U1.1 Residenze Private

P1 Parcheggio pubblico 0,20 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Il valore P1 deve garantire in ogni caso 1 posto auto per alloggio;

Il valore PP deve garantire un posto auto per alloggio.

U1.2 Residenze Collettive

Residenze collettive, collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc, e relativi servizi.

P1 Parcheggio pubblico 0,20 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

U2 – FUNZIONI RICETTIVE

U2.1 Alberghi

Alberghi, strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere e suite.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,40 mq/mq

I valori P1 e PP devono complessivamente garantire almeno 1,5 posti auto per camera; in caso di presenza di sale riunioni o sale congressi tale valore sale a 2.

U2.1.1 Residenze turistico-alberghiere

Residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive aperte al pubblico a gestione unitaria, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative dotate di servizio autonomo di cucina o posto cottura.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,40 mq/mq

I valori P1 e PP devono garantire almeno 1 posto auto per alloggio.

Non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinare la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

U2.5 Attrezzature collettive e pubblici esercizi

Attrezzature ricreative e pubblici esercizi, musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi, ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono ricompresi i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

U3 – FUNZIONI TERZIARIE

U3.1 Terziario diffuso

Terziario diffuso, uffici e studi professionali, compresi quelli per l'assistenza sanitaria di base. Ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 200 e tutte le unità non dovranno avere una SUL complessiva superiore al 40% di quella prevista nell'intero edificio.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Ciascuno dei valori P1 e PP devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.

U3.3 Attività Direzionali

Attività direzionali, uffici pubblici e privati di media e grande dimensione, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, finanziarie, assicurative, sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3.1 qualora non ricorrano le condizioni previste al punto U3.01 medesimo.

Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Ciascuno dei valori P1 e PP devono in ogni caso garantire almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata.

U5 – SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

U5.3 Attrezzature religiose

Attrezzature religiose, edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattico-culturali, per lo svago e lo sport.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

U5.13 Attrezzature polifunzionali

Attrezzature polifunzionali, attrezzature di scala urbana e territoriale, attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e d'interesse generale.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

Quanto sopra fatto salvo maggiori dotazioni previste dal D.M. 1444/68 nonché normative di settore vigenti sia a livello nazionale che regionale (L.R. n. 9 del 11/07/2002, L.R. n.26 del 04/10/1999)

Le indicazioni degli standard a parcheggio di cui sopra, saranno prescritte nel caso di aumento delle unità immobiliari. Se la dotazione non potesse essere reperita nel lotto di pertinenza, potrà essere in ogni caso reperita nelle immediate vicinanze o monetizzata, fatto salvo lo standard previsto dalla L.1150/42, art.41-sexies e successive modifiche.

Fano lì 20/05/2011

Arch. Sergio D'Errico