

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA

1974
RICARDO

COMUNE DI

SORA

PROG

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Cap. I - NORME DI CARATTERE GENERALE

I-1 Estensione territoriale del P.R.G.

In base all'art. 7 della legge urbanistica 17/7/1942 n. 1.150 modificata e integrata dalla legge 6/8/1967, n.765 e della legge 19/11/1968 n. 1.187 il Piano Regolatore Generale di Sora, del quale le presenti norme di attuazione sono parte integrante, si applica a tutto il territorio comunale.

Il P.R.G. stabilisce, mediante la zonizzazione, l'utilizzazione di tutto il territorio comunale nei modi e con le caratteristiche indicati negli elaborati grafici, tenute presenti le disposizioni delle richiamate leggi che verranno appresso indicate come legge Urbanistica, e della legge 28 gennaio 1977, n.10 sulla edificabilità dei suoli.

I-2 Estensione nel tempo del P.R.G.

Detto P.R.G. avrà vigore a tempo indeterminato dal giorno della sua approvazione fino a quello della sua sostituzione con altro P.R.G.

I-3 Osservanza delle norme.

Devono sottostare alle norme che seguono, privati ed Enti, compresi quelli Pubblici, per i quali vale quanto disposto dall'art.29 della legge Urbanistica.

Con l'emanazione del decreto di approvazione del P.R.G. il rilascio di ogni concessione dovrà essere subordinato alle prescrizioni del Piano stesso.

In attesa della emanazione del suddetto decreto di approvazione, qualora le richieste concessioni a costruire siano in contrasto con il Piano Regolatore adottato, o ricadano in zona soggetta ai P.P. di attuazione, l'Amministrazione Comunale dovrà sospendere ogni determinazione, ai sensi della legge 3/11/1952, n. 1.902 e successive modificazioni e della legge 6/8/1967, n.765 (norme di salvaguardia, art.3)

I-4 Attuazione del P.R.G.

Avverrà mediante piani particolareggiati o piani convenzionati di lottizzazione, il cui studio e la cui priorità ed adozione da parte del Comune debbono essere riferiti ai tempi dei "programmi pluriennali di attuazione" previsti dalla legge 28/1/1977 n.10.

L'Amministrazione Comunale formerà un "programma di attuazione" del P.R.G. che delimiterà le aree e le zone incluse nei piani particolareggiati o nei piani convenzionati di lottizzazione o ancora da includere in essi nelle quali debbano realizzarsi le previsioni dello strumento urbanistico.

L'Attuazione del P.R.G. potrà compiersi mediante:

- 1- la formazione dei comparti edificatori ordinati dal Comune, secondo quanto previsto dall'art. 23 della legge Urbanistica e di iniziativa privata approvati dall'Amministrazione Comunale;
- 2- l'applicazione dell'art. 18 della legge Urbanistica che dà facoltà al Comune di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano;
- 3- l'applicazione della legge 18/4/1962, n.167 e della legge 29/9/1964, n.847 modificate ed integrate dalla legge 22/10/1971, n.865.

I-5 Piani particolareggiati

Nelle zone in cui è prevista la redazione dei piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate di cui al punto I-4 non è consentita alcuna costruzione prima dell'adozione dei rispettivi piani particolareggiati i quali saranno graduiti dall'Autorità comunale mediante i programmi previsti al punto I-4, e che dovranno conformarsi agli articoli 13, 14, 15, 16, 17, 28 della legge Urbanistica.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate debbono essere attuati ed essere rispettati integralmente.

Le prescrizioni delle presenti norme riguardanti le zone soggette a Piano Particolareggiato e lottizzazioni convenzionate sono tassative per quanto concerne gli indici stabiliti per ogni zona al punto II-4.

I piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate debbono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n.2495 del 7/7/1954 sulla compilazione dei piani regolatori.

La loro progettazione dovrà avere carattere unitario e dovrà essere realizzata per comprensori secondo le delimitazioni di P.R.G. o secondo ambiti che saranno definiti dalla Amministrazione Comunale.

