

COMUNE DI SERMONETA
(Provincia di Latina)

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA
"EX - MISTRAL"

ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18 luglio 2017, n. 7

spazio riservato all'amministrazione

ubicazione intervento:

Via Le Pastine, località Borgata Carrara - Sermoneta (LT)

TITOLARE:

Nuova Carrara s.r.l. via Francesco Gentile n. 135 - 00173 RM c.f. 14279271002
p. IVA: 14279271002
n. REA: RM - 1509286
pec: nuovacarrara-srl@legalmail.it

PROGETTISTA:

arch. Emanuele BIANCONI - c.f. BNCMNL70M24C858W
Viale Pierluigi Nervi Torre 4 scala B - 04100 LATINA;
mail: ebianconi@legalmail.it

timbro e firma

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REL
02

aggiornamento:

data:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONTENUTI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO	2
Art. 1 - Campo di Applicazione	2
Art. 2 - Valore normativo degli elaborati	4
Art. 3 - Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico.....	5
Art. 4 - Definizione delle grandezze urbanistiche, edilizie e degli indici	5
Art. 5 - Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e il rilascio dei titoli edilizi....	10
ATTUAZIONE DEL PIANO	11
Art. 6 - Soggetti attuatori	11
Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano.....	11
Art. 8 - 1° Stralcio Funzionale	14
Art. 9 - Convenzione Urbanistica.....	15
DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI	17
Art. 10 - Zonizzazione e destinazioni d'uso	17
Art. 11 - Superfici, grandezze urbanistiche e indici del Piano	17
Art. 12 - Permeabilità ed uso del suolo	18
Art. 13 - Destinazioni d'uso	20
Art. 14 - Zona Residenziale e attività connesse alla residenza.....	21
Art. 15 - Zona per Servizi Privati - Commerciale	22
Art. 16 - Aree per l'Istruzione.....	24
Art. 17 - Aree per le Attrezzature di Interesse Comune	25
Art. 18 - Aree per il Verde Pubblico Attrezzato.....	26
Art. 19 - Aree per i Parcheggi Pubblici e di uso pubblico	27
Art. 20 - Parcheggi Privati	29
Art. 21 - Viabilità, spazi pubblici pedonali e pista ciclabile	30
NORME GENERALI	31
Art. 22 - Norme generali.....	31
Art. 23 - Norme di inserimento ambientale	35
Art. 24 - Architettura sostenibile e bioedilizia	37
Art. 25 - Sostenibilità ambientale e Protocollo ITACA Regione Lazio	38
Art. 26 - Edilizia Residenziale Sociale	42

CONTENUTI GENERALI DEL PIANO ESECUTIVO

Art. 1 - Campo di Applicazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano l'attuazione del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" di cui all'articolo 2 della legge regionale del Lazio del 18 luglio 2017 num. 7, recepita dal Comune di Sermoneta con Deliberazione di Consiglio Comunale del 31.07.2018 num. 47, ad oggetto: << *Recepimento delle disposizioni normative per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. n.7/2017 - Attuazione dell'Articolo 2 – Indirizzi* >>.
2. Il "*Programma di rigenerazione urbana dell'area Ex-Mistral*" ai sensi della legge 17 agosto 1942, num. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, si configura come *Piano Urbanistico Attuativo*. Nel testo delle presenti norme è anche denominato "*Piano*".
3. Il "*Programma di rigenerazione urbana dell'area Ex-Mistral*" costituisce variante ai sensi dell'articolo 4 L.R. num. 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i., al Piano Regolatore Generale e Piano Particolareggiato Esecutivo Borgata Carrara, approvati con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 4553 del 3 agosto 1983, pubblicata sul B.U.R.L. num. 34 del 10 dicembre 1983.
4. Il *Piano* si attua mediante *programma integrato d'intervento* ai sensi della legge regionale del Lazio 26 giugno 1997, num. 22 ed è disciplinato da *convenzione urbanistica* tra il *Comune di Sermoneta* e il *Soggetto Attuatore* privato.
5. Il *Piano* è formato dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

Rel. 01	Relazione Generale
Rel. 02	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 01	Inquadramento territoriale e urbanistico
Tav. 02	Inquadramento su P.T.P.R.
Tav. 03	Inquadramento su P.A.I.
Tav. 04	Analisi del tessuto edilizio e del contesto
Tav.05	Sistema del verde, canale e piste ciclabili
Tav. 06	Elaborato fotografico
Tav. 07	Viste prospettiche ante opera
Tav. 08	Inquadramento catastale
Tav.09	Zonizzazione su base catastale
Tav. 10	Schema di frazionamento su base catastale
Tav. 11	Planivolumetrico
Tav. 12	Superfici coperte e permeabili ante opera e post opera

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- Tav. 13 Alberature ante e post opera
- Tav. 14 Viabilità
- Tav. 15 Viste prospettiche e profili
- Tav. 16 Cronoprogramma – Piano Generale
- Tav. 17 Urbanizzazioni Primarie: Distribuzione elettrica – Illuminazione pubblica
- Tav. 18 Urbanizzazioni Primarie: Fognatura acque bianche e acque nere
- Tav. 19 Schema di convenzione

Fanno parte del progetto i documenti depositati dal soggetto attuatore a corredo del procedimento tecnico-amministrativo istruttorio per l'adozione e l'approvazione del programma, quali:

- ALL. 01 Titoli di proprietà del soggetto attuatore privato
- ALL. 02 Documenti di qualificazione del soggetto attuatore privato
- ALL. 03 Visure catastali
- ALL. 04 Schema di sintesi dei parametri e indici
- ALL. 06 Oneri Concessori Ordinari
- ALL. 07 Documentazione attestante la legittimità degli immobili oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana

Ove le tavole 15, 16, 17, 18 e l'Allegato 07 sono state integrate in relazione agli esiti del procedimento istruttorio della < *Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Laziali – Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento urbanistico e Conferenze dei Servizi* > con nota prot. num. 0211343 del 14/02/2024 agli atti del Comune di Sermoneta con prot. num. 2142 del 15/02/2024.

6. Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale della documentazione di progetto i seguenti atti:
 - a. la Deliberazione di Consiglio Comunale num. 48 del 26 luglio 2021 di adozione del piano in variante al P.R.G. e P.P.E. vigenti;
 - b. la Deliberazione di Consiglio Comunale num. 62 del 29 novembre 2021 di controdeduzioni alle osservazioni-opposizioni pervenute a seguito della pubblicazione del Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral;
 - c. la relazione estimativa ad oggetto - *Relazione Istruttoria con num. 6 allegati* - relativa alla determinazione degli oneri di urbanizzazione straordinaria ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d/ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. redatta dal Responsabile Area 6^a - Urbanistica, Edilizia, Ambiente agli atti con prot. num. 0008510 del 22 luglio 2021.
7. Gli oneri concessori ordinari e straordinari (art. 16 c. 4, lett. d/ter, D.P.R. 380/01) sono provvisoriamente determinati nell'Allegato 06 e nella *Relazione Istruttoria con num. 6*

allegati prot. num. 0008510 del 22 luglio 2021. Detti contributi saranno definitivamente calcolati all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

8. Per quanto attiene alle determinazioni comunali in relazione alle "*opposizioni-osservazioni*" pervenute all'Ente, è possibile assumere quale ulteriore riferimento la *<Relazione istruttoria del Responsabile Area 6^ - Urbanistica, Edilizia, Ambiente>* rubricata con prot. num. 14299 del 17/11/2021 e il *Verbale della Commissione Consiliare* competente nella seduta del 10/11/2021.

Art. 2 - Valore normativo degli elaborati

1. Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione del nuovo insediamento i seguenti elementi:
 - a. il perimetro del *Piano* e quello delle aree per gli spazi pubblici e delle aree fondiarie.
 - b. il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici.
 - c. la destinazione d'uso dei lotti fondiari;
 - d. le volumetrie edificabili dei lotti fondiari;
 - e. l'altezza massima degli edifici e il numero massimo dei piani realizzabili;
 - f. i "*fili fissi*" indicati nella planimetria di zonizzazione del *Piano* che indicano gli allineamenti dei fronti degli edifici pubblici e privati sulla piazza e sul viale principale.
2. Hanno invece valore indicativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione all'interno dei lotti fondiari i seguenti elementi:
 - a. le quote stradali e le indicazioni degli ingressi carrabili che possono essere modificati in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi;
 - b. le sagome di massimo ingombro (SMI) dei fabbricati che possono essere modificate in sede di progettazione definitiva, anche ai fini della riduzione dell'altezza e dei numeri di piani degli edifici residenziali, fermo restando il rispetto della superficie permeabile totale del *Piano*;
 - c. le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che dipendono anch'esse dalle quote definitive di sistemazione del suolo, delle livellette stradali e dall'accesso ai lotti;
 - d. il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli lotti edilizi demandato ai singoli progetti di lotto d'intervento;
 - e. le sistemazioni degli spazi del verde pubblico e privato ed i percorsi ciclo-pedonali che possono essere modificati in sede di progettazione definitiva, fermo restando la sistemazione generale indicata negli elaborati grafici del *Piano* che costituisce comunque il modello di riferimento per i livelli successivi della progettazione.

3. I perimetri del *Piano*, delle aree per gli spazi pubblici, delle aree fondiarie, delle sagome di ingombro delle sedi stradali, dei percorsi ciclo-pedonali e il posizionamento degli accessi carrabili, in presenza di discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia di riferimento, potranno essere perfezionati a mezzo di apposita *Determinazione dell'U.T.C.* con allegato *verbale di linee e quote*.
4. La disposizione si applica anche in tutti i casi di "*refuso*" o "*mero errore materiale*" rilevato nelle planimetrie di piano che non comportano la riduzione delle superfici, della funzionalità e dell'accessibilità degli spazi pubblici.

Art. 3 - Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono:
 - a. le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del P.P.E. Borgata Carrara approvati con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 3 agosto 1983, num. 4553 pubblicata sul B.U.R.L. num. 34 del 10 dicembre 1983 e successive varianti;
 - b. le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
 - c. le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, verde pubblico e privato, commercio, polizia urbana e scarichi;
 - d. la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche, alle norme per l'abolizione delle barriere architettoniche, e alle disposizioni normative in materia di architettura sostenibile, bioedilizia e risparmio energetico, in attuazione della L.R. 6/2008 e Protocollo ITACA Regione Lazio secondo le disposizioni dell'articolo 2 della L.R. 7/2017.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione, si applica la normativa preordinata.

Art. 4 - Definizione delle grandezze urbanistiche, edilizie e degli indici

1. Trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia contenute nel *Regolamento Edilizio Tipo* approvato dalla Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, num. 380 e recepito dalla Regione Lazio con deliberazione di G.R. num. 243 del 19.05.2017 di seguito elencate.

