

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 31 luglio 2025, n. 677

Comune di Sora (Fr). Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia" in variante al Piano Regolatore vigente. L.R.36/1987, L.R. 22/1997. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Sora (Fr).
Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
“Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia” in variante al Piano
Regolatore vigente. L.R.36/1987, L.R. 22/1997.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021.
Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito e Urbanistica;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali ed uffici” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 “Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 “Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BUR n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Sora è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 9188 del 29.10.1991;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021 con la quale il Comune di Sora ha adottato il P.I.I in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 07.03.2024 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto all'osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la nota prot. n. 4075 del 07.02.2022, trasmessa dal Comune di Sora alla competente Direzione Regionale Agricoltura con nota prot. n. 7264 del 26.02.2025 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 243986, con la quale il Dirigente dell'Ufficio "Pianificazione e Catasto" del Comune di Sora ha attestato "*che gli immobili, siti in Sora (Fr) distinti in catasto al foglio 52 mappali 475 – 480 – 481 – 442 – 22, non risultano gravati da usi civici*";

VISTA la determinazione n. G01958 del 24.02.2022 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori pubblici, Stazione unica appalti, Risorse idriche e Difesa del suolo ha espresso, "*parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 al Programma integrato di iniziativa privata in variante al vigente PRG - località Madonna della Quercia, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- 1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato.*
- 2. Tutte le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica come previsto nella DGR 117/2020 "Linee guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali".*
- 3. Deve essere migliorato l'attuale regimazione delle acque vista la sovrapposizione dell'intervento con alcune linee di drenaggio delle acque superficiali;*
- 4. le opere non devono interferire con la falda intercettata nello studio geologico;*
- 5. I parametri geotecnici ed idrogeologici dovranno essere definiti tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche litostratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo.*
- 6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente.*
- 7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde.*
- 8. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*
- 9. siano rispettate le indicazioni e le misure di mitigazione ambientale, riportate nell' Indagine vegetazionale.*
- 10. Qualora si renda necessaria l'estirpazione degli olivi, dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione ai sensi del D.lgs. Lgt. 27 luglio 1945 n. 475 e ss.mm. e della L.R. 13 febbraio 2009, n. 1, art.3 in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espianco degli alberi di olivo";*
- 11. siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, gli olivi;*
- 12. In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo accumulandolo in spessori modesti e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato, in attesa del riutilizzo;*

13. *In fase attuativa sia redatto un piano colturale che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e indichi le cure colturali adatte e necessarie per l'affermazione degli interventi a verde;*

VISTA la determinazione n. G03853 del 22.03.2023 con la quale il Direttore della Direzione regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica ha espresso: *“ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, di escludere il “Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in variante al PRG ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, N. 22 - Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia”, nel Comune di Sora (FR), dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica” da considerarsi parte integrante della presente determinazione”* come di seguito indicato:

1. *ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del PRINT con le condizioni geomorfologiche e vegetazionali del territorio, venga acquisito il parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001;*

2. *dovranno essere previste opportune misure mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, in considerazione soprattutto di eventuali incrementi dei flussi generati dalla presenza di strutture commerciali e sportive;*

3. *venga verificato dall’Autorità Procedente che la quota di aree agricole sottratta a favore di destinazioni residenziali e commerciali-direzionali non alteri gli equilibri generali del PRG;*

4. *per le superfici a standard reperite dovrà essere garantita l’accessibilità da area pubblica e, relativamente alle aree destinate a verde pubblico/ parco per il gioco e lo sport, dovrà essere opportunamente dimostrato in progetto l’effettivo utilizzo per tali funzioni con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;*

5. *al fine di assicurare che l’attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell’art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001; a tal fine dovranno essere specificate e quantificate tra gli obblighi convenzionali le opere accessorie e complementari previste negli obiettivi del PRINT da cedere al Comune;*

6. *preventivamente all’attuazione degli interventi sia puntualmente valutata l’interferenza con i vincoli paesaggistici; in merito a tali aspetti, prima dell’approvazione del PRINT in variante, vengano effettuati opportuni approfondimenti storico-archeologici del contesto di riferimento e su eventuali interferenze/debolezze con i beni architettonici e archeologici;*

7. *riguardo la raccolta e la depurazione delle acque reflue, prima dell’approvazione del PRINT in variante, dovrà essere previsto un sistema di smaltimento delle acque reflue completamente autonomo, non gravante sulla rete di raccolta e sul depuratore così come richiesto dall’Acea Ato5; tale impianto dovrà essere calibrato alle utenze previste nel rispetto della normativa vigente in materia ed acquisire le necessarie autorizzazioni prima dell’attuazione del PRINT;*

8. *in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all’uso razionale dell’energia e all’uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell’inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all’art. 5 delle suddette norme e l’utilizzo di energie rinnovabili anche per l’illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);*

9. *in relazione all’impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall’art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del*

suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio;

10. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall'Aggiornamento del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BUR 22/9/2020, n.116;

11. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto dal DPCM 5 dicembre 1997 "Requisiti acustici passivi degli edifici", ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;

12. in caso di approvazione del PRINT proposto, laddove necessario, dovrà essere aggiornato il Piano di Zonizzazione acustica;

13. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D. Lgs. n. 259 del 2003;

14. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon, in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 101/2020;

15. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria relative alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

16. siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti.";

RILEVATO che l'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare ha richiesto al Comune di Sora, con nota prot. n. 1015302 del 09.08.2024, i chiarimenti e le integrazioni necessari al fine del rilascio del parere paesaggistico ai sensi della L. 1150/42 e dell'art. 55 delle Norme del PTPR della regione Lazio;