Entro detti comprensori o ambiti debbono essere rispettati gli indici di densità edilizia territoriale o fondiaria ed assicurate le disponibilità delle aree di uso pubblico di cui agli standards urbanistici del D.M. 2/4/1968.

Cap. II - USO DEL SUOLO: SUDDIVISIONE IN ZONE DEL
TERRITORIO COMUNALE.

II-1 Zonizzazione

Le norme contenute nel presente capitolo vengono applicate in tutto il territorio comunale suddiviso nelle zone appresso elencate. Nella tavole di P.R.G. in scala 1:10.000 e 1:5.000 per ogni zona corrisponde una campitura diversa.

AGRICOLTURA E BOSCHI

Zona A1 - Agricoltura estensiva (pascoli - boschi)
Zona A2 - Agricoltura intensiva.

INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Zona I1 - Industria
Zona I2 - Artigianato

RESIDENZA

ZONA CR	Conservazione e risanamento del nucleo storico
	Comprensorio 1
	Comprensorio 2
ZONA RR	Ristrutturazione e ridimensionamento del centro urbano
	Comprensorio 1
	Comprensorio 2
ZONA RRC	Ristrutturazione, ridimensionamento e completamento del centro urbano e dei nuclei abitati
	Comprensorio 1
	" 2
	" 3
	" 4
	" 5
	" 6
	" 7
	" 8
	Carnello - Compre - Val Francesco - S.Giorgio-Cese di Rinio - Schito.
ZONA RRCC	Ristrutturazione e ridimensionamento
	Nuovo centro di città
ZONA E	Nuova Espansione
	Comprensorio 1 Comprensorio 4
	" 2 " 5
	" 3 " 6

VERDE

ZONA V1	Verde pubblico
ZONA V2	Parco urbano Territoriale

SERVIZI GENERALI

ZONA SG1	Servizi pubblici di interesse generali
ZONA SG2	Servizi pubblici di quartiere (ser.com.scuole)

VINCOLI

Rispetto monumentale, archeologico e paesistico
Rispetto della viabilità
Rispetto Cimiteriale
Protezione idrologica

II-2 AGRICOLTURA E BOSCHI

Questa destinazione di uso riguarda la parte a territorio comunale sottoposta a utilizzazione agricola o boschiva. Essa si articola nelle seguenti zone omogenee:

II-2.1. Zona A1 - Agricoltura estensiva - Pascoli - Boschi

Comprende la zona del sistema montano che dalla piana di Sora arriva alle cime del Serra Alta e Serra-Comune. Sono terreni in prevalenza destinati a coltura estensiva arborati alternati a pascoli e boschi. In essi dovrà essere favorita la difesa idrogeologica e lo sviluppo del manto vegetale e del soprassuolo boschivo e arborato con l'impiego di specie idonee.

Allo scopo di proteggere i caratteri ambientali e paesistici è prescritta la conservazione e il rafforzamento delle attuali alberature salvo quanto previsto dalle norme di tutela della vigente legislazione.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la costruzione di attrezzature, ricoveri etc. necessari per l'agricoltura nonché installazioni di carattere non permanente per attività di svago.

Indice di fabbricabilità territoriale = 0,0001 mc/mq.

Si propone questa zona per al formazione di parco intercomunale attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Dette norme sono soggette a revisione sulla base di eventuali diverse prescrizioni del Piano paesistico ex Legge Galasso.

I-6 Per indice di densità territoriale si intende il rapporto

mc/mq. fra volume realizzabile in una zona del territorio comunale e la superficie della zona stessa. La verifica della densità territoriale deve essere fatta previo completo rilevamento dei volumi già costruiti che non siano soggetti a demolizioni.

Per indice di densità fondiaria si intende il rapporto mc/mq. fra il volume realizzabile e la superficie del lotto da edificare, con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche o private.

Per gli edifici esistenti che ricadono nelle aree destinate a verde, a servizi o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, il P.P. potrà prevedere la demolizione.