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

Voci	Acronimo	Descrizione
<i>Superficie territoriale</i>	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<i>Superficie fondiaria</i>	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per le dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<i>Indice di edificabilità territoriale</i>	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<i>Indice di edificabilità fondiario</i>	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabili su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<i>Carico urbanistico</i>	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti delle destinazioni d'uso.
<i>Sedime</i>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
<i>Superficie coperta</i>	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
<i>Superficie permeabile</i>	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<i>Indice di permeabilità</i>	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<i>Indice di copertura</i>	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
<i>Superficie totale</i>	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
<i>Superficie lorda</i>	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno escluse le superfici accessorie.
<i>Superficie utile</i>	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte finestre.

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

<i>Superficie accessoria</i>	SA	Superficie degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere: – i portici e le gallerie pedonali; – i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; – le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia dalla superficie accessoria sia della superficie utile; – le cantine poste al piano interrato; seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; – i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 2,20 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; – i vani scala interni alle unità immobiliari computabili in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; – spazi e locali destinati alla sosta e al ricovero di autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; – le parti comuni, quali locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi e corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale (scale – vani ascensore) e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; – ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.
<i>Superficie complessiva</i>	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).
<i>Superficie Calpestabile</i>		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
<i>Sagoma</i>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a m 1,50.
<i>Volume totale o Volumetria complessiva</i>		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<i>Piano fuori terra</i>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

<i>Piano seminterrato</i>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
<i>Piano interrato</i>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza dell'edificio.
<i>Sottotetto</i>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<i>Soppalco</i>		Porzione interna orizzontale praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
<i>Numero dei piani</i>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<i>Altezza lorda</i>		Differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota di pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<i>Altezza del fronte</i>		L'altezza del fronte della parete esterna di un edificio è delimitata: – all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; – all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
<i>Altezza dell'edificio</i>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<i>Altezza utile</i>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<i>Distanze</i>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edificio o costruzioni).
<i>Volume tecnico</i>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<i>Edificio</i>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

		verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<i>Edificio unifamiliare</i>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato ad abitazione di un solo nucleo familiare.
<i>Pertinenza</i>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
<i>Balcone</i>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<i>Ballatoio</i>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<i>Loggia o loggiato</i>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
<i>Pensilina</i>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
<i>Portico o porticato</i>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
<i>Terrazza</i>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<i>Tettoia</i>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi.
<i>veranda</i>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o elementi trasparenti impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Art. 5 - Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e il rilascio dei titoli edilizi

1. *Superficie lorda* (SL) – Per quanto riguarda la definizione di “*Superficie lorda*” (SL), come indicato nell’elenco all’articolo 4 delle presenti norme tecniche di attuazione, si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all’articolo 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell’Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata.
2. *Conversione Volume/SL o SL/Volume* – Ai sensi dell’articolo 8, comma 4, della L.R. n. 7/2017 si dispone che per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula:

$$SL = Volume / altezza virtuale (3,20 ml)$$

ovvero la formula:

$$Volume = SL \times altezza virtuale (3,20 ml)$$

Ove ai sensi dell’articolo 12 della legge regionale del Lazio num. 6 del 27 maggio 2008 recante “*Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia*”, pubblicata sul B.U.R. num. 21 del 7 giugno 2008, per la determinazione dell’indice di fabbricabilità e fermo restando il rispetto delle distanze minime sono scomutate:

- a. il maggiore spessore esterno delle murature degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di 25 cm.
- b. il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente i 30 cm.
3. *Altezza convenzionale* (Hc): ai fini della progettazione degli interventi e il rilascio dei titoli edilizi, per convertire il volume massimo insediabile (Vmi) assentito dal Piano in SL si applica l’altezza convenzionale pari a ml 3,20 secondo i criteri dettati dalla circolare esplicativa <Indirizzi e direttive per l’applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18.07.2017, n. 7> approvata con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 19.12.2017, n. 867.
4. *Superficie utile virtuale* (SUV): esprime in termini di SL la consistenza edilizia assegnata in termini di volume edificabile dal Piano ai singoli interventi edilizi (Fabbricati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-B1) previsti e corrisponde al suo Volume fuori terra diviso per l’altezza virtuale di ml 3,20.
5. *Volume fuori terra* (Vft): esprime in termini di volume la consistenza della porzione del fabbricato emergente dalla linea di terra, ove la volumetria fuori terra corrisponde alla volumetria massima insediabile (Vmi) assegnata dal Piano ai singoli interventi edilizi (Fabbricati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-B1) previsti, con esclusione della porzione dei piani interrati e seminterrati fino alla quota di ml 1,00 fuori terra e dei volumi tecnici.

6. *Volume massimo insediabile (Vmi)*: è la volumetria assentita dal *Piano* ed è dato dal rapporto tra la SL e l'altezza convenzionale Hc pari a ml 3,20. Non rientrano nel computo della Volumetria massima realizzabile i servizi generali di carattere pubblico, quali: l'edificio scolastico e il centro servizi del Comune.
7. *Rilascio dei titoli edilizi*: i permessi di costruire o titoli di assenso per l'attuazione degli interventi diretti e indiretti sono rilasciati secondo il parametro edilizio della SL come definita nell'elenco riportato all'art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 6 - Soggetti attuatori

1. Gli interventi previsti dal "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" possono essere attuati:
 - a. dai proprietari dei terreni, compresi entro il perimetro del *Piano*, oppure da operatori pubblici e privati aventi titolo, che in forza della *convenzione urbanistica* assumono la funzione di "*Soggetti Attuatori*" singoli o associati;
 - b. dall'*Amministrazione Comunale* per gli interventi pubblici a seguito dell'acquisizione delle aree oggetto di cessione da parte dei proprietari privati.

Art. 7 - Modalità di attuazione del Piano

1. Il "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" si attua secondo quanto stabilito dalle presenti norme ed è disciplinato dalla *convenzione urbanistica* tra il *Soggetto Attuatore* privato e il *Comune di Sermoneta* che stabilisce:
 - a. la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica corrispondenti alla zonizzazione di *Piano*;
 - b. la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura del *Soggetto Attuatore* a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di urbanizzazione straordinaria;
 - c. la realizzazione degli interventi di carattere pubblico secondo "*stralci funzionali*";
 - d. la realizzazione degli interventi di carattere privato secondo "*lotti d'intervento*" subordinata alla attuazione degli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione secondo le modalità indicate nelle presenti norme;
 - e. le modalità di esecuzione degli interventi privati e pubblici.
2. Gli interventi di carattere pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione degli spazi destinati agli standard urbanistici sono articolati in cinque (5) *stralci funzionali*, come di seguito.

- a. 1° STRALCIO FUNZIONALE – *intervento ante convenzione urbanistica non scomputabile:*
- demolizione dei fabbricati e delle strutture industriali dismesse;
 - bonifica dell'area dalle macerie di demolizione e messa in sicurezza del sito;
 - selezione e realizzazione del deposito temporaneo dei materiali recuperati dalla demolizione e destinati al riutilizzo in conformità alle norme ambientali.
- b. 2° STRALCIO FUNZIONALE - *Opere di urbanizzazione primaria a scomputo:*
- Viabilità, parcheggi pubblici e segnaletica stradale;
 - rete idrica, reti fognarie delle acque bianche e nere, impianto per il recupero delle acque piovane;
 - impianto di illuminazione pubblica delle strade.
- c. 3° STRALCIO FUNZIONALE - *Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo:*
- parco pubblico attrezzato - piazza - percorsi pedonali;
 - piantumazione di essenze di alto fusto, arbusti e piante ornamentali - interventi sulle alberature preesistenti.
 - impianto di illuminazione pubblica del parco, della piazza e dei percorsi pedonali.
- d. 4° STRALCIO FUNZIONALE - *Opere di urbanizzazione primaria a scomputo:*
- pista ciclabile e contiguo percorso pedonale;
 - ponti pedonali per attraversamento del Fosso Carrara;
 - impianto di illuminazione pubblica della pista ciclabile, del contiguo percorso pedonale e dei ponti pedonali.
- e. 5° STRALCIO FUNZIONALE - *Opere di urbanizzazione primaria a scomputo:*
- demolizione ponte esistente e realizzazione del nuovo ponte carrabile su lato di Via Le Pastine (accesso principale);
 - realizzazione nuovo ponte carrabile sul lato di Via dell'Irto;
 - interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria sul ponte preesistente sul lato di Via dell'Irto (accesso secondario);
 - impianto di illuminazione pubblica dei ponti.
3. La stipula della convenzione urbanistica tra il *Soggetto Attuatore* privato e il *Comune di Sermoneta* per l'attuazione del *Piano* è subordinata al completamento dei lavori del *1° Stralcio Funzionale*.
4. Tutti gli interventi di carattere privato sono subordinati al completamento dei lavori e collaudo del *1° Stralcio Funzionale*, nonché alla stipula della *convenzione urbanistica*.
5. Gli interventi di carattere privato sono articolati in cinque (5) "*lotti d'intervento*", come di seguito articolati.

a. LOTTO D'INTERVENTO 1 - Edifici residenziali e attività connesse alla residenza:

- edificio "A6";
- edificio "A3".

I permessi di costruire degli edifici "A6" e "A3" sono subordinati al completamento del 1° *Stralcio Funzionale* e alla stipula della *convenzione urbanistica*.

b. LOTTO D'INTERVENTO 2 - Edifici residenziali e attività connesse alla residenza:

- edificio "A7";
- edificio "A2".

I permessi di costruire degli edifici "A7" e "A2" sono subordinati all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del 2° *Stralcio Funzionale*, al completamento del 1° *Stralcio Funzionale*, oltre che alla stipula della *convenzione*.

c. LOTTO D'INTERVENTO 3 - Edifici residenziali e attività connesse alla residenza:

- edificio "A5" per alloggi in social housing;
- edificio "A8".

I permessi di costruire degli edifici "A5" e "A8" sono subordinati all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del 3° *Stralcio Funzionale*, al completamento del 1° *Stralcio Funzionale* e del 2° *Stralcio Funzionale*, oltre che alla stipula della *convenzione*.

d. LOTTO D'INTERVENTO 4 - Edifici residenziali e attività connesse alla residenza:

- edificio "A9" per gli alloggi in social housing;
- edificio "A1".

I permessi di costruire degli edifici "A9" e "A1" sono subordinati all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del 4° *Stralcio Funzionale* e al completamento del 1° *Stralcio Funzionale*, del 2° *Stralcio Funzionale* e del 3° *Stralcio Funzionale*, oltre che alla stipula della *convenzione*.

e. LOTTO D'INTERVENTO 5 - Servizi privati-commerciale – Edificio residenziale e attività connesse alla residenza:

- edificio "A4" per gli alloggi in edilizia residenziale sociale;
- edificio "B1" con destinazione a servizi privati-commerciale.

I permessi di costruire degli edifici "A5" e "B1" sono subordinati all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione del 5° *Stralcio Funzionale*, al completamento dei lavori del 1° *Stralcio Funzionale*, del 2° *Stralcio Funzionale*, del 3° *Stralcio Funzionale* e del 4° *Stralcio Funzionale*, oltre che alla stipula della *convenzione*.

6. Le quote di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale (o housing sociale), non inferiori al 20% della volumetria residenziale massima insediabile, sono collocati negli edifici denominati "A4" e "A5".