CHE il Comune di Sora ha dato riscontro trasmettendo, con nota prot. n. 29995 del 14.10.2024 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 1256637, alcuni elaborati integrativi ai fini dell'espressione del sopra citato parere paesaggistico;

VISTA la nota prot. n. 1492393 del 04.12.2024 con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare ha espresso di concerto con il MIC "parere favorevole di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 11 e con le modalità di cui all'art. 55 comma 4 delle norme del PTPR al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale "Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia", nel Comune di Sora, adottato con Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021con le seguenti prescrizioni:

- Per i progetti degli interventi nonché delle opere di urbanizzazione del programma assentito dovranno essere successivamente presentate istanze di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

- *La richiesta di parere paesaggistico di cui sopra, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che verrà inviata alla Soprintendenza per l'approvazione del progetto architettonico dell'intervento, dovrà essere preceduta dalle risultanze delle indagini archeologiche richieste nel parere espresso dalla Soprintendenza e trasmesso con nota prot. n. 6853-P del 26/5/2022, senza le quali, come già specificato, non potrà essere emesso il parere di competenza. In particolare i saggi archeologici preventivi da realizzare nell'area di progetto dovranno essere condotti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza da società specializzata in archeologia o archeologo qualificato debitamente supportato dal punto di vista tecnico e logistico, a carico della committenza, iscritto agli elenchi dei professionisti dei beni culturali (art. 2 della L.110/2014) predisposti con D.M. 244 del 20 maggio 2019 (<http://professionisti.cultura.it/>) o comunque in possesso dei requisiti di cui all'all. 2 del D.M. 244/2019. L'esito dei saggi di scavo dovrà essere documentato da apposita relazione corredata da documentazione fotografica e grafica d'insieme e di dettaglio (planimetrie, rilievi, sezioni) e posizionamento georeferenziato, da inviare alla Soprintendenza. La documentazione dovrà essere redatta secondo gli standard per l'inserimento nel GNA previsti dalle Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati (GU Serie Generale n. 88 del 14-04-2022). L'acquisizione di nuove informazioni o di emersione di nuovi elementi archeologicamente rilevanti nel corso dei lavori potrà comportare indagini archeologiche estensive e varianti progettuali, oltre al restauro e alla valorizzazione dei beni immobili emergenti, per i quali la Soprintendenza provvederà ad emettere le opportune prescrizioni di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Si rammenta in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. per quanto attiene ai rinvenimenti fortuiti, onde evitare danneggiamenti ai beni eventualmente rinvenuti con conseguenti responsabilità civili e penali. Si resta in attesa del nominativo del professionista incaricato e della data di inizio lavori per programmare eventuali sopralluoghi di competenza.*
- *Relativamente alla sistemazione delle aree a parcheggio, la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali naturali in grado di garantire permeabilità e drenaggio. Si chiede inoltre di implementare la sistemazione a verde, con la piantumazione di specie autoctone caratteristiche del contesto paesaggistico di riferimento, al fine di realizzare ombreggiature e schermare l'intervento dai coni di visuale più significativi.*
- *Per le strade in progetto dovrà essere prevista una adeguata alberatura dei margini, con specie autoctone tipiche della zona interessata.*
- *Dovrà comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti e l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.*

“La formazione di questo parere è stato oggetto del concerto con il MIC, come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con la trasmissione della proposta, avvenuta con nota prot. n. 1414632 del 18/11/2024 alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone e Latina e l'invio del parere prot. 0012651-P del 27/11/2024, inoltrato alla scrivente Area ed acquisito nella stessa data al prot. reg. al n. 1458897, a cura della citata Soprintendenza, al quale si rimanda per quanto non espressamente qui riportato”.

Tutti gli interventi pubblici e privati interessati anche da vincoli paesaggistici saranno assoggettati alla relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 con le disposizioni del DPR 31/2017 e L.R. 8/2012.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle eventuali preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai

titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Resta inteso che nel prosieguo dell'iter finalizzato all'approvazione del Programma Integrato in variante da parte della Giunta regionale, come previsto dall'art. 4 comma 1 della LR 36/87, il Comune di Sora dovrà verificare e fornire i dovuti riscontri rispetto a quanto di seguito esposto:

- l'ottemperanza a tutte le raccomandazioni formulate ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006 con la Determinazione n. G03853 del 22/03/2023 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006;*
- tutti gli aspetti di carattere urbanistico che, anche se non afferenti a questo procedimento, sono stati rilevati dalla scrivente Area e riportati nella Richiesta di chiarimenti e integrazioni formulata con la nota prot. 1015302 del 09/08/2024, che qui si intende integralmente richiamata e che non hanno avuto ancora esauriente riscontro con la documentazione integrativa inviata con nota prot. 0029995 del 14/10/2024, acquisita in pari data al prot. reg. al n. 1256637. Si fa riferimento, in particolare, ai chiarimenti che il Comune dovrà fornire in merito: alle attuali esigenze ed allo stato di attuazione delle previsioni di PRG per le destinazioni analoghe a quelle proposte nonché in merito alle motivazioni circa l'ulteriore consumo di suolo previsto ed alle ragioni che sottendono all'interesse pubblico della proposta; alla ZTO di variante proposta che non risulta attualmente prevista dal PRG vigente; all'assenza di previsioni di aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune; alla reale fruibilità delle funzioni previste nella fascia di rispetto stradale e della nuova viabilità di progetto; al nuovo elaborato di zonizzazione di PRG ad esito dell'eventuale approvazione della variante proposta.”;*

RILEVATO che il Comune di Sora ha trasmesso, in allegato alla PEC acquisita al protocollo regionale con n. 135663 del 04.02.2025:

- Nota di riscontro alla raccomandazione n. 3 di cui alla determinazione regionale n. G03853 del 22.03.2023 di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D. Lgs. n.152/2006;
- Elaborato “*Riscontro del Progettista alle raccomandazioni formulate ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006 con la determinazione n. G03853 del 22/03/2023 dell'area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla valutazione ambientale strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 - Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in variante al PRG ai sensi della L.R. 26 Giugno 1997, N. 22 - Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia*”;
- Nota di chiarimenti a riscontro di quanto evidenziato dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare con nota prot. n. 1015302 del 09.08.2024;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare;

VISTA la relazione prot. n. 669785 del 26.06.2025, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali ha espresso “*Parere favorevole al Programma Integrato di Riqualificazione*

Urbanistica Edilizia e Ambientale “Centro Sportivo Polivalente - Madonna della Quercia” proposto dal Comune di Sora e adottato con Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021”, con le prescrizioni nella relazione stessa riportate, e relativa nota integrativa prot. n. 726794 del 14.07.2025;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 669785 del 26.06.2025, così come integrata con nota prot. n. 726794 del 14.07.2025, della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che formano parte integrante della presente deliberazione alla quale si allegano;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa, che si richiamano integralmente, di approvare il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia” in variante al Piano Regolatore vigente, adottato dal Comune di Sora con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021, per i motivi e con le prescrizioni riportati nella relazione istruttoria prot. n. 669785 del 26.06.2025 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, così come integrata con nota prot. n. 726794 del 14.07.2025, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare e conservati nella Sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- All. A Relazione Tecnica
- All. B Relazione Economico Finanziaria
- All. C Documentazione fotografica
- All. D Norme Tecniche di Attuazione;
- All. E Schema di Convenzione;
- All. F Elenchi delle proprietà catastali – Documentazione comprovante la titolarità delle aree;
- All. G Cronoprogramma delle Fasi Attuative;
- Tav. 1 - Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 - Rilievo Altimetrico stato di fatto;
- Tav. 3 - Sezioni stato di fatto;
- Tav. 4 - Schema Planivolumetrico;
- Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 6 - Lotti di Attuazione - Volumetrie e destinazione d’uso degli edifici di progetto;
- Tav. 7 - Aree pubbliche e definizione degli standards;
- Tav. 8 - Sezioni stradali tipo;
- Tav. 9 - Rete elettrica e illuminazione pubblica;
- Tav. 10 - Rete idrica e rete smaltimento acque bianche e acque nere;
- Tav. 11 - Rete gas e rete telefonica;
- Tav. 12 - Planimetria linee inviluppo edifici;
- Tav. 13 - Tipologie edilizie;
- Tav. 14 - Rese grafiche di inquadramento generale;

- Tav. 20 - Zonizzazione e verifica standards pubblici e parcheggi pertinenziali

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. n. 669785 del 26.06.2025 allegata alla presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Ufficio di Staff del Direttore "Coordinamento
Urbanistico e Conferenze di Servizi"

Oggetto: Comune di Sora.
Programma integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale, Centro Sportivo Polivalente - Madonna della Quercia. L.R. 36/1987.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987, la relazione istruttoria della scrivente Area, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella acquisita al protocollo regionale sia con n. 135663/2025 che con n. 243986/2024.

Il Funzionario
ing. Roberto Pacioni
F.to Digitalmente

PACIONI ROBERTO
2025.06.05 12:43:34
CN=PACIONI ROBERTO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-60143490581
RSA/2048 bits

Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni

CALCAGNI EMANUELE
2025.06.26 13:28:07
CN=CALCAGNI EMANUELE
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-60143490581
RSA/2048 bits



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali**

Oggetto: Comune di Sora.
Programma integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale “Centro Sportivo Polivalente - Madonna della Quercia”. L.R. 36/1987 e 22/1997.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021.
Relazione istruttoria e parere del settore tecnico (artt. 4 e 5 L.R. 36/1987 e art. 4 L.R. 22/1997).

Premesso

Con nota prot. 0251524 del 27/02/2025, l'Ufficio di Staff del Direttore “Coordinamento Urbanistico e Conferenze di Servizi” ha trasmesso alla scrivente Area, per il seguito di competenza, *la pratica in oggetto segnalando che gli elaborati grafici adottati con D.C.C. n. 39/2021 regolarizzati con l'apposizione delle firme di rito sono quelli acquisiti al protocollo regionale sia con n. 135663/2025 che con n. 243986/2025.*

Riferimenti normativi

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942;

VISTO il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004;

VISTA la Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021, con la quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

VISTA la Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997;

VISTA la Legge Regionale n. 36 del 02/07/1998;

VISTA la Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998;

VISTO il PRG del Comune di Sora approvato con Del. di G.R. n. 9188 del 29/10/1991;

VISTA la Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021 di adozione del Programma in oggetto.

Documentazione trasmessa alla Regione ed acquisita al prot. reg. ai nn. 135663/2025 e 243986/2025.

- Cartella 1: parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 11 e con le modalità di cui all'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR;
- Cartella 2: Attestazione comunale di inesistenza di usi civici prot. 4075 del 07/02/2022;
- Cartella 3: Elaborati di progetto:
 - Elenco elaborati;
 - ALLEGATO A - Relazione Tecnica;
 - ALLEGATO B - Relazione Economico – Finanziaria;
 - ALLEGATO C - Documentazione Fotografica;
 - ALLEGATO D - Norme Tecniche di Attuazione;
 - ALLEGATO E - Schema di Convenzione;