Per necessità di progettazione planovolumetrica al fine di realizzare soluzioni unitarie dello skiline nei nuovi settori dello sviluppo urbano, è rinviata alla progettazione dei piani particolareggiati la prescrizione delle altezze massime consentite.

I piani di lottizzazione già approvati alla data di adozione del P.R.G., anche se convenzionati, dovranno essere rielaborati nelle parti non ancora realizzate, per adattarli alle previsioni ed alle norme del P.R.G. per quanto attiene alla viabilità, alla densità edilizia, agli standards dei cui al D.M. 2/4/1968 ed agli altri requisiti che il Consiglio Comunale riterrà necessario introdurre.

I-7 Comparti edificatori

Il Comune può invitare i proprietari delle aree finitime, nell'ambito di un isolato o di un dato comprensorio, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori ai sensi degli art.22 e 23 della Legge Urbanistica

I-8 Rettifiche ed allineamenti

Nelle zone in cui non esiste il Piano Particolareggiato e nelle quali non possa quindi applicarsi l'art. 20 della legge Urbanistica, l'Amministrazione Comunale potrà, in casi di affermata utilità pubblica, imporre la rettifica degli allineamenti stradali tortuosi e di strettoie fino ad una profondità di mt.1,00 dalla linea di fabbrica o di recinzione.

In questo caso le sistemazioni verranno eseguite secondo la procedura indicata nel richiamato art.20 della Legge Urbanistica.

II-2.2. Zona A2 - Agricoltura intensiva (Agricola speciale)

Comprende la parte pianeggiante e collinare ad est e nord del territorio comunale. In essa viene favorita l'intensificazione delle colture e il miglioramento del rapporto funzionale con le fasce abitative in essa insediate.

Sono ammessi interventi edilizi per abitazioni su superfici non inferiori a ~~4.000 mq.~~ 10.000 mq - 0,03

L'indice di fabbricabilità territoriale è di ~~0,05~~ mc/mq.

30.250 imp 0,01 mc/imp

II-3 RESIDENZE

Tali zone sono destinate alle abitazioni.

In esse gli esercizi pubblici e le attività commerciali dovranno essere disciplinati dal piano del Commercio. Gli uffici e le attrezzature di servizio saranno ubicate prevalentemente nel nuovo centro di città. Le zone residenziali si dividono in aree omogenee regolamentate da indici che le definiscono. Esse dovranno essere studiate con Piano Particolareggiato unitario comprensoriale. Il Comprensorio può comprendere una o più zone o area omogenea. (Vedi tabella).

Gli indici sono:

- Superficie del comprensorio e, in percentuale, le superfici di esso riservate alle residenze e quelle riservate alle vie, piazze, verde e attrezzature.

- Densità territoriale e cioè il rapporto tra il numero di abitanti previsto per ogni comprensorio e la superficie del comprensorio stesso.

Ogni comprensorio è soggetto a Piano Particolareggiato Unitario.

II-3.1. Zone C.R. - Conservazione e risanamento (nucleo storico)

Comprensori CR1 e CR2 (vedi tabella)

Ai fini della conservazione dell'impianto unitario e dei valori storici, formali e ambientali, queste zone sono soggette ai vincoli appresso descritti.

Ogni intervento jè subordinato allo studio dei due Piani particolareggiati distinti per ogni zona e verrà attuato secondo comparti individuali dal Piano Particolareggiato stesso e con il criterio di enucleare intere maglie di tessuto urbano omogenee dal punto di vista morfologico e funzionale. Prima della approvazione dei piani particolareggiati potranno essere consentite opere di consolidamento e di restauro da sottoporre agli uffici sovrintendenti della Regione Lazio .

II-3.3. Zona RRC - Ristrutturazione, ridimensionamento e completamento. Comprensori 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Carnello, Compre, Val Francesco, S. Giorgio, Cese di Rinio, Schito.