7. Il Comune può accogliere proposte da parte del *Soggetto Attuatore* per una diversa successione della realizzazione dei lotti d'intervento di carattere privato, a condizione che sia garantita l'accessibilità, la funzionalità urbanistica e l'organica connessione delle diverse zone del *Piano* in esecuzione. Tali modifiche devono avere ricadute positive sull'attuazione del programma di housing sociale.
8. L'attuazione degli interventi, secondo le modalità di attuazione del Piano, del presente articolo, avviene tramite *permesso di costruire convenzionato* di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987, per ogni *stralcio funzionale* e *lotto d'intervento*, come identificati con apposita numerazione negli elaborati di zonizzazione, previa sottoscrizione da parte del *Soggetto Attuatore* della *convenzione urbanistica* con il Comune.

Art. 8 - 1° Stralcio Funzionale

1. La stipula della *convenzione urbanistica* tra il Comune di Sermoneta e il Soggetto Attuatore del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" può avvenire solo a seguito del completamento dei lavori e del relativo collaudo finale del *1° Stralcio Funzionale* nei termini indicati all'articolo 7 "*Modalità di attuazione del Piano*" delle presenti norme tecniche di attuazione.
2. I lavori del *1° Stralcio Funzionale* sono subordinati a rilascio del titolo edilizio da parte del Comune di Sermoneta corredato dai necessari atti di assenso in materia ambientale e sicurezza da parte degli Enti territoriali di competenza.
3. I titoli abilitativi e il cambio delle destinazioni d'uso per gli interventi di carattere privato previsti dal *Piano*, ai sensi dell'articolo 7, comma 2 L.R. 7/2017 sono subordinati inderogabilmente al completamento dei lavori e al collaudo finale del *1° Stralcio Funzionale*.
4. Il *1° Stralcio Funzionale* comprende l'intero ciclo di riqualificazione ambientale del sito industriale dismesso. A titolo indicativo e non esaustivo comprende:
 - a. le procedure tecnico-amministrative per la *classificazione ambientale del sito* ai sensi di legge;
 - b. l'acquisizione di tutte le autorizzazioni e le certificazioni dagli enti di competenza in materia ambientale e di sicurezza;
 - a. lo smantellamento delle strutture dismesse mediante rimozione dei materiali riciclabili (materiali ferrosi, vetro, plastica, legno);
 - b. la bonifica dell'area dai materiali non recuperabili e lo smaltimento ai sensi di legge;
 - c. la demolizione dei fabbricati e dei manufatti del sito industriale dismesso;
 - d. la bonifica dell'area dalle macerie di demolizione;
 - e. la messa in sicurezza dell'area d'intervento;

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- f. la lavorazione in sito o in stabilimento qualificato per la riduzione delle macerie e la selezione dei materiali di recupero, che dovranno essere *"qualificati ai sensi di legge"* ai fini del loro riutilizzo nel ciclo edile in modo sostenibile per gli interventi pubblici e privati, nella misura minima del 30 per cento in attuazione del Protocollo ITACA Regione Lazio;
 - g. realizzazione dei depositi temporanei nell'ambito del "Lotto A" e del "Lotto B" dei materiali di recupero derivanti dalle demolizioni.
5. Al momento della stipula della convenzione con il Comune di Sermoneta, le aree con destinazione pubblica, oggetto di cessione, devono essere libere da costruzioni e riqualficate dal punto di vista ambientale, nonché in ordine alle disposizioni alla lettera g) del punto 4 del presente articolo, devono essere libere dai depositi temporanei dei materiali di recupero derivanti dalle demolizioni.
6. I costi e gli oneri di demolizione e bonifica dell'area "Ex-Mistral" a carico del *Soggetto Attuatore*, sono determinati in via provvisoria e previsionale. Gli stessi, saranno determinati in via definitiva al momento della redazione e approvazione del progetto esecutivo relativo agli interventi del *"1° Stralcio Funzionale"*.
7. I lavori di demolizione e bonifica a carico del soggetto attuatore relativi al *"1° Stralcio Funzionale"* non sono scomputabili dalle quote di oneri concessori relativi ai contributi di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

Art. 9 - Convenzione Urbanistica

- 1. Le modalità attuative del *"Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral"* sono disciplinate attraverso l'atto di *convenzione urbanistica* tra il *Comune di Sermoneta* e il *Soggetto Attuatore* (operatore privato).
- 2. Tale strumento disciplina l'attuazione degli interventi in tutti i suoi aspetti, stabilisce gli obblighi a carico del *Soggetto Attuatore* e fissa le garanzie a favore del *Comune di Sermoneta* per la buona e completa esecuzione dell'intervento a tutela dell'interesse pubblico generale in conformità con la normativa generale, i regolamenti comunali, ed in particolare con la legge regionale 18 luglio 2017, num. 7.
- 3. La *convenzione urbanistica* è stipulata sulla base dell'elaborato *Tavola 19 "schema di convenzione"* del *Piano*.
- 4. Lo *"schema di convenzione"* con riferimento a tutti gli elementi descrittivi del *Piano*, stabilisce la disciplina dei rapporti tra il *Comune di Sermoneta* e il *Soggetto Attuatore* con particolare riferimento all'assunzione da parte dell'operatore privato dei seguenti obblighi:
 - a. *cessione delle aree per le opere pubbliche* (destinate alle oo.uu.pp. e oo.uu.ss.) a favore del *Comune di Sermoneta*, secondo le superfici e le rappresentazioni degli

interventi riportate negli elaborati denominati *Tavola 10 "Schema di frazionamento su base catastale"* e *Tavola 9 "Zonizzazione su base catastale"*;

- b. *realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria* come precisate all'articolo 7 *"Modalità di attuazione del Piano"* - ivi compresi gli interventi di ricucitura esterna del tracciato della pista ciclabile - a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d/ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - c. *realizzazione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria* - anche se il loro valore supera l'importo complessivo degli oneri concessori scomputabili - al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici, nonché, la piena funzionalità urbanistica dell'intervento e la fruibilità degli spazi pubblici;
 - d. di destinare alla *realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale* non meno del 20 per cento della volumetria residenziale complessiva;
 - e. di *realizzare gli interventi pubblici e privati secondo il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana* nei termini indicati nelle presenti norme tecniche di attuazione e desumibili dagli elaborati scritti e grafici del *Piano*;
 - f. di *realizzare gli interventi pubblici e privati, secondo le disposizioni della legge regionale 27 maggio 2008, num. 6* (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia) e successive modifiche.
5. I contributi per il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo straordinario ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nella *convenzione urbanistica* sono determinati in via provvisoria e consensualmente convenuti tra il *Comune di Sermoneta* e il *Soggetto Attuatore*.
Valgono le seguenti disposizioni.
- a. Tutti i contributi e oneri concessori saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.
 - b. Qualora di importo definitivo dei contributi e oneri risultino superiori rispetto al valore delle opere a scomputo, la differenza sarà corrisposta al Comune secondo le modalità previste dai regolamenti comunali e dalle norme regionali. Tale differenza previa approvazione dell'Ente potrà essere compensata anche con l'esecuzione di ulteriori opere pubbliche.
 - c. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo superi i corrispettivi contributi e oneri, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, *punto 4, lettere b-c*.

DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI

Art. 10 - Zonizzazione e destinazioni d'uso

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*".

Il *Piano* è suddiviso nelle seguenti zone:

- a. Zona Residenziale e attività connesse alla residenza;
- b. Zona per Servizi Privati – Commerciale;
- c. Aree per l'Istruzione;
- d. Aree per le Attrezzature di Interesse Comune;
- e. Aree per il Verde Pubblico Attrezzato;
- f. Aree per i Parcheggi Pubblici;
- g. Viabilità e spazi pubblici ciclo-pedonali.

Art. 11 - Superfici, grandezze urbanistiche e indici del Piano

1. Il <*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral"*> è definito dalle seguenti grandezze e indici:

- a. Superficie territoriale (totale catastale) del *Piano* mq 43.000;
- b. Superficie con destinazione pubblica oggetto di cessione gratuita a favore del *Comune di Sermoneta* mq 22.700;
- c. Superficie fondiaria (totale catastale) per gli interventi privati mq 20.300;
- d. Lotto A fondiario residenziale, mq 15.300;
- e. Lotto B fondiario per servizi privati e commerciale, mq 5.000;
- f. Volume massimo insediabile (Vmi) mc 51.568 (art. 2 L.R. 7/2017);
- g. Indice Volumetrico Capitario (IC) 100 mc/ab;
- h. Abitanti equivalenti num. 516;
- i. Superficie Territoriale (ST) mq 43.000;
- j. Superficie Fondiaria (SF) mq 20.300;
- k. Superficie Pubblica (SP) mq 22.700;
 - Standard urbanistici mq 18.930;
 - Viabilità mq 3.770;
- l. Indice di edificabilità territoriale (IT) 1,2 mc/mq;
- m. Densità territoriale (DT) 120 ab/ha;
- n. Indice di edificabilità fondiario 2,54 mc/mq;
- o. Densità fondiaria 0,025 ab/mq.

Art. 12 - Permeabilità ed uso del suolo

1. Ai fini della riduzione della superficie coperta impermeabile e l'aumento della superficie permeabile per l'attuazione del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7/2017, hanno valore prescrittivo i seguenti elementi:
 - a. superficie complessiva impermeabile mq 22.169 (superficie coperta dai fabbricati e superfici esterne con pavimentazione impermeabile);
 - b. superficie complessiva di suolo scoperta sistemata a verde o con pavimentazione permeabile (drenante) mq 20.831.
2. In fase di attuazione del *Piano* è sempre ammesso l'incremento della superficie di suolo permeabile.
3. Fermo restando l'impianto generale del *Piano*, al fine di consentire l'adattamento alle esigenze connesse alla realizzazione degli interventi pubblici e privati, nonché alla configurazione dei luoghi ed alla ripartizione delle proprietà immobiliari, hanno valore indicativo le *configurazioni planimetriche del Piano inerenti all'uso del suolo*.
4. Tali configurazioni, in fase di progettazione definitiva-esecutiva, potranno essere modificate senza alterare le quantità complessive di suolo permeabile e suolo impermeabile; ovvero, mantenendo invariate le quantità complessive di superficie permeabile prevista dal *Piano* (post-opera) rispetto alla situazione ante-opera. Pertanto, gli eventuali incrementi apportati alla superficie di suolo impermeabile da singoli interventi, dovranno sempre essere compensati mediante un equivalente incremento di suolo permeabile su altri lotti d'intervento.
5. Le quantità di superficie impermeabile di riferimento per la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi pubblici e privati del *Piano* sono i seguenti.
 - a. *Zona residenziale*:
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A1 e pertinenze*" mq 678;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A2 e pertinenze*" mq 685;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A3 e pertinenze*" mq 678;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A4 e pertinenze*" mq 674;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A5 e pertinenze*" mq 674;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A6 e pertinenze*" mq 629;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A7 e pertinenze*" mq 622;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A8 e pertinenze*" mq 622;
 - superficie coperta impermeabile "*Edificio A8 e pertinenze*" mq 629;
 - superficie impermeabile per "*viabilità interna*" mq 1.669;
 - superficie impermeabile per "*rampe di accesso alle autorimesse*" mq 532;
 - superficie permeabile per "*parkeggi verdi drenanti*" mq 1.256;