REGIONE LAZIO

- ALLEGATO F - Elenchi delle proprietà catastali – Documentazione comprovante la titolarità delle aree;
- ALLEGATO G - Cronoprogramma delle Fasi Attuative;
- ALLEGATO H – Relazione paesaggistica;
- ALLEGATO H.I - Integrazione Relazione Paesaggistica – Documentazione Fotografica con punti di ripresa;
- ALLEGATO I - Stralci delle NTA del PRG relativi alle zone interessate dal Programma in oggetto (agricola, di rispetto stradale e di variante proposta);
- ALLEGATO L - Deliberazione della giunta comunale n° 5 del 12/01/2024 - delimitazione del centro abitato ai sensi del codice della strada "D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii";
- TAVOLA 1 - Inquadramento territoriale;
- TAVOLA 2 - Rilievo Altimetrico stato di fatto;
- TAVOLA 3 - Sezioni stato di fatto;
- TAVOLA 4 - Schema Planivolumetrico;
- TAVOLA 5 - Zonizzazione su base catastale;
- TAVOLA 6 - Lotti di Attuazione - Volumetrie e destinazione d'uso degli edifici di progetto;
- TAVOLA 7 - Aree pubbliche e definizione degli standards;
- TAVOLA 8 - Sezioni stradali tipo;
- TAVOLA 9 - Rete elettrica e illuminazione pubblica;
- TAVOLA 10 - Rete idrica e rete smaltimento acque bianche e acque nere;
- TAVOLA 11 - Rete gas e rete telefonica;
- TAVOLA 12 - Planimetria linee inviluppo edifici;
- TAVOLA 13 - Tipologie edilizie;
- TAVOLA 13.A - Tipologie edilizie - revisione I;
- TAVOLA 14 - Rese grafiche di inquadramento generale;
- TAVOLA 15 - Legenda completa del PRG zone interessate dal Programma;
- TAVOLA 16 - Sovrapposizione planimetria di progetto sulla zonizzazione del PRG vigente;
- TAVOLA 17 - Deliberazione della giunta comunale n° 5 del 12/01/2024 - delimitazione del centro abitato ai sensi del codice della strada "D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii - allegato a";
- TAVOLA 18 - Planimetria stradale;
- TAVOLA 19 - Dettaglio raccordo strada esistente oggetto di ampliamento sul lato nord e viabilità esistente;
- TAVOLA 20 - Zonizzazione e verifica standards pubblici e parcheggi pertinenziali;
- Cartella 4: Indagine geologico – vegetazionale;
- Cartella 5: Riscontro del progettista alle raccomandazioni formulate con Det. Reg. n. G03853 del 22/03/2023;
- Cartella 6: Nota del Settore Pianificazione del Comune di Sora in riscontro a quanto evidenziato dalla scrivente Area con nota prot. 1015302 del 09/08/2024;
- Cartella 7: Nota del Settore Pianificazione del Comune di Sora in riscontro alla raccomandazione n. 3 contenuta nella Det. Reg. n. G03853 del 22/03/2023;
- Cartella 8: tav. PRINT I/A Elaborato zonizzazione variante al PRG;
- Nota di Trasmissione Attestazione comunale di inesistenza di usi civici prot. 4075 del 07/02/2022.



REGIONE LAZIO

La verifica di assoggettabilità a VAS

Con la Determinazione n. G03853 del 22/03/2023 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica è stata disposta l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006, con raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006, del Programma in oggetto.

Con nota acquisita al prot. reg. n. 135663/2025 sono stati trasmessi i riscontri alle raccomandazioni formulate ai sensi dell'art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006 con la Determinazione n. G03853 del 22/03/2023, del Settore Pianificazione del Comune di Sora e del progettista.

La verifica della insussistenza di gravami di uso civico

Attestazione prot. 4075 del 07/02/2022 dell'Ufficio Pianificazione e Catasto del Comune di Sora.

I pareri ottenuti

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, Determinazione n. G01958 del 24/02/2022.

Parere paesaggistico favorevole con prescrizioni espresso dalla scrivente Direzione ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTPR, con le modalità di cui all'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR. prot. 1492393 del 04/12/2024.

PREMESSO

La procedura adottata

Con una prima istanza prot. 25609 del 05/08/2021 e successiva integrazione n. 26965 del 20/08/2021, i signori *Cianfarani Annunziata, Cianfarani Gina, Recchia Domenico, Recchia Ferdinando, Recchia Guido Ferdinando, Degaudenz Sonia*, in qualità di proponenti, hanno presentato al Comune di Sora il progetto definitivo del "Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale in Variante al PRG – "Centro Sportivo Polivalente Madonna della Quercia" ai sensi e per gli effetti della legge regionale 26.06.1997, n. 22 e ss.mm.ii. su un'area di loro proprietà di mq. 10.874,00, distinta al C.T. del Comune di Sora al foglio 52 part. 475, 480, 481, 442, 22, che, in base al vigente PRG, si sviluppa in zona attualmente agricola.

Con Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021 il Comune di Sora, Accertato che il "PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE IN VARIANTE AL PRG - "CENTRO SPORTIVO POLIVALENTE MADONNA DELLA QUERCIA" in variante al PRG riguardante l'area posta lungo la strada la SS 627 è coerente con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 22/1997, ha accolto la proposta e ha adottato la variante urbanistica ai sensi della L.R. 36/87 art. 4 e della L.R. 22/1997.

La Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021 di adozione del Programma in oggetto è stata pubblicata per 30 giorni consecutivi a far data dal 18/07/2023 sino al 18/08/2023 ai sensi della L.R. 36/1987.

L'Associazione di Promozione Culturale "Verde Liri" in persona del Sig. Domenico La Posta, con la nota datata 18.09.2023, assunta al protocollo del Comune di Sora al n. 28592/2023 del 18.09.2023, ha formulato osservazioni al Programma Integrato.

Con la Del. di C.C. n. 4 del 07/03/2024 il Comune di Sora ha formulato le controdeduzioni alle osservazioni al Programma in oggetto presentate a seguito della sua pubblicazione.