Sono le zone abitate del centro urbano e dei nuclei abitati nel territorio che rientrano nelle zone B di completamento, (legge 6/8/1967 n. 765) ma per il disordine stradale ed edilizio debbono essere prima riorganizzate attraverso il ridimensionamento e poi completati. In esse è assicurata dal piano la presenza di servizi pubblici e di verde in conformità ai minimi inderogabili del D.M. 2/4/1968. (vedi tabella)

Tali zone sono soggette a studio di Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, esteso al comprensorio o a parte di esso, purché la parte sia omogenea e chiaramente definibile.

Le dimensioni di superficie e di densità di popolazione per ogni area omogenea e per ogni comprensorio di studio e il dimensionamento dei servizi sono riportati in tabella.

II-3.4. Zona RRCC - Nuovo centro di città

Tale zona è soggetta a interventi di ristrutturazione, di ridimensionamento viario ed edilizio e per essere riorganizzata nel proprio tessuto. E' destinata agli insediamenti residenziali (vedi tabella) e a funzioni e attività civiche commerciali, culturali, ricreative, a livello comunale e intercomunale.

Per queste funzioni, in aggiunta al ridimensionamento residenziale, riportato in tabella è attribuita una volumetria pari a 1 mc/mq .

Tutta l'area a settori omogenei di esse verrà sottoposta a studio di Piano Particolareggiato che definirà le norme d'uso delle singole funzioni e le caratteristiche edilizie e planivolumetria. Particolare attenzione dovrà essere data alla zona prospiciente la stazione delle autolinee, ove sarà opportuno prevedere soluzioni architettoniche e destinazioni d'uso in coerenza con la massima efficienza funzionale della stazione.

II-3.5. Nuova Espansione

Questa zona riguarda le aree dei nuovi insediamenti residenziali e include i comprensori 1, 2, 3, 4, 5, e Carnello. Vi sono consentite destinazioni d'uso inerenti alle funzioni residenziali. Debbono essere esclusi perciò edifici industriali, depositi di materiali, ospedali, mattatoi, officine meccaniche e tutte quelle attività in contrasto con le funzioni residenziali.

L'attuazione delle nuove zone residenziali, destinate al Demanio Pubblico delle aree, avverrà per iniziativa comunale.

L'attuazione delle altre potrà avvenire per iniziativa privata.

Le dimensioni di superficie e di densità di popolazione sono riportati in tabella.

II-4 INDUSTRIA

Le norme riguardanti le aree di nuovo insediamento industriale sono stabilite dal Piano Regolatore del Consorzio A.S.I. di Frosinone di cui fanno parte gli agglomerati industriali indicati nel territorio comunale di Sora.

Per gli impianti di vecchia formazione ricadenti nel Centro Urbano o nelle nuove aree urbane di P.R.G. è previsto il trasferimento negli agglomerati industriali.

Per gli impianti di vecchia formazione ricadenti in altre zone agricole potranno essere modificati e ampliati nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968.

L'indice di fabbricabilità massima fondiario è di mc 2/ mq

II-5 ARTIGIANATO

La zona destinata agli insediamenti produttivi (artigianato) è sottoposta a studio di Piano P.I.P. che ha efficacia di piano particolareggiato in base al 3° comma dell'art. 27 della legge 865/71. Detto Piano dovrà individuare le aree di servizio in base all'art. 5 del D.M. 2/4/1968 e rispettare un indice di fabbricabilità fondiario di mc 2/mq

Ai proprietari dei singoli stabili è fatto obbligo di provvedere alle opere di restauro e di risanamento indicate nei piani particolareggiati in termini previsti dai programmi di attuazione.

L'Amministrazione Comunale ed altri Enti Pubblici debbono promuovere l'attuazione attraverso la legge vigente per gli interventi nei centri storici.

Tutti gli edifici di interesse storico, artistico, monumentale vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089 debbono essere conservati nella forma, nel volume e nella struttura dell'organismo architettonico. Per essi sono ammessi solamente interventi di consolidamento, di restauro e di bonifica igienica. Tutti gli edifici costituenti carattere ambientale debbono conservare il loro aspetto, il loro colore e i loro materiali originari.