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- superficie impermeabile per “aree pedonali pavimentate” mq 1.158;
- superficie permeabile per “giardini e aree verdi alberate” mq 4.794.

b. *Zona Servizi Privati-Commerciale:*

- superficie coperta impermeabile per “Edificio B1 e pertinenze” mq 1.600;
- superficie impermeabile per “viabilità interna” mq 1.235;
- superficie permeabile per “parcheggi verdi drenanti” mq 1.163;
- superficie impermeabile per “aree pedonali pavimentate” mq 265;
- superficie permeabile per “giardini ed aree verdi alberate” mq 737.

c. *Aree per l'Istruzione:*

- superficie coperta impermeabile per “edificio C1” mq 1.400;
- superficie impermeabile per “aree pedonali pavimentate” mq 862;
- superficie permeabile per “giardini ed aree verdi alberate” mq 1.438.

d. *Aree per le Attrezzature di Interesse Comune:*

- superficie coperta impermeabile per “edificio D1” mq 750;
- superficie impermeabile per “aree pedonali pavimentate” mq 658;
- superficie permeabile per “giardini ed aree verdi alberate” mq 782.

e. *Viabilità pubblica:*

- superficie impermeabile per “strada principale S2” mq 1.512;
- superficie permeabile per “aree pedonali con pavimentazione drenante” mq 454;
- superficie permeabile per “giardini ed aree verdi alberate” mq 484;
- superficie impermeabile per “strada secondaria S1” mq 1.320.

f. *Parcheggi Pubblici:*

- superficie impermeabile per “parcheggi P1-P2” mq 873;
- superficie impermeabile per “aree transito-manovra parcheggi P1-P2” mq 1.272;
- superficie impermeabile per “aree pedonali pavimentate” mq 10;
- superficie permeabile per “parcheggi verdi drenanti P3-P4-P5” mq 574;
- superficie permeabile per “giardini ed aree verdi alberate” mq 211;

g. *Aree per il Verde Pubblico Attrezzato – Piazza:*

- superficie permeabile per “aree ciclo-pedonali con superfici drenanti” mq 3.684;
- superficie permeabile per “giardini e aree verdi alberate” mq 5.738;
- superficie impermeabile per “viabilità di servizio” mq 678.

=====

=====

=====

=====

=====

Art. 13 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono articolate in cinque (5) categorie.

a. Destinazioni residenziali e di attività connesse alla residenza:

- abitazioni (abitative singole ed abitative collettive) compresa la quota destinata all'*edilizia residenziale sociale* (housing - cohousing sociale);
- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- esercizi commerciali di vicinato a servizio della residenza con superfici utili non superiori a 150 mq per ciascun esercizio al piano terreno degli edifici;
- abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura e case per anziani;
- servizi pubblici di carattere locale.

b. Destinazioni commerciali:

- piccole strutture di vendita (superficie di vendita sino a 250 mq);
- medie strutture di vendita (superficie di vendita sino a 1000 mq).

c. Servizi privati:

- uffici privati, studi professionali, agenzie di banche, assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- servizi sanitari privati e diagnostica;
- attrezzature scolastiche private purché ubicate in edifici interamente destinati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
- sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative e culturali;
- sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
- alberghi, motel, case per ferie;
- attività ristorative in genere e bar;
- palestre e locali per la cultura fisica e il benessere del corpo;
- attività artigianali non moleste a servizio della residenza.

d. Servizi pubblici di cui all'art. 3 e art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (standard urbanistici), quali: aree per l'istruzione; aree per le attrezzature di interesse comune; aree per il verde pubblico attrezzato, aree per i parcheggi pubblici e di uso pubblico;

e. Viabilità pubblica.

2. Alle sopracitate destinazioni d'uso si aggiungono i locali accessori ed i volumi tecnici, come definiti all'articolo 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

3. Le destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabilite ai successivi articoli, dalle norme generali e regolamenti comunali.

Art. 14 - Zona Residenziale e attività connesse alla residenza

1. Si riferisce ai lotti fondiari (Lotti A) che nella zonizzazione del *Piano* sono destinati agli interventi di edilizia residenziale e alle attività connesse alla residenza.
2. L'attuazione degli interventi edilizi è autorizzata con permesso di costruire ed è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - a. volumetria massima residenziale di *Piano* mc 45.808, così ripartita:
 - Edificio A1: 5.568,8 mc
 - Edificio A2: 5.568,8 mc
 - Edificio A3: 5.568,8 mc
 - Edificio A4: 4.582,0 mc
 - Edificio A5: 4.582,0 mc
 - Edificio A6: 4.984,4 mc
 - Edificio A7: 4.984,4 mc
 - Edificio A8: 4.984,4 mc
 - Edificio A9: 4.984,4 mc
 - b. nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale la quota di volumetria da riservare alla realizzazione di alloggi di *edilizia residenziale sociale* ammonta a mc 9.164.
 - c. numero massimo di piani fuori terra: 5;
 - d. numero massimo di piani interrati e/o seminterrati: 1;
 - e. altezza massima: 17 ml;
 - f. altezza della porzione fuori terra del piano seminterrato: 1 ml;
 - g. distacco dai confini e di zona: 5 ml, salvo il rispetto degli allineamenti denominati "*fili fissi*";
 - h. distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml, salvo il rispetto degli allineamenti denominati "*fili fissi*".
3. Le destinazioni d'uso assentite all'interno dei lotti edificabili sono quella residenziale e per le attività connesse alla residenza come indicato all'articolo 13, punto 1 lettera a) e punto 2) delle presenti norme tecniche di attuazione. Le attività connesse alla residenza sono ammesse limitatamente al primo piano fuori terra.
4. Sui "*lotti edificabili*" sono ammessi i seguenti tipi edilizi e modelli insediativi con organizzazione isolata o continua:
 - a. edifici pluripiano in linea (palazzine isolate o in aderenza);
 - b. edifici pluripiano a schiera.
5. È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, dei piani seminterrati per la porzione entro il limite massimo di 1 ml al fine di favorire la ventilazione naturale e la salubrità dei locali. Tale disposizione si applica per le sole

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- destinazioni d'uso accessorie a servizio delle abitazioni, quali: autorimesse, garage, cantine, magazzini e locali tecnici. Sono preferibili le soluzioni di sistemazione esterna del terreno volte a minimizzare la presenza delle porzioni fuori terra dei seminterrati.
6. La superficie della sagoma al suolo dei seminterrati può eccedere la superficie coperta del piano terra dell'edificio residenziale di pertinenza in misura non superiore al 30%.
 7. È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggi di pertinenza con annesso impianto fotovoltaico per l'installazione di colonnine di ricarica elettrica delle autovetture da fonte energetica rinnovabile. Tali tettoie sono ammissibili solo su progetto unitario per ogni "lotto d'intervento" o "singola palazzina", nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - a. altezza massima: 3 ml;
 - b. distacco dalle strade, dai confini e di zona: 1,5 ml;
 - c. distacco dagli edifici: 3 ml;
 - d. pendenza max falde di copertura: 35%.
 8. Per quanto attiene le modalità di calcolo delle superfici e delle volumetrie, dei portici e delle logge, degli sbalzi, dei volumi tecnici e pertinenze, nonché l'uso dei materiali, si applicano le definizioni e prescrizioni degli articoli 4 e 5, nonché le prescrizioni di cui all'articolo 20 "*Norme generali*" delle presenti norme tecniche di attuazione.
 9. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del *Piano*, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 15 - Zona per Servizi Privati - Commerciale

1. Si riferisce ai lotti fondiari (Lotti B) che nella zonizzazione del *Piano* sono destinati agli interventi di edilizia per servizi privati e commerciali.
2. L'attuazione degli interventi edilizi è autorizzata con permesso di costruire ed è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - a. superficie lorda (SL) massima realizzabile: 1.800 mq;

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- b. numero massimo di piani fuori terra: 3;
 - c. numero massimo di piani interrati e/o seminterrati: 1;
 - d. altezza massima: 13 ml;
 - e. altezza della porzione fuori terra del piano seminterrato: 1 ml;
 - f. distacco dai confini e di zona: 5 ml, salvo il rispetto degli allineamenti denominati "*fili fissi*";
 - g. distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml, salvo il rispetto degli allineamenti denominati "*fili fissi*".
3. Le destinazioni d'uso assentite all'interno dei lotti edificabili sono quelle per i servizi privati e commerciali come indicato all'articolo 13, punto 1 lettere b) e c) e punto 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
4. È prescritto il rispetto dell'organizzazione planivolumetrica di Piano e dell'allineamento del prospetto lungo dell'edificio sulla quinta della piazza secondo il "*filo fisso*". Sono fatte salve le modifiche che introdotte nella progettazione definitiva ed esecutiva non alterano lo schema generale dell'organizzazione planivolumetrica dell'insediamento.
5. È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, dei piani seminterrati per la porzione entro il limite massimo di 1 metro al fine di favorire la ventilazione naturale e la salubrità dei locali. Tale disposizione si applica per le sole destinazioni d'uso accessorie a servizio del fabbricato, quali: autorimesse, garage, cantine, magazzini e locali tecnici. Sono preferibili le soluzioni di sistemazione esterna del terreno volte a minimizzare la presenza delle porzioni fuori terra dei seminterrati.
6. Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile per l'edificazione, dal computo delle cubature sono escluse le porzioni eccedenti l'altezza lorda di ml 3,60 fino al limite di m 4,50 per il piano terra e ml 3,20 per i piani superiori.
7. La superficie della sagoma al suolo dei seminterrati può eccedere la superficie coperta del piano terra dell'edificio residenziale di pertinenza in misura non superiore al 30%.
8. È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggi privati o parcheggi asserviti agli standard urbanistici ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 1444/1968, con annesso impianto fotovoltaico per l'installazione di colonnine di ricarica elettrica delle autovetture da fonte energetica rinnovabile. Tali tettoie sono ammissibili solo su progetto unitario per l'intero "Lotto B", nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
- a. altezza massima: 3 ml;
 - b. distacco dalle strade, dai confini e di zona: 1,5 ml;
 - c. distacco dagli edifici: 3 ml;
 - d. pendenza max falde di copertura: 35%.
9. È consentita l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle singole unità immobiliari, allorché riguardino opere di

arredo esterne (pergolati, gazebi, pergotende bioclimatiche e simili) nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- a. dimensione massima: mq 20 per ogni unità immobiliare afferente;
- b. altezza massima: 3 ml;
- c. distacco dalle strade, dai confini e di zona: 1,5 ml;
- d. distacco dagli edifici: 3 ml;
- e. pendenza massima falde di copertura: 35%.

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine all'inserimento delle opere nel contesto circostante.