REGIONE LAZIO

Previsioni di PRG e stato di attuazione

Il Comune di Sora è dotato di PRG approvato con Del. di G.R. n. 9188 del 29/10/1991 che classifica l'area del programma integrato in Zona A2 Agricola intensiva, disciplinata dall'art. II-2.2 delle NTA, parzialmente ricadente nella fascia di rispetto stradale, disciplinata dall'art. II.8.2 delle NTA.

Relativamente alla fascia di rispetto stradale il progettista incaricato nella nota di riscontro alla richiesta di chiarimenti e integrazioni nell'ambito della procedura per il rilascio del parere paesaggistico, ha specificato quanto segue:

La fascia corrisponde a quella riportata sul PRG (30 mt) e la strada può essere classificato via extraurbana secondaria C (DPR 495/1992 Art. 2 comma c).

Si precisa che il vincolo di distanza dalla strada viene meno a seguito della DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 5 del 12/01/2024 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA "DECRETO LEGISLATIVO 30 APRILE 1992, N. 285 E SS.MM.II., la quale fa rientrare all'interno del perimetro del centro abitato la strada in oggetto...

Il Settore Pianificazione del Comune di Sora, nella nota di riscontro alla raccomandazione n. 3 riportata nella Determinazione n. G 03853 del 22.03.2023 a cura dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio di Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D. Lgs. n.152/2006, ha attestato che la quota di aree agricole sottratta a favore di destinazioni residenziali e commerciali e direzionali nell'ambito del Programma Integrato in trattazione non altera gli equilibri generali del vigente PRG.

Il Suddetto ufficio, in riscontro alla richiesta di chiarimenti circa la ZTO di variante proposta, ha dichiarato che il vigente PRG formalmente non individua le zone omogenee (ZTO) come disciplinate dal DM 1444/1968 ...

Il Programma Integrato si colloca indubbiamente nella destinazione della Residenza atteso che, come precisato al paragrafo II – 3 delle NTA del PRG, in detta fattispecie sono contemplate le zone destinate alle abitazioni con annessi servizi pubblici ed attività commerciali...

Pertanto, si ritiene che il Programma Integrato possa essere individuato quale nuova Zona di Espansione quindi Zona Omogenea C come definita dall'art. 2 D. M. 1444/1962 (parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B).

Il Programma Integrato, in variante al PRG vigente, prevede le seguenti sottozone urbanistiche:

- Area sportiva e servizi connessi;
- Area residenziale;
- Aree per parcheggi pubblici;
- Aree per parcheggi pertinenziali;
- Aree per strade;
- Aree per spazi pubblici di connessione pedonale;
- Aree per verde pubblico.

In merito all'assenza di previsioni di aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune, il Settore Pianificazione del Comune di Sora ha dichiarato che un Programma Integrato di limitate dimensioni, come quello in esame, non possa prevedere spazi per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune che, per l'appunto, vanno programmate su scala territoriale.

Sul lotto individuato in catasto al foglio 52 particella 475 insiste un fabbricato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e ristrutturato giusta autorizzazione Edilizia n.760/1009 rilasciata il 21 novembre 1985, il quale verrà demolito in sede di realizzazione del Piano.



REGIONE LAZIO

Localizzazione

L'area oggetto di intervento sorge nell'immediata periferia urbana del Comune di Sora, in una zona di marginalità contigua all'area urbanizzata, ed è posta lungo la SS 627, strada caratterizzata da un elevato traffico di carattere locale che collega i piccoli centri urbani della Valle di Comino e costituisce la naturale direttrice di sviluppo urbano verso i comuni limitrofi ... Il lotto è delimitato a nord - est dalla SS 627 e parzialmente da via Madonna della Quercia, a nord - ovest da una strada privata, a sud - ovest da lotti edificati, e a sud est da una strada privata. Le aree limitrofe, sia nella zona nord-est che in quella opposta, sono costituite da zone edificate tra gli anni sessanta e novanta del secolo scorso. In particolare, la zona a nord - est, oltre la SS 627, è la più densamente costruita, ed è classificata nel PRG del Comune di Sora come "Zona RRC5 - Ristrutturazione, ridimensionamento e completamento" e quindi assimilabile ad una zona omogenea di tipo B.

CONSIDERATO

Obiettivi

Il Programma Integrato di Intervento, come dichiarato nella Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021 di adozione, persegue un rilevante interesse pubblico consistente in un'azione di riqualificazione dell'ambito urbano ed extraurbano dell'area in una zona di marginalità contigua all'area urbanizzata, posta lungo la S.S. 627, e caratterizzata da un elevato traffico e naturale direttrice di sviluppo urbano verso i comuni limitrofi capace per la sua posizione contigua ad aree urbanizzate di incidere in maniera importante sulla riorganizzazione del tessuto urbano periferico della città, con particolare riguardo alla costituzione di aree di servizio pubblico e privato di ricollegamento e di servizio con le aree urbane presenti.

Come ulteriormente specificato nel riscontro del Settore Pianificazione del Comune di Sora, allegato alla nota acquisita al prot. reg. n. 135663/2025:

In primo luogo occorre rilevare che il vigente PRG non individua aree per strutture sportive a carattere privato...

... il territorio soffre di una obiettiva carenza di impianti a carattere privato ...

... lo stesso Programma Integrato individua una specifica destinazione del tutto carente nella zonizzazione del PRG con annesse attività di servizio direzionale, commerciale e residenziale...

... si evidenzia che il sito localizzato lungo la direttrice della SR 627 ed in prossimità del comune di Broccostella, pertanto le attrezzature potranno essere usufruite anche da soggetti non residenti nel Comune di Sora sino al bacino della Valle di Comino ...