Per essi è consentito il rinnovamento con trasformazioni interne senza modificazioni di volume purché non venga mutato il carattere e l'aspetto esterno.

- 3) Gli edifici che non abbiano i valori e il carattere dei precedenti, soggetti comunque a vincolo generico di conservazione, possono essere oggetto di rinnovamento e di trasformazione nel rispetto e in coerenza volumetrica e formale, degli edifici vicini. Dovranno rispettare i colori caratteristici delle facciate e i materiali da costruzione usati tradizionalmente.

II-3.2. Zona R.R. - Ristrutturazione e ridimensionamento viario e edilizio. Comprensori RR1, RR2. (vedi tabella)

Sono le zone abitate che sorte spontaneamente secondo direttive generiche risultano prive di organicità e di funzionalità.

La ristrutturazione deve quindi realizzare in esse una migliore rete viaria e un più omogeneo dimensionamento edilizio. Deve anche assicurare una giusta densità di popolazione e deve dotarla di servizi e attrezzature pubbliche in conformità ai minimi inderogabili del D.M. 2/4/1968. Tali zone sono soggette a studio di Piano Particolareggiato esteso al comprensorio o a parte di esso purché la parte sia organicamente e funzionalmente ben definibile.

I valori di superficie e di densità di popolazione per ogni singola area omogenea e per ogni comprensorio di studio e il dimensionamento dei servizi sono riportati in tabella.

II-6 VERDE

II-6.1 Zona V1

Questa zona è destinata alla formazione di spazi verdi a funzione pubblica attrezzati per il gioco e lo sport, a servizio delle aree residenziali.

In sede di studio di Piano Particolareggiato comprensoriale, potrà essere valutata l'opportunità di destinare alcune aree già edificate che cadano negli spazi che il P.R.G. prevede pubbliche, a verde privato con vincolo di inedificabilità. Si potrà trasferire anche l'area in un'altra dello stesso comprensorio se ciò può migliorare la loro fruizione.

La loro forma e ubicazione è indicata.

II-6.2. Zona V2 - Parco pubblico urbano territoriale (fluviale e archeologico)

Queste aree saranno riservate alla formazione di ampie aree a servizio della popolazione urbana e interurbana. Verranno sottoposte a studio di Piano Particolareggiato che definirà le attrezzature (viottoli, panchine, sistemazioni delle sponde del fiume e dei declivi del monte etc).

Il parco previsto sul monte Castello ha anche funzione di vincolo monumentale archeologico e paesistico.

II-7 SERVIZI GENERALI

II-7.1. Zona SG1 - Attrezzature di interesse generale

Comprendono: impianti per i trasporti, anonari tecnologici sanitari, per l'istruzione.

Le quantità minime degli spazi da destinare a tali attrezzature sono stabilite dal D.M. 2/4/1968. (vedi tabella)

II-7.1. Attrezzature di interesse comune e scuole - Zone SG2

Tali zone sono riservate alle attrezzature di quartiere (chiese, scuole materne, asili, scuole dell'obbligo). Esse sono soggette a studio di Piano Particolareggiato del comprensorio di cui fanno parte e verranno dimensionate nel rispetto del D.M. 2/4/1968. (vedi tabella).

In sede di Piano Particolareggiato dette aree possono essere trasferite in altre aree dello stesso comprensorio se ciò può migliorare le loro funzionalità.

La loro forma e l'ubicazione è indicativa.

II-8 VINCOLI

I vincoli sottoelencati vengono imposti a determinate aree del territorio comunale indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

II-8.1. Vincoli di rispetto monumentale archeologico e paesistico.

Per le aree e gli edifici ricadenti in vincolo positivo o proposti per tale vincolo valgono le limitazioni stabilite dalla legge 1/6/1939 e relativo regolamento.

I progetti relativi debbono ottenere l'approvazione degli organi sovrintendenti della Regione Lazio. Per tale vincolo è proposto il monte Castello in corrispondenza dell'area destinata a parco pubblico urbano territoriale

Eventuali proposte di vincolo per gli edifici di interesse storico monumentale verranno avanzate in sede di Piano Particolareggiato.