10. Per quanto attiene le modalità di calcolo delle superfici e delle volumetrie, dei portici e delle logge, degli sbalzi, dei volumi tecnici e pertinenze, nonché l'uso dei materiali, si applicano le definizioni e prescrizioni degli articoli 4 e 5, nonché le prescrizioni di cui all'articolo 22 "*Norme generali*" delle presenti norme tecniche di attuazione.
11. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del Piano, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 16 - Aree per l'Istruzione

1. Sono gli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a) del D.M. 1444/1968, ovvero ad *asili nido*, *scuole materne*, *scuole dell'obbligo*.
2. Per l'attuazione degli interventi riguardanti sia la nuova costruzione, sia gli ampliamenti, si applicano le norme, i parametri e gli indici, nazionali e regionali in materia di edilizia scolastica.
3. Alle aree per l'istruzione acquisite al patrimonio del *Comune di Sermoneta*, nelle more di attuazione degli interventi pubblici previsti dal comma 1 si applicano le norme di cui all'articolo 18 "*Aree per il verde pubblico attrezzato*".

4. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della Tavola 13 "*Alberature ante e post opera*" del *Piano*, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 17 - Aree per le Attrezzature di Interesse Comune

1. Sono gli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b) del D.M. 1444/1968, ovvero ad attrezzature amministrative, per pubblici esercizi, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose ed altre.
2. Per l'attuazione degli interventi riguardanti sia la nuova costruzione, sia gli ampliamenti, si applicano le norme, i parametri e gli indici nazionali e regionali.
3. Alle aree per le attrezzature di interesse comune acquisite al patrimonio del *Comune di Sermoneta*, nelle more di attuazione degli interventi pubblici previsti dal comma 1, si applicano le norme di cui all'articolo 18 "*Aree per il verde pubblico attrezzato*".
4. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della Tavola 13 "*Alberature ante e post opera*" del *Piano*, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in relazione alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

=====

=====

=====

=====

=====

Art. 18 - Aree per il Verde Pubblico Attrezzato

1. Sono gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c), nonché gli spazi asserviti a verde pubblico del "*Lotto B*" di cui all'articolo 5, comma 1, punto 2) del medesimo decreto.
2. In tali zone è prescritta la realizzazione dell'impianto generale del *Piano* nel rispetto degli schemi planimetrici del progetto urbanistico, ove sono previsti:
 - a. il parco attrezzato con la zona verde e la piazza;
 - b. i percorsi pedonali alberati e la pista ciclabile;
 - c. i due ponti pedonali per l'attraversamento del Canale Torno;
 - d. le aree attrezzate per la sosta e per il gioco per i bambini;
 - e. le sistemazioni a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto e arbusti;
 - f. l'impiego di pavimentazioni drenanti per la sistemazione della piazza e dei percorsi ciclo-pedonali;
 - g. il recupero e la conservazione del serbatoio Mistral quale elemento di archeologia industriale a memoria del luogo;
3. Gli interventi di cui al precedente punto 2 del presente articolo sono realizzati dal *Soggetto Attuatore* a scomputo degli oneri concessori ordinari e straordinari, ovvero in alternativa sono realizzati direttamente dal *Comune di Sermoneta*.
4. In tali zone sono consentite:
 - a. le attrezzature per lo sport e il gioco, nonché i pergolati sui percorsi pedonali e sulle aree di sosta;
 - b. la installazione di chioschi (con destinazione d'uso bar, punto di informazione, vendita giornali e generi strettamente correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico), dimensione massima:
 - dimensione massima: 20 mq di SL per ogni manufatto;
 - altezza massima: 3,2 ml;
 - distacco dalle strade: 5 ml;
 - distacco dagli edifici: 10 ml;
 - pendenza massima falde di copertura: 35%.
 - c. le installazioni temporanee di manufatti e allestimenti per fiere cittadine, eventi di carattere culturale e sociale, spettacoli viaggianti, strutture gonfiabili e per il divertimento compatibili con le caratteristiche dei luoghi e la loro conservazione.
5. Gli interventi di cui al precedente punto 4 del presente articolo possono essere realizzati sia dal Comune sia da soggetti privati nel rispetto del decoro urbano e delle norme di legge in materia ambientale, sicurezza, dei contratti pubblici e dei regolamenti comunali vigenti.

6. Sulle superfici destinate a verde potranno essere localizzate le vasche interrato per il recupero e il riuso delle acque piovane di pertinenza delle strutture pubbliche, le cabine telefoniche e le cabine di trasformazione dell'elettricità.
7. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del *Piano*, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 19 - Aree per i Parcheggi Pubblici e di uso pubblico

1. Si riferiscono alle aree per la dotazione di *standard urbanistici* da destinare a:
 - a. parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d) del D.M. 2.04.1968, num. 1444, nel cui computo, oltre agli stalli per la sosta, sono compresi gli spazi per il transito e alla manovra dei veicoli;
 - b. parcheggi di uso pubblico e/o pubblici ai sensi dell'articolo 5, comma 1, punto 2) del D.M. 2.04.1968, num. 1444, nel cui computo sono esclusi gli spazi di manovra e destinati alle sedi viarie, ovvero sono computate solo le superfici occupate dagli stalli di sosta dei veicoli.
2. Nelle aree di cui al comma 1, è prescritta la realizzazione dell'impianto generale del *Piano* nel rispetto della superficie destinata agli standard urbanistici, degli schemi planimetrici dei parcheggi, della viabilità e delle alberature.
3. Ove previsto dagli elaborati di progetto del *Piano*, i parcheggi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di pavimentazione permeabile e drenante alle acque piovane.
4. Gli spazi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'articolo 5, comma 1, punto 2) del D.M. 1444/1968 sono reperiti all'interno del "*Lotto B*" nel rapporto minimo 80 mq di parcheggi ogni 100 mq di superficie utile del fabbricato "*B1 - servizi privati-commerciali*", di cui almeno la metà da destinare ai parcheggi, mentre la restante parte al verde.
5. Per tali spazi deve essere garantito l'assolvimento della funzione pubblica stabilita dall'articolo 5 del D.M. 1444/1968, pertanto devono essere garantiti sia il loro permanente uso pubblico, sia la piena accessibilità degli stessi.

6. Le aree asservite ai parcheggi ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 1444/1968 relativamente alle destinazioni commerciali e direzionali del "Lotto B", sono individuate come indicato nella planimetria esplicativa allegata alla *"Relazione Integrativa – Chiarimenti nota prot. 1317566 del 16.11.2023 DB 16139"* come di seguito:
 - a. Park 1: (109,75 x 5,00) mq = 548,75 mq
 - b. Park 2: (60,75 x 5,00) mq = 303,75 mq
 - c. Park 3: (25,75 x 5,00) mq = 128,75 mq
 - d. Park 4: (10,00 x 5,00) mq = 50,00 mq
 - e. Area a verde privato di uso pubblico: 431 mq
 - f. Totale standard urbanistici di cui all'articolo 5 comma 2, D.M. 1444/1968, *mq 1.462,25*.
7. Fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui all'articolo 5 comma 2, D.M. 1444/1968 e delle disposizioni al *punto 5*, le aree in elenco al precedente *punto 6*, possono essere diversamente ubicate all'interno del "Lotto B".
8. Le aree per la dotazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico (standard urbanistici) ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 1444/1968 sono oggetto di *vincolo a parcheggio pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o cessione a titolo gratuito al Comune di Sermoneta* previo assenso dell'Amministrazione espresso con deliberazione di Consiglio Comunale.
9. Ai fini del calcolo delle superfici da destinare ai parcheggi ai sensi dell'articolo 5 del D.M. 1444/1968, relativamente alle destinazioni d'uso commerciali e direzionali del "Lotto B", sono escluse sia le sedi viarie, sia gli spazi di manovra dei veicoli; pertanto, concorreranno a determinare le quantità necessarie a soddisfare la norma in riferimento i soli spazi di sosta per i veicoli, ovvero gli stalli.
10. I progetti edilizi devono essere corredati degli elaborati scritti e planimetrici necessari alla localizzazione delle aree asservite ed alla dimostrazione analitica del rispetto della dotazione dei parcheggi di cui all'articolo 5, comma 2 del D.M. 1444/1968.
11. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del *Piano*, con le seguenti prescrizioni:
 - a. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - b. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati di progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - c. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - d. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 *"Norme di inserimento ambientale"* delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 20 - Parcheggi Privati

1. Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento di edificio legittimamente esistente a completamento del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*", deve essere dotato di parcheggi di pertinenza, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni, nonché sulle aree esterne di pertinenza, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17.08.1942, n. 1150 come modificato dalla legge 122/1989 e s.m.i.
2. Per gli edifici interessati da destinazioni a servizi privati, attività direzionali o commerciali con superficie lorda maggiore di mq 150, in aggiunta ai parcheggi di cui al comma precedente devono essere reperiti spazi pubblici per parcheggi e verde nella quantità minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda in conformità alle disposizioni dell'articolo 19 delle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Le aree destinate ai parcheggi di pertinenza delle costruzioni ai sensi dell'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e s.m.i. sono oggetto di *vincolo a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto*.
4. Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi di cui al comma 1, è computabile l'intera superficie del parcheggio, composta dagli stalli e dalle aree di transito e di manovra dei veicoli. Devono essere escluse dal calcolo le superfici che oggettivamente, per caratteristiche geometriche o di pendenza, non possono di fatto essere utilizzate né come spazio di sosta, né come spazio di manovra.
A titolo esemplificativo, nel computo della superficie destinata ai parcheggi ex articolo 41-sexies della legge 1150/1942 e s.m.i. possono essere computati, oltre agli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli (stalli), anche le corsie di distribuzione, le rampe interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo, le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio.
5. I progetti edilizi devono essere corredati degli elaborati scritti e planimetrici necessari alla descrizione analitica della dotazione dei parcheggi asserviti alle costruzioni, contenenti gli elementi utili ad eseguire le verifiche in ordine al rispetto dei requisiti di cui al presente articolo, ivi comprese le indicazioni degli spazi di sosta e di manovra, le modalità di calcolo delle superfici, l'individuazione planimetrica e la delimitazione delle singole superfici da asservire.
6. In conformità agli elaborati grafici di progetto del *Piano*, i parcheggi privati esterni di pertinenza delle costruzioni devono essere dotati di pavimentazione permeabile e drenante alle acque piovane.

7. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del Piano, con le seguenti prescrizioni:
 - e. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - f. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - g. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - h. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 21 - Viabilità, spazi pubblici pedonali e pista ciclabile

1. La viabilità carrabile, quella pedonale e la pista ciclabile sono indicate negli elaborati grafici del *Piano*. Sono sempre fatti salvi i casi di rettifica non comportanti variante di cui all'articolo 2 "*Valore normativo degli elaborati*".
2. Fermo restando il rispetto dell'impianto generale del *Piano*, si indica che le dimensioni geometriche della pista ciclabile e dei marciapiedi, nonché la localizzazione e la larghezza degli accessi carrabili, come rappresentati nelle planimetrie di progetto del *Piano* si intendono meramente indicativi. La definizione compiuta di tali elementi avverrà in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione.
3. Le dimensioni delle sezioni stradali solo quelle indicate negli elaborati del progetto del *Piano* ed in particolare nella "*Tavola 14 – Nuova Viabilità*". Per quanto attiene alle dimensioni minime delle sezioni stradali, nonché degli elementi costruttivi dello spazio stradale (carreggiata, corsie, banchine, marciapiedi, ecc.), si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 05.11.2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade*".
4. Per quanto non espresso nel presente articolo valgono le norme del *Nuovo Codice della Strada*, nonché le norme statali e regionali.
5. Per la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto, valgono le indicazioni della *Tavola 13 "Alberature ante e post opera"* del Piano, con le seguenti prescrizioni:
 - i. rispetto del numero complessivo di essenze da porre a dimora;
 - j. fermo restando l'impianto generale del *Piano*, i nuovi alberi di alto fusto e gli arbusti possono essere posizionati in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione;
 - k. è sempre ammesso l'incremento del numero di alberature di alto fusto;
 - l. per le nuove piantumazioni valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione.

NORME GENERALI

Art. 22 - Norme generali

1. I nuovi edifici di carattere pubblico e privato devono osservare le prescrizioni riportate nelle presenti norme tecniche di attuazione al fine di garantire la qualità architettonica dell'insediamento edilizio che dovrà essere caratterizzato dalla sua connotazione "*smart-green*", dalla applicazione delle disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e bioedilizia relative alla L.R. num. 6/2008 e dei criteri di sostenibilità ambientale relativi al Protocollo ITACA Regione Lazio, come precisate nei successivi articoli.
2. Ai fini della verifica complessiva della qualità urbanistica, architettonica, sociale e ambientale del nuovo insediamento, gli interventi edilizi sono subordinati a "*progetto architettonico unitario*" per il "Lotto A" di carattere residenziale e "Lotto B" per i servizi privati e commerciale. Il "*progetto unitario*" è presentato dal *Soggetto Attuatore* avente titolo, oppure, in caso di più proprietari, dai soggetti che rappresentino la maggioranza (>50%) del valore di mercato dell'area d'intervento secondo la valutazione dell'UTC, redatta ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione straordinaria.
3. I progetti architettonici ai fini del rilascio dei titoli edilizi dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino le soluzioni e le misure adottate per:
 - a) il reimpiego dei materiali di demolizione "*qualificati come sottoprodotti nei termini di legge*" in misura non inferiore al 30% delle quantità prodotte nel 1° Stralcio Funzionale (smantellamento - demolizione - bonifica);
 - b) la distribuzione degli alloggi destinati all'attuazione del programma di *edilizia residenziale sociale* (housing sociale);
 - c) l'efficientamento energetico degli edifici e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
 - d) il risparmio idrico e il riuso delle acque piovane;
 - e) la conservazione della permeabilità del suolo alle acque piovane;
 - f) le sistemazioni a verde delle aree esterne e delle coperture verdi degli edifici;
 - g) la tipologia e la qualità dei materiali;
 - h) le finiture, i rivestimenti esterni ed i colori delle facciate degli edifici.
 - i) le soluzioni adottate per la schermatura e la mitigazione dell'impatto visivo delle attrezzature tecnologiche, impianti, pannelli solari e fotovoltaici.
4. La volumetria delle costruzioni residenziali (A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9) distribuita secondo i "*lotti d'intervento*" di cui all'articolo 7 "*Modalità di attuazione del Piano*", deve essere corrispondente a quella assegnata dal *Piano* ai singoli edifici e lotti come indicato all'articolo 14 "*Zona Residenziale e attività connesse alla residenza*" punto 2, delle presenti norme.

5. La superficie lorda (SL) delle costruzioni per i servizi privati e commerciale, secondo i "*lotti d'intervento*" di cui all'articolo 7 "*Modalità di attuazione del Piano*", deve essere corrispondente a quella assegnata dal Piano al "Lotto B", come indicato all'articolo 15 "*Zona per Servizi Privati – Commerciale*" punto 2, delle presenti norme.
6. La modifica dell'organizzazione planivolumetrica degli edifici residenziali del Piano non costituisce variante, salvo il rispetto delle grandezze, dei parametri e degli indici urbanistici-edilizi, nonché il rispetto delle quantità complessive di suolo permeabile o sistemato con pavimentazioni drenanti dell'area d'intervento "Ex-Mistral" previste dal Piano (programma di rigenerazione urbana) di cui all'articolo 2 della L.R. 7/2017.
7. Il progetto con la modifica della previsione planivolumetrica al comma 3, su proposta del *Soggetto Attuatore* avente titolo, è approvato dalla *Giunta Comunale* previa istruttoria del Servizio Tecnico (o Area) comunale competente.
8. È sempre prescritto il rispetto del "*filo fisso*", ovvero degli allineamenti dei fronti degli edifici come indicati nella Tavola 09 "*Zonizzazione su base catastale*".
9. Il trasferimento della potenzialità edificatoria tra gli edifici, nel rispetto della volumetria complessivamente insediabile, con riferimento alle "*Modalità di attuazione del Piano*" all'articolo 7, punto 5 delle presenti norme, può avvenire nei seguenti casi:
 - a. tra due edifici che rientrano nello stesso "*lotto d'intervento*";
 - b. tra edifici appartenenti a diversi "*lotti d'intervento*" solo nel caso in cui il *Soggetto Attuatore* proceda nella aggregazione e realizzazione contestuale dei due "*lotti d'intervento*".

La proposta di trasferimento della potenzialità edificatoria secondo le modalità al punto b) è subordinata alla riduzione dei tempi di attuazione dell'intervento da parte del *Soggetto Attuatore* ed è approvata dalla *Giunta Comunale* previa istruttoria del *Servizio Tecnico* comunale (o Area) competente.
10. Ogni edificio privato dovrà essere dotato di parcheggi di pertinenza asserviti alla costruzione, secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione, ovvero:
 - a. per gli edifici residenziali come disposto dall'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, così come modificato dalla legge 122/1989 e s.m.i.;
 - b. per gli edifici, o porzioni di edificio, con destinazioni commerciali, direzionali o servizi con superficie lorda maggiore di mq 150, come disposto dall'articolo 5, punto 2 del D.M. 1444/1968.
11. È consentita la destinazione d'uso dei piani terra degli edifici residenziali per attività strettamente connesse alla residenza con superficie lorda inferiore a mq 150, conformi all'elenco riportato all'articolo 13, punto 1 delle presenti norme tecniche di attuazione.
12. Sono ammessi i piani interrati e seminterrati destinati alle pertinenze a servizio dell'edificio, quali:

- a. *cantine, magazzini, autorimesse, garage, posti auto coperti, locali o spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, e diversi tipi assimilabili;*
 - b. *volumi tecnici, centrali termiche, idriche, serbatoi per il recupero dell'acqua piovana, contatori, e diversi tipi assimilabili.*
- 13.** È consentita l'edificazione fuori terra di una porzione dei piani seminterrati. La porzione di piano seminterrato fuori terra, fino all'altezza di cm 100 dal piano esterno di sistemazione del suolo, non è computata ai fini della volumetria ammissibile e della SL.
- 14.** È consentita l'edificazione fuori terra delle pertinenze e volumi tecnici non computabili ai fini della volumetria ammissibile e/o SL, a condizione che queste siano realizzate in aggregazione agli alloggi, ovvero, ubicate sui terrazzi, balconi e logge di pertinenza.
- 15.** Per pertinenze si intendono i locali complementari all'abitazione, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali a titolo indicativo: *ripostigli, vani per i contenitori delle immondizie della raccolta differenziata, legnaie, stenditoi, vani di servizio per lavatrici e asciugatrici, piccole rimesse per le attrezzature da giardino, vani tecnici per apparecchiature (condizionatori, pompe di calore, serbatoi di accumulo, ecc.), piccoli ricoveri per animali d'affezione, e altri vani simili per caratteristiche funzionali e dimensioni.*
- 16.** Le superfici di ingombro dei volumi tecnici devono essere motivate da esigenze tecnico-funzionali oggettivamente riscontrabili, ovvero, strettamente necessarie alla regolare collocazione delle componenti di impianto, all'accesso agli impianti ed allo svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.
- I volumi tecnici fuori terra da realizzare in aggregazione agli alloggi devono avere un'*altezza utile* non superiore a ml 2,20.
- Rientrano nella tipologia dei volumi tecnici non computabili ai fini della volumetria ammissibile e SL, quelli che per esigenze tecnico-funzionali non possono essere contenuti entro il corpo dell'edificio stesso. A titolo esemplificativo si considerano tali:
- a) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative;
 - b) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologicamente captanti;
 - c) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali "doppia pelle" degli edifici adoperanti come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;
 - d) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi;
 - e) gli atrii solari a captazione diretta dell'energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;

- f) i camini polifunzionali atti all'accumulo energetico e/o termo-circolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti;
 - g) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all'ombreggiamento estivo;
 - h) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione dei tetti inverditi (coperture verdi) e orti anche pensili;
 - i) il maggiore spessore esterno delle murature e dei solai intermedi e di copertura degli edifici ai fini dell'efficientamento energetico, secondo i termini riportati all'articolo 24 punto 7 delle presenti norme cui si rimanda;
 - j) i volumi anche posti in coperture per la captazione dell'energia solare e per l'illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza;
 - k) il torrino della scala condominiale per l'accesso ai terrazzi praticabili e gli extra-corsa degli ascensori;
 - l) le canne fumarie, gli impianti televisivi, di ventilazione, parafulmine, i vasi di espansione;
 - m) i locali posti all'ultimo solaio necessari per contenere macchinari e attrezzature per impianti tecnologici, quali: serbatoi idrici, contatori, centraline, accumulatori, apparecchiature per il riscaldamento e raffrescamento.
- 17.** È consentita la realizzazione di portici privati ai piani terreni e di logge ai piani superiori degli edifici. La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 50% della superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare interessata. Ai portici ed alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi.
- 18.** Ai fini della realizzazione di edifici a basso consumo energetico, il *Piano* promuove la realizzazione di serre bioclimatiche (serre solari) costruite sia in aderenza che in adiacenza, quali parti integranti delle abitazioni, mediante chiusure realizzate con *VePa* (vetrate panoramiche amovibili). La serra bioclimatica può interessare una superficie massima non superiore al 30% della SL dell'unità abitativa. Il volume delle serre bioclimatiche è scomputato dal computo della volumetria massima ammissibile e della SL.
- 19.** Sono ammessi gli sbalzi oltre il filo del fabbricato. Nelle fasce di distacco dai confini e di Piano, gli sbalzi non possono essere inoltrati oltre 1/3 della distanza minima dei distacchi. Sono comunque sempre consentiti sbalzi fino a 50 cm.
Non sono ammessi sbalzi su aree pubbliche.
- 20.** Sono ammesse sia le coperture a terrazzo sia quelle a tetto con pendenza non superiore al 35%. Le coperture degli edifici pubblici e privati dovranno essere realizzate secondo le disposizioni del successivo articolo 23 "*Norme di inserimento ambientale*".