... si riportano di seguito una serie di obiettivi che il programma si propone di raggiungere:

- *individuazione di una specifica previsione di suoli (zonizzazione) per attrezzature sportive di carattere privato (assente nel vigente PRG) che inciderà nella zona est della città e potrà essere utilizzata anche dai residenti dei paesi vicini che gravitano su tale zona;*
- *miglioramento della rete infrastrutturale esistente: viabilità e relativi parcheggi;*
- *riconoscimento, nell'ambito urbano individuato, di una proposta che può costituire un centro di aggregazione per soggetti di tutte le fasce di età e che potrà contribuire al miglioramento della qualità della vita; a tale proposito si rileva che il Programma Integrato prevede una pluralità di funzioni dove la parte residenziale è di modeste dimensioni e si completano con il centro sportivo e con le attrezzature ad esso connesse;*
- *realizzazione e cessione delle previsioni complessive della dotazione di standard urbanistici quali verde pubblico e parcheggi pubblici;*
- *opportunità lavorative sia in fase di realizzazione dell'intervento sia in quella di gestione e di utilizzazione delle attività da realizzarsi nell'area sportiva e nei servizi connessi.*



REGIONE LAZIO

Dati generali del Programma Integrato

Il Programma prevede il cambio di destinazione d'uso delle aree da agricole a edificabili attraverso l'adozione di un indice di fabbricabilità territoriale IFT pari a 1 mc/mq. Tale scelta deriva dal fatto che l'area in oggetto risulta posta in prossimità all'area RRC5 individuata dal PRG, e contigua alla stessa.

Le aree destinate a parcheggi pubblici, spazi pubblici e di connessione pedonale (standards L. 1444/68) verranno realizzate lungo tutto il tratto di strada SS 627 che fiancheggia il lotto. In questo modo, oltre a garantire l'accessibilità del verde pubblico e dei parcheggi da parte di tutti gli utenti e non solo di quelli che usufruiscono dei servizi sportive e delle altre attrezzature. In questa maniera se ne facilita l'uso da parte di tutti e si utilizza un'area che risulta soggetta a vincolo di inedificabilità di 30 mt dalla strada per la presenza della via extraurbana secondaria (DPR 495/1992 Art. 2 comma c).

La collocazione dell'intervento genererà un trait d'union tra il centro e la periferia e la pluralità di funzioni presenti nel Progetto e come espressamente richiesto anche nella L.R. 22/1997 (residenze, commerciale, attività sportive, studi medici, centro benessere, aree verdi e parcheggi) ha come obiettivo quello di riqualificare l'intera porzione di territorio e di garantire maggiore vivibilità anche alle aree contigue già edificate.

LIMITE ZONA DI INTERVENTO (superficie catastale)	10.874,00 mq	<u>DATI URBANISTICI DI PROGETTO</u>
AREA SPORTIVA E SERVIZI CONNESSI	4.465,43 mq	SUPERFICIE TERRITORIALE: mq 10.874,00 Indice Territoriale di fabbricabilità: 1 mc/mq
AREA RESIDENZIALE	1.167,69 mq	Cubatura massima complessiva: (10.874 x 1) = mc 10.874,00
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	1.572,61 mq	<ul style="list-style-type: none"> AREA SPORTIVA E SERVIZI CONNESSI SUL Commerciale totale edificio A = mq 1.012,00 mq Si precisa che le singole attività di vendita avranno superficie < 250,00 mq
AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI (commerciali e direzionali)	350,00 mq	
AREE PER STRADE	1.252,00 mq	SUL Palestra edificio A = mq 1.012,00
AREE PER SPAZI PUBBLICI DI CONNESSIONE PEDONALE	812,33 mq	SUL Studi medici di medicina sportiva edificio A = mq 216,00
AREA PER VERDE PUBBLICO	1.330,31 mq	SUL Centro benessere edificio A = mq 216,00
		SUL edificio A: mq 2.456,00 Cubatura edificio A: SUL x H: (2.456,00 mq x 4,00 m) = mc 9.824,00
		<ul style="list-style-type: none"> AREA RESIDENZIALE SUL residenziale edificio B: mq 295,00 Cubatura edificio B: SUL x H: (295,00 mq x 3,20 m) = mc 944,00
		TOTALE CUBATURA DI PROGETTO: mc 10.768,00 < mc 10.874,00
		INDICI FABBRICABILITA' FONDIARIA:
		<ul style="list-style-type: none"> IF AREA SPORTIVA E SERVIZI CONNESSI: 9.824,00 / 4.465,43 = 2,20 mc/mq IF AREA RESIDENZIALE: 944,00 / 1.167,69 = 0,81 mc/mq



REGIONE LAZIO

STANDARD PUBBLICI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Standard residenziali

Superficie residenziale: mq 295,00

Abitanti virtuali (295 mq / 25 mq/ab) = n. 12

Standard residenziali minimi L. 1444/68: (12 x 18 mq) = mq 216,00

Parcheggi standard residenziali minimi L. 1444/68: (2,5 x 12) = mq 30,00

Spazi pubblici (Verde) standard residenziali minimi L. 1444/68: (9 x 12) = mq 108,00

Standard Commerciali e Direzionali:

Standard minimi L. 1444/68: (0,80 x 2.456 mq) = 1.964,80 mq

Parcheggi standard commerciali e direzionali minimi L. 1444/68: (1.964,80 /2) = mq 982,40

Totale standard L. 1444/68: (216,00 + 1.964,80) = mq 2.180,80

Parcheggi pertinenziali residenziali

(L.17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 sexies)

1 mq /10 mc. residenziale => 1 mq / 10 mc. => (295 x 3,20)/10 = mq 94,40

Parcheggi pertinenziali commerciale

(Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.)