II-8.2. Vincolo di rispetto alla viabilità

Il piano prevede vincoli per il rispetto alla viabilità. A meno di previsioni di Piano più ampie vanno rispettate le norme di vincolo del D.M. 1° aprile 1968. Tutti gli annessi alle strade secondarie dovranno essere eseguiti nel rispetto delle previsioni di P.R.G. e di P.P. e approvati dagli organi competenti del settore.

II-8.3. Vincolo Cimiteriale

Valgono le limitazioni previste dal Testo Unico delle leggi sanitarie del 27/7/1934 n.1265 e successive modificazioni.

II-8.4. Vincolo di protezione idrologica

Nelle zone protette dal vincolo idrologico riportato nella tavola n°2, l'approvazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni nonché il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al parere dell'Ufficio di Igiene e al rispetto del Testo Unico delle leggi sanitarie 27/7/34 n.1265 e successive modificazioni.

COMPRESORI U R B A N I	Z O N A	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE Ha	STATO ATTUALE		PREVISIONE DI P.R.G.		S A L D O	POPOLAZIONE
				ABITANTI ESISTENTI	DENSITA' DI POPOLAZ. ESISTENTE	ABITANTI DI P.R.G.	DENSITA' DI POPOLAZ. DI P.R.G.		
I	CR1	NUCLEO	10,0	1.545	154	1.264	126	-	28
	CR2	STORICO	8,5	668	78	668	78	=	
II	RRC2	PONTRINIO	15,0	978	65	1.500	100	+	52
	PEEP		3,6	=	=	300	83	+	30
III	RRC4		21,4	1.010	47	1.712	80	+	70
IV	RR2		15,5	1.900	122	2.170	140	+	27
	E1	→ RRC	11,3	480	42	1.130	100	+	65
V	RRCC		15,6	1.530	98	1.872	120	+	34
	RRC3		9,6	400	41	768	80	+	36
VI	RRC7		23,8	885	37	1.904	80	+	1.01
	PEEP	CARNELLO	4,3	804	186	1.236	280	+	43
VII	RR1		15,1	1.690	111	1.818	120	+	12
VIII	E5	PANTANO	8	70	9	960	120	+	89
	RRC8		3	150	50	300	100	+	15
IX	RRC6		7,8	310	39	780	100	+	47
	E3		16,7	420	25	1.341	80	+	92
	PEEP	CARNELLO	7,7	990	128	1.116	150	+	12
X	E2		34,0	567	17	2.720	80	+	2.15
	RRC5		17,1	560	33	1.710	100	+	1.15
XI	RRC1		10,0	900	90	1.200	120	+	30
	PEEP	PONTRINIO	9,1	990	108	1.458	160	+	46
	E4		9,0	220	25	900	100	+	68
T O T A L E CENTRO URBANO				17.067		28.827		+	11.76

$$15 : 500 = 8,5 : X$$

colleg. zona RRC6 → CARNELLO

17,649
A

COMPENSO RI TERRITORIALI	Z O N A	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE Ha	STATO ATTUALE		PREVISIONI DI P.R.G.		SALDO POPOLAZIONE
				ABITANTI ESISTENTI	DENSITA' DI POPOLAZIONE ESISTENTE	ABITANTI DI P.R.G.	DENSITA' DI POPOL. DI P.R.G.	
XII		CARNELLO		1.520		2.000		+ 480
XIII		COMPRE				100		+ 100
XIV		V. FRANCESCA				50		+ 50
XV		S. GIORGIO				100		+ 100
XVI		CESE DI RICCIO				50		+ 50
XVII		SCHITO				150		+ 150
XVIII		AGR. SPEC.	1960	8.417	4,4	9.800	0,05	+ 1.383
TOTALE TERRITORIO				9.937		12.250		+ 2.313
TOTALE CENTRO URBANO				17.067		28.827		11.760
TOTALE GENERALE				27.004		41.077		14.011