21. Le finiture ed i rivestimenti delle superfici esterne degli edifici dovranno essere dei colori da scegliere nella gamma dei seguenti o simili: pozzolana, rosso romano, tufo, sabbia, ocre, tabacco, senape, nocciola, tortora, bianco. Soluzioni diverse sono sempre ammissibili salvo specifica valutazione e approvazione da parte dell'U.T.C. preposto.
22. È consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati ai parcheggi di pertinenza degli edifici con annesso impianto fotovoltaico per l'installazione di colonnine di ricarica elettrica delle autovetture da fonte energetica rinnovabile in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 14 punto 3 per il "Lotto A" e articolo 15 punto 8 per il "Lotto B" delle presenti norme tecniche di attuazione.
23. Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove essenze di alto fusto e arbusti ornamentali, nonché le sistemazioni a verde dei lotti fondiari si rimanda alle prescrizioni degli articoli 14, 15 e articolo 23 "*Norme di Inserimento Ambientale*" delle presenti norme tecniche di attuazione, nonché alla Tavola 13 "*Alberature ante e post-opera*" del Piano.
24. Non è considerato rilevante ai fini della utilizzazione degli spazi al piano terra un abbassamento del pavimento rispetto alla quota di sistemazione esterna del suolo immediatamente circostante, entro l'altezza di cm 30. In tal caso il livello dell'edificio è considerato "piano terra" e non "seminterrato".

Art. 23 - Norme di inserimento ambientale

1. Gli interventi edilizi devono essere conformi alle previsioni complessive del "*Programma di Rigenerazione Urbana dell'area Ex-Mistral*" di riduzione della superficie coperta impermeabile dell'area d'intervento, a favore dell'incremento della superficie di suolo permeabile alle acque piovane. Tale disposizione è finalizzata a contrastare gli effetti dei fenomeni delle piogge intense determinati dal cambiamento climatico in atto e mitigare il fenomeno di innalzamento delle temperature nelle aree urbane noto come "*isola di calore*".
2. In conformità alle previsioni del Piano conformate all'articolo 2, comma 5 della L.R. n. 7/2017, le superfici di suolo permeabile o sistemato con pavimentazioni di tipo drenante non possono essere complessivamente inferiori a mq 20.831 come indicato alla Tavola 12 "*Superfici coperte e permeabili ante e post-opera*". Sono sempre ammissibili le soluzioni progettuali virtuose, ovvero, finalizzate all'incremento delle superfici permeabili e delle superfici pavimentate con sistemi drenanti e permeabili alle acque piovane.
3. Le sistemazioni esterne dei lotti fondiari sono sottoposte a "*progetto unitario*" per ciascun lotto d'intervento secondo il seguente schema:
 - a. lotto fondiario "A": edifici residenziali "A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9";
 - b. lotto fondiario "B": edificio servizi privati-commerciale "B1".

4. Il “*progetto unitario*” di cui al comma precedente è finalizzato a definire in modo organico per ogni “lotto d'intervento” le previsioni di uso del suolo del *Piano*.

In ordine alle disposizioni dell'articolo 7 “*Modalità di attuazione del Piano*” delle presenti norme tecniche, il “*progetto unitario*” degli interventi privati deve essere presentato secondo i seguenti termini:

- a. contestualmente alla richiesta del 1° permesso di costruire del “Lotto A”;
 - b. contestualmente alla richiesta del 1° permesso di costruire del “Lotto B”.
5. Per la sistemazione del suolo delle aree destinate alle “*attrezzature di interesse comune*” e “*istruzione*”, nelle more per la realizzazione delle costruzioni pubbliche, si applicano le norme di cui all'articolo 18 – “*Aree per il verde pubblico attrezzato*” secondo quanto prescritto agli articoli 16 punto 3 e 17 punto 3 delle presenti norme tecniche di attuazione.
6. Ogni lotto dovrà essere piantumato con essenze di alto fusto ed arbusti ornamentali in conformità con le previsioni generali del *Piano*, come rappresentato negli elaborati grafici:
- Tavola 13 Alberature ante e post-opera”;
 - Tavola 12 Superfici coperte e permeabili ante-opera e post-opera;
 - Tavola 11 Planivolumetrico.

Comunque, l'intervento di rigenerazione urbana nel suo complesso dovrà garantire un numero minimo di 174 alberi e 272 arbusti come previsto dal *Piano*. Ove le essenze di alto fusto sono determinate in misura di 1 albero ogni 300 mc di costruzione.

7. Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature di alto fusto e arbusti ornamentali nel rispetto del progetto del *Piano* e delle presenti norme tecniche di attuazione.
8. Tutti i parcheggi esterni, pubblici e privati, che nella *Tavola 12 “Superfici coperte e permeabili ante-opera e post-opera”* sono rappresentati come “*parcheggi verdi drenanti*”, dovranno essere sistemati con pavimentazione permeabile e drenante nel rispetto della superficie complessiva permeabile alle acque piovane prevista dal *Piano*.
9. Sono sempre ammissibili le soluzioni progettuali volte all'incremento delle superfici di suolo permeabile, fatto salvo il rispetto dei criteri di funzionalità, sicurezza e accessibilità delle opere.
10. Soluzioni diverse di sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici e dei parcheggi non costituiscono variante del *Piano*, tuttavia tali soluzioni dovranno sempre assicurare le quantità previste di suolo permeabile, nonché il numero di alberi di alto fusto e arbusti.
11. Al fine di favorire la mitigazione del microclima, il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento atmosferico e sonoro, la riduzione della velocità di deflusso delle acque piovane, nonché la crescita della biodiversità e il miglior rendimento dei pannelli

fotovoltaici in copertura, gli edifici pubblici e privati dovranno essere caratterizzati da coperture verdi, anche denominate, *tetto verde*, *green roof* o *tetto giardino*.

12. In ordine al punto precedente, almeno il 50% della superficie delle coperture degli edifici (tetti a falde e coperture piane quali, terrazzi e lastrici solari), nonché dei terrazzi o lastrici solari degli ultimi piani abitabili, dovrà essere sistemata con "*tetto verde*", "*green roof*" o "*tetto giardino*", del tipo "*intensivo*" o "*estensivo*", comunque denominati.
13. Per le piantumazioni di essenze arboree ed arbustive i progetti si dovranno attenere al Regolamento comunale per la progettazione, realizzazione, salvaguardia e manutenzione degli alberi e degli spazi verdi pubblici e privati.

Art. 24 - Architettura sostenibile e bioedilizia

1. Al fine incentivare la sostenibilità energetico-ambientale, nonché di salvaguardare l'ambiente, il territorio e la salute degli abitanti, le opere edilizie pubbliche e private dovranno essere rispondenti ai principi, alle modalità ed alle tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, agli interventi pubblici e privati per l'attuazione del *Piano* si applicano le disposizioni:
 - a. della legge regionale 27 maggio 2008 num. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche;
 - b. del Protocollo ITACA Regione Lazio.
2. Gli edifici pubblici e privati dovranno essere dotati di impianti per il recupero delle acque piovane delle coperture ed il riutilizzo delle stesse per usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione.
3. Gli edifici con destinazione a servizi privati e commerciale oltre ai sistemi di recupero delle acque piovane al punto precedente, dovranno essere dotati di impianti per il recupero, la raccolta, la depurazione e il reimpiego delle acque grigie di tipo domestico per usi compatibili.
4. Sistemi finalizzati al riuso delle acque piovane provenienti dalle superfici esterne pavimentate dovranno essere realizzati anche nella piazza pubblica all'interno della zona a verde attrezzato.
5. Sono considerati usi compatibili:
 - a. l'irrigazione delle aree verdi a giardino e coperture verdi;
 - b. l'impiego dell'acqua recuperata per la pulizia delle pavimentazioni;
 - c. l'alimentazione delle cassette wc di scarico.
6. Gli edifici devono essere conformi alle seguenti disposizioni:
 - a. ciascuna unità immobiliare e ciascun condominio per le parti comuni, dovranno essere dotati di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili in conformità all'articolo 5 punto 2 della L.R. 6/2008 e s.m.i., completo di sistema di

Programma di Rigenerazione Urbana dell'area "Ex-Mistral" – Comune di Sermoneta (LT)

- accumulo, in ogni caso nella misura necessaria al raggiungimento della “*classe energetica A*”;
- b. ciascuna unità immobiliare dovrà essere dotata di impianto a pompa di calore di tipo autonomo o condominiale per la produzione dell'acqua calda sanitaria a copertura dell'intero fabbisogno;
 - c. installazione di cassette d'acqua per il water con scarichi differenziati;
 - d. installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua.
7. Al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie ammissibili, fermo restando il rispetto delle distanze minime, sono scomputate:
- a. il maggiore spessore esterno delle murature degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di 25 cm;
 - b. il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente i 30 cm, rispettivamente fino ad un massimo di 15 e 25 cm.
8. Gli edifici pubblici e privati dovranno essere dotati di coperture verdi secondo i criteri e le modalità indicate all'articolo 23 punti 11 e 12 delle presenti norme tecniche di attuazione.
9. Nei “*progetti unitari*” dei singoli lotti d'intervento, di cui all'articolo 22 punto 2 delle presenti norme, le coperture verdi degli edifici dovranno conformarsi agli indirizzi ed alla configurazione generale del *Piano* con diretto riferimento alle sistemazioni a verde delle aree esterne e delle coperture, alle piantumazioni e all'uso del suolo, secondo la *Tavola 11 “Planivolumetrico”*.
10. Al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del suolo, ridurre la velocità di scorrimento delle acque piovane e di mitigare l'effetto noto come “*isola di calore*”, le aree esterne di pertinenza degli edifici e le superfici destinate ai parcheggi pubblici e privati, dovranno essere sistemate con pavimentazioni drenanti, alberi di alto fusto ed arbusti ornamentali, secondo le modalità indicate all'articolo 23 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 25 - Sostenibilità ambientale e Protocollo ITACA Regione Lazio

1. Il “*Programma di rigenerazione urbana dell'area Ex-Mistral*” ai sensi dell'articolo 2 delle L.R. 7/2017, è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere “*smart – green*” integrato alle contigue borgate Carrara e Pontenuovo, secondo i criteri di sostenibilità energetico-ambientale in attuazione del Protocollo ITACA Regione Lazio, di seguito anche abbreviato in “Protocollo”.
2. Per le finalità di sostenibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 2, punto 11 della L.R. 7/2017, gli interventi pubblici e privati, devono raggiungere come livello minimo il “punteggio 3” relativo alla migliore pratica corrente del Protocollo ITACA Regione Lazio.