1 mq /10 mc. commerciale => 1 mq / 10 mc. => (1.012 x 4)/10 = mq 404,80

Parcheggi pertinenziali direzionale

1 mq /10 mc. direzionale => 1 mq / 10 mc. => (1.444 x 4)/10 = mq 577,60

VERIFICA STANDARDS e PARCHEGGI PERTINENZIALI:

Aree parcheggi pubblici progetto: 747,61 mq + 275,00 mq + 250,00 mq + 300,00 mq = 1.572,61 mq

Verifica parcheggi pubblici progetto: 1.572,61 mq > 1.012,40 mq (982,40 mq + 30,00 mq) **VER.**

Aree per spazi pubblici progetto (Verde): 1.330,31 mq

Verifica aree per spazi pubblici progetto: 1.330,31 mq > 108,00 mq **VERIFICATO**

Aree per spazi pubblici di connessione pedonale (marciapiedi): 812,33 mq

Aree per strade: 1.252,42 mq

Parcheggi pertinenziali commerciale e direzionale: 637,50 mq (interrati) + 350,00 mq = 987,50 mq

Verifica parcheggi pertinenziali commerciale e direzionale: 987,50 mq > 982,40 mq **VERIFICATO**

Parcheggi pertinenziali residenziali: 108,00 mq

Verifica parcheggi pertinenziali residenziali 108,00 mq > 94,40 mq **VERIFICATO**

Totale aree oggetto di cessione: Area parcheggi pubblici + Area verde + Area spazi connessione pedonale + Area strade = 1.572,61 + 1.330,31 + 812,33 + 1.252,42 mq = 4.967,67 mq

Eccedenza aree cedute rispetto agli standards: 4.967,67 - 2.180,80 = 2.786,87 mq

Cronoprogramma e Convenzione

Nel Cronoprogramma si prevede che tutti gli interventi privati, salvo imprevisti, potranno essere completati in un triennio a partire dal primo Permesso a Costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale, saranno realizzate per ogni stralcio funzionale nel primo anno di validità del connesso Permesso di Costruire.

Lo schema di Convenzione prevede per il Soggetto Proponente l'obbligo di cedere al Comune le aree pubbliche per standard urbanistici e connessione veicolare nonché di realizzare e cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità dei progetti quali:

- a) Connessione alla rete stradale esterna all'area individuata dal Piano;
- b) Parcheggi pubblici
- c) rete idrica



REGIONE LAZIO

d) rete fognaria acque bianche e nere

e) rete di illuminazione pubblica

f) sistemazione delle aree di verde pubblico nell' area dell'intervento, realizzata sulla base del progetto concordato con l'Amministrazione Comunale con garanzia di attecchimento delle piante e degli arbusti e manutenzione a carico della Parte proponente per 2 anni.

g) sistemazione dello spazio pubblico di interesse comune da cedere al Comune con recinzione a siepe, sistemazione pavimentata e a prato e eventuali piccole attrezzature come indicato nei progetti esecutivi elaborativi di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Contributo straordinario

Il contributo straordinario è stato, quantificato sulla base di quanto disposto dal D.P.R. n. 380/2001 all'art. 16 comma 4 lett. d-ter., nella misura del 50% della plus-valenza relativa all'incremento di valore delle aree ed immobili interessati, ed è pari a € 42.524,36.

Aspetti paesaggistici

Sotto il profilo paesaggistico il Comune di Sora è sottoposto alla disciplina paesaggistica prevista dal PTPR approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021.

Gran parte dell'area oggetto del Programma Integrato, sulla base di quanto dichiarato e rilevato nella Tav. B32 (Beni Paesaggistici) del PTPR approvato, è interessata dai seguenti Beni paesaggistici di cui alla Parte III del D. Lgs 42/2004:

- art. 134, co.1, lett. c) del D. Lgs 42/04 – Individuazione del patrimonio identitario regionale: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, con codice "tp060_3146", normati dall'art. 46 delle NTA.

Una modesta fascia lungo via Sferracavallo è individuata anche tra le "aree urbanizzate del PTPR".

Il PTPR approvato alla Tav. A32 classifica l'area d'intervento:

- in gran parte nel Sistema del Paesaggio Agrario ed in particolare nel "Paesaggio Agrario di continuità";

- una modesta fascia lungo la SS 627 è classificata nel "Paesaggio degli insediamenti urbani" la cui tutela è normata rispettivamente dall'art. 27 e 28 delle NTA, tuttavia l'assenza di vincoli dichiarativi e di uso civico che interessino l'area, per i quali il Comune ha trasmesso l'attestazione prot. 4075 del 07/02/2022, non rendono prescrittive tali norme.

Per gli aspetti paesaggistici si ritiene di poter rinviare, confermando le relative valutazioni, al contenuto del parere paesaggistico già espresso con la nota prot. 1492393 del 04/12/2024, le cui conclusioni brevemente confermano che lo strumento attuativo in argomento risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto conforme al combinato disposto delle norme di tutela con i presupposti e nel rispetto delle prescrizioni finali.

Osservazioni alla Del. di C.C. n. 4 del 07/03/2024

Con riferimento alle osservazioni presentate al Programma Integrato ed alle controdeduzioni espresse dal Comune di Sora con Del. di C.C. n. 4 del 07.03.2024, si prende atto di quanto dichiarato dal Settore Pianificazione del Comune di Sora e si condividono le controdeduzioni espresse dall'amministrazione comunale.

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere in merito agli aspetti urbanistici ai sensi dell'art.4 e 5 della LR 36/1987 e art. 4 della L.R. 22/1997.