3. Per la promozione della "*smart mobility*" le aree destinate ai parcheggi di pertinenza degli edifici residenziali dovranno essere dotate di apposite infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, nonché di apposite aree attrezzate con rastrelliere per il deposito delle biciclette.
4. Per la riduzione dell'*energia termica utile per il riscaldamento* ($EP_{H,nd}$), gli edifici pubblici e privati dovranno prevedere l'impiego di sistemi di isolamento termico dell'involucro edilizio e soluzioni impiantistiche a pompa di calore e fonti energetiche rinnovabili, atti a garantire il raggiungimento della "*classe energetica A*" nel rispetto degli indicatori di prestazione fissati dal Protocollo.
5. Per la riduzione dell'*energia termica utile per il raffrescamento* (EPC_{nd}), gli edifici pubblici e privati dovranno prevedere l'impiego di sistemi di isolamento termico dell'involucro edilizio e soluzioni impiantistiche a pompa di calore e fonti energetiche rinnovabili, atti a garantire il raggiungimento della "*classe energetica A*" nel rispetto degli indicatori di prestazione fissati dal Protocollo.
6. Tutti gli edifici residenziali, ai fini della *riduzione dell'energia primaria non rinnovabile durante la fase operativa dell'edificio*, dovranno essere dotati di sistemi a pompa di calore e impianto fotovoltaico per il raggiungimento della "*classe energetica A*" per ciascuna unità abitativa.
7. Per l'*impiego di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili*, a completamento e integrazione dell'articolo 24, punto 6 delle presenti norme tecniche di attuazione è prescritto che:
 - a. ogni unità immobiliare (residenziale/negozio/ufficio) dovrà essere dotata di *impianto fotovoltaico completo di sistema di accumulo* per la produzione di energia elettrica e *impianto a pompa di calore* per la produzione di energia termica e acqua calda sanitaria;
 - b. ogni edificio (residenziale/servizi/commerciale) dovrà essere dotato di *impianto fotovoltaico condominiale* per la produzione dell'energia elettrica da destinarsi all'illuminazione degli spazi comuni (scala, androne, corte), all'impianto ascensore, all'autoclave e pompe dei serbatoi per il recupero e il riuso delle acque piovane.
8. Ai fini del *miglioramento delle prestazioni termo-acustiche delle costruzioni*, nonché della protezione delle abitazioni dalle polveri sottili, gli edifici pubblici e privati dovranno essere dotati di "*coperture verdi*" secondo le prescrizioni indicate all'articolo 23 delle presenti norme tecniche di attuazione e le indicazioni della *Tavola 11 "Planivolumetrico"*.
9. Ai fini della *riduzione dell'uso di materie prime non rinnovabili* mediante l'impiego di materiali eco-compatibili secondo i criteri della "*green building*", per la realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione è prescritto l'impiego di materiali smaltibili

senza impattare sull'ambiente e in grado di assicurare prestazioni elevate, quali a titolo esemplificativo:

- *laterizio*, risultato di un miscuglio di argilla, sabbia e acqua;
- *biomattoni*, originati da una miscela tra canapa e un legante a base di calce;
- *pietra riciclata*, composta da scarti di pietra calcarea e rifiuti plastici;
- *pannelli in fibra di cellulosa*, per l'isolamento di pareti, soffitti e coperture di edifici;
- *pannelli in paglia*, ideali per rendere salubri e confortevoli gli interni;
- *materiali in fibra di vetro*, in grado di sostituire anche l'acciaio;
- *calcestruzzo sostenibile*.

10. In ordine all'articolo 2, L.R. 7/2017, ai fini della *riduzione del consumo di nuove risorse mediante l'utilizzo dei materiali riciclati e/o di recupero*, per le nuove costruzioni e infrastrutture pubbliche e private, è prescritto il reimpiego di almeno il 30% dei materiali di recupero derivanti dalla demolizione delle costruzioni industriali dismesse.
11. Per la realizzazione delle costruzioni e infrastrutture pubbliche e private è opportuno l'impiego di *materiali di provenienza locale*. A titolo meramente indicativo: travertino, pozzolana, inerti calcarei (sabbia, pietrisco, granulati, ecc.) e terreni vegetali da riporto.
12. Per la *riduzione dei consumi di acqua potabile per irrigazione*, in ordine all'articolo 24 delle presenti norme tecniche di attuazione e L.R. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) è prescritto che i fabbricati pubblici e privati, dovranno essere dotati di sistemi atti al recupero dell'acqua piovana delle coperture e dei terrazzi e al riuso per scopi compatibili. L'acqua recuperata in appositi serbatoi sarà utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi e giardini pensili.
13. Ai fini dell'incremento delle superfici permeabili all'acqua piovana in ordine all'articolo 2 della L.R. 7/2017, l'attuazione del "*Programma di rigenerazione dell'area Ex-Mistral*" nel suo insieme deve garantire il raggiungimento delle quantità previste di suolo naturale permeabile e pavimentazioni drenanti, come indicato all'articolo 23 punto 1 delle presenti norme tecniche di attuazione e desumibili dai seguenti elaborati del Piano:
 - *Relazione Generale*;
 - *Allegato 4* – pag. 11 scheda "*uso del suolo ante-opera*", pag. 12 "*uso del suolo post-opera*" e pag. 13 "*verifica parametri di rigenerazione di suolo coperto in superficie permeabile ...*";
 - *Tavola 12* – "*superfici coperte e permeabili ante-opera e post-opera*".
14. Per la *riduzione dei consumi di acqua potabile per usi indoor*, è prescritta l'applicazione dell'articolo 4, comma 2 della L.R. n. 6/2008, nei termini specifici indicati all'articolo 24 delle presenti norme tecniche di attuazione, cui si rimanda.

- 15.** Per la *riduzione delle quantità di emissioni annue di CO₂ equivalente* associata ai consumi di energia primaria non rinnovabile è prescritto che:
- a. le unità abitative dovranno raggiungere la “*classe energetica A*”;
 - b. che ciascuna unità immobiliare deve essere dotata di *impianto fotovoltaico* per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile secondo le disposizioni dell'articolo 5 della L.R. 6/2008;
 - c. gli impianti per la produzione di acqua calda sanitaria e termici dovranno essere realizzati con *sistema di recupero dell'energia rinnovabile a pompa di calore* o sistema equivalente;
 - d. i parcheggi pubblici saranno dotati di stalli per la *ricarica delle auto elettriche*;
 - e. gli edifici dovranno avere *coperture verdi* in grado di contribuire all'isolamento termico e acustico secondo le modalità indicate all'articolo 23 punti 10 e 11 delle presenti norme tecniche di attuazione.
- 16.** Per la riduzione delle emissioni annue di CO₂ derivante dal minore utilizzo dell'automobile da parte degli abitanti, l'intervento a cura del *Soggetto Attuatore* comprende il completamento dei tratti esterni all'area Ex-Mistral della pista ciclabile, secondo il tracciato indicato nel *Piano*, al fine di garantire il collegamento del nuovo insediamento e della borgata con la Stazione FF.SS., con l'Istituto Comprensivo Statale Donna Lelia Caetani, con la Scuola dell'Infanzia Pontenuovo e la Chiesa di San Tommaso d'Aquino.
- 17.** Per assicurare la corretta *ventilazione e ricambio d'aria in grado di mantenere un elevato grado di salubrità degli ambienti e adeguato livello di illuminazione naturale*, le unità abitative dovranno rispettare i rapporti aeroilluminanti fissati dall'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975 con superfici finestate in grado di soddisfare o superare i rapporti ed i parametri del fattore medio di luce diurna fissato dalla suddetta norma. Dunque, a corredo delle domande di Permesso di Costruire dovranno essere presentati appositi elaborati dimostrativi del rispetto dei rapporti aeroilluminanti.
- 18.** Per il raggiungimento di adeguato *livello di isolamento acustico*, per i serramenti delle unità abitative è prescritta l'installazione di infissi in grado di garantire un isolamento acustico R_a≥41db/47db a norma DIN EN ISO 143-3 e tapparelle avvolgibili isolanti.
- 19.** Per consentire la *trasmissione dati all'interno dell'edificio* per diverse finalità, tutti gli edifici residenziali saranno dotati di rete di cablaggio strutturato nelle parti comuni e negli alloggi.

=====

=====

=====

=====

=====

Art. 26 - Edilizia Residenziale Sociale

1. Ai sensi dell'articolo 2 comma 4, lettera f, della L.R. 18 luglio 2017 num. 7, la volumetria residenziale insediabile pari a mc 9.164, equivalente al 20% della volumetria residenziale complessiva del *Piano*, deve essere destinata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (housing sociale).
2. Ai sensi dell'articolo 7 punto 2 delle presenti norme tecniche di attuazione, le unità abitative in housing sociale sono ricavate nell'ambito del "*Lotto 3 – Edificio A5*" e "*Lotto 5 – Edificio A4*".
3. Agli edifici "A4" e "A5" il *Piano* assegna una volumetria pari a mc 4.582 ciascuno per complessivi mc 9.164 in conformità alle disposizioni del punto 1.
4. Per gli interventi di edilizia residenziale sociale la conversione della volumetria edificabile assentita dal *Piano* in superficie lorda (SL) avviene secondo le medesime modalità degli interventi residenziali in ordine all'articolo 5 punto 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
5. Al fine di contrarre i tempi per la disponibilità degli alloggi in housing sociale, oppure, per una diversa distribuzione degli alloggi nell'ambito dei cinque "*lotti d'intervento*", in sede di stipula della *convenzione urbanistica*, le modalità attuative del programma di housing sociale previste dall'articolo 7 punto 2, delle presenti norme tecniche di attuazione, potranno essere modificate secondo un diverso programma concordato tra il *Comune di Sermoneta* e il *Soggetto Attuatore*. Il suddetto programma dovrà essere approvato con deliberazione di Giunta Comunale prima della stipula della *convenzione*.
6. La quota di volumetria assegnata dal Piano alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale può essere incrementata ma non può essere ridotta.
7. La modifica del programma di housing sociale ai punti 5 e 6 del presente articolo non costituisce variante del Piano ancorché consistente nell'incremento della volumetria destinata all'housing sociale.
8. Il programma di edilizia residenziale sociale del *Piano*, si attua in accordo con le disposizioni del Regolamento Regionale 28 dicembre 2012, num. 18 della Regione Lazio che disciplina la locazione e la vendita di alloggi realizzati in regime di housing sociale e regolamento comunale che stabilisce:
 - a. il periodo di vincolo convenzionale dell'alloggio al programma di edilizia residenziale sociale;
 - b. la tipologia dei contratti di locazione;
 - c. il canone di locazione convenzionato;
 - d. il prezzo di vendita convenzionato;
9. La forchetta (minimo - massimo) di reddito ISEE dei soggetti cui è destinato il programma di edilizia residenziale sociale è concordata tra il Comune e la Regione.

10. Il programma di housing sociale del *Piano* segue i criteri dell'inclusione sociale ed è rivolto alle seguenti categorie:

- a. "nuclei familiari" e "conviventi di fatto" costituenti una "famiglia anagrafica" anche "monoparentale" con reddito ISEE rispondente ai criteri indicati al precedente punto 9;
- b. giovani coppie a basso reddito;
- c. anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d. studenti fuori sede;
- e. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f. altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007 num. 9;
- g. immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.