PARERE FAVOREVOLE

Al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale “Centro Sportivo Polivalente - Madonna della Quercia” proposto dal Comune di Sora e adottato con Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021 con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel Parere prot. 1492393 del 04/12/2024 di conformità paesaggistica ai sensi dell’art. 11 e con le modalità di cui all’art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR;
- dovrà essere garantita l’ottemperanza a tutte le raccomandazioni formulate ai sensi dell’art. 12 co. 3 bis, del D. Lgs. n. 152 del 2006 con la Determinazione n. G03853 del 22/03/2023 dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006,
- la progettazione esecutiva degli interventi ricadenti nella fascia di rispetto stradale dovrà essere oggetto di valutazione/parere dell’ente gestore;
- relativamente alle aree destinate a verde pubblico/parco per il gioco e lo sport, dovrà essere opportunamente dimostrato in progetto l’effettivo utilizzo per tali funzioni;
- il Cronoprogramma delle fasi attuative dovrà essere aggiornato alla data di stipula della Convenzione urbanistica;
- relativamente al tratto di nuova viabilità limitrofa ai campi sportivi dovrà essere garantita la manovra di inversione di marcia.

Resta sottinteso l’obbligo per il proponente di acquisire il parere igienico sanitario ed eventuali ulteriori pareri, propedeutici all’esecuzione delle opere ricomprese del Programma Integrato, ovvero uniformarsi e porre in atto opere e/o interventi prescritti prima della definitiva attuazione del Programma stesso.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma, circa gli obblighi assunti dal proponente del Programma Integrato.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Il Funzionario
ing. Roberto Pacioni



Per il Dirigente
Il Direttore
Ing. Emanuele Calcagni





**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province laziali**

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative,
Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
Ufficio di Staff del Direttore "Coordinamento
Urbanistico e Conferenze di Servizi"

Oggetto: Comune di Sora.

Programma integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia e Ambientale, Centro Sportivo Polivalente - Madonna della Quercia. L.R. 36/1987.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02.09.2021.

Con la presente, in relazione alla documentazione progettuale acquisita al protocollo regionale nn. 135663/2025 e 243986/2025 e citata nella Relazione istruttoria della scrivente Area riguardante il Programma in oggetto, trasmessa in allegato alla nota prot. 0669785 del 26/06/2025, si precisa quanto segue.

I seguenti elaborati fanno parte del progetto definitivo del Programma in oggetto, adottato dal Comune di Sora con Del. di C.C. n. 39 del 02/09/2021

- TAV. 1 – Inquadramento territoriale
- TAV. 2 – Rilievo Altimetrico stato di fatto
- TAV. 3 – Sezioni stato di fatto
- TAV. 4 – Schema Planivolumetrico
- TAV. 5 – Zonizzazione su base catastale
- TAV. 6 – Lotti di Attuazione - Volumetrie e destinazione d'uso degli edifici di progetto
- TAV. 7 – Aree pubbliche e definizione degli standards
- TAV. 8 – Sezioni stradali tipo
- TAV. 9 – Rete elettrica e illuminazione pubblica
- TAV. 10 – Rete idrica e rete smaltimento acque bianche e acque nere
- TAV. 11 – Rete gas e rete telefonica
- TAV. 12 – Planimetria linee inviluppo edifici
- TAV. 13 – Tipologie edilizie
- TAV. 14 – Rese grafiche di inquadramento generale
- ALL. A – Relazione Tecnica
- ALL. B – Relazione Economico – Finanziaria
- ALL. C – Documentazione Fotografica
- ALL. D – Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. E – Schema di Convenzione
- ALL. F – Elenchi delle proprietà catastali – Documentazione comprovante la titolarità delle aree
- ALL.G – Cronoprogramma delle Fasi Attuative



REGIONE LAZIO

L'elaborato denominato Tav. 20 – Zonizzazione e verifica standards pubblici e parcheggi pertinenziali, è stato trasmesso a seguito di chiarimenti ed integrazioni richiesti dalla scrivente Area, in sede di rilascio del parere paesaggistico ex art. 55 delle NTA del PTPR successivamente all'adozione del Programma stesso ed include alcuni aggiornamenti riguardanti i parcheggi e la viabilità, per cui se ne ritiene utile l'inserimento tra gli elaborati da approvare, senza la necessità di adozione da parte del Consiglio Comunale di Sora.

I seguenti ulteriori elaborati sono stati trasmessi, unitamente alla suddetta Tav. 20, in sede di rilascio del parere paesaggistico ex art. 55 delle NTA del PTPR e sono elaborati esplicativi e non modificativi del Programma adottato, esaminati nel corso dell'istruttoria effettuata dalla scrivente Area:

Tav. 13/a – Tipologie edilizie – revisione I

Tav. 15 – Legenda completa del PRG zone interessate dal programma

Tav. 16 – Sovrapposizione planimetria di progetto sulla zonizzazione del PRG vigente

Tav. 17 – Deliberazione della Giunta Comunale N° 5 del 12/01/2024 - Delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada “Decreto Legislativo 30 Aprile 1992, N. 285 e ss.mm.ii. - ALLEGATO A

Tav. 18 – Planimetria stradale

Tav. 19 – Dettaglio raccordo strada esistente oggetto di ampliamento sul lato nord e viabilità esistente

Elaborato zonizzazione variante di PRG

All. H – Relazione paesaggistica

All. I – Stralci delle NTA del PRG relativi alle zone interessate dal Programma in oggetto (agricola, di rispetto stradale e di variante proposta)

All. L – Deliberazione della Giunta Comunale N° 5 del 12/01/2024 - Delimitazione del centro abitato ai sensi del Codice della Strada “Decreto Legislativo 30 Aprile 1992, N. 285 e ss.mm.ii.

Il Funzionario

Ing. Roberto Pacioni



Per il Dirigente

Il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni

