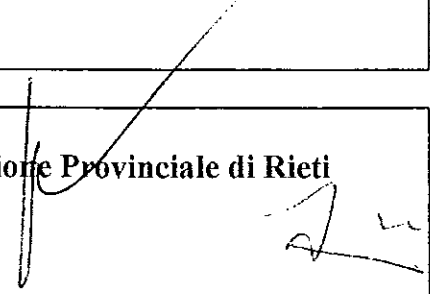


**COMUNE DI CASTEL DI TORA**

**PROVINCIA DI RIETI**

**PIANO DI  
ZONIZZAZIONE ACUSTICA  
DEL  
TERRITORIO COMUNALE**

**RELAZIONE  
GENERALE ANALITICA  
DELLO STATO DI FATTO**

elaborato n.2	committente: <b>Amministrazione Provinciale di Rieti</b> 
settore .....	
scala .....	professionisti incaricati: <b>Arch. Arnaldo DE LUCA</b> <b>Arch. Andrea ZINGARINI</b>
data dicembre 2000	

---

**Piano comunale di  
Zonizzazione Acustica**

**COMUNE DI CASTEL DI TORA (RI)**

*2 - Relazione generale analitica dello stato  
di fatto*

---

---

## *INDICE*

<b>1. Caratteristiche del territorio e legislazione urbanistica vigente</b>	<b>pag.</b>	<b>3</b>
1.1. Elementi delle aree non urbanizzate e consistenza del tessuto edificato		5
1.2 Strumenti urbanistici e norme vincolanti		9
<b>Allegati: documentazione fotografica</b>		

---

## 1.2.2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE E LEGISLAZIONE IN MATERIA

Il Comune di , in qualità di Ente committente, ha provveduto a fornire, tra gli altri, i principali documenti che seguono necessari per la realizzazione del Piano di Zonizzazione Acustica:

- Punto a) non esistente;
- Punto b) Carta Tecnica Regionale e n.2 lucidi Basi territoriali (ISTAT);
- Punto c) P.R.G. e variante in corso;
- Punti d), e), f) non esistenti;
- Punto g) non esistente

Consegnata copia relativa ai provvedimenti di tutela vincolistica dell'immobile Palazzo Scuderini con relativa relazione storico-artistica;

copia DM 4 marzo 1975;

copia G.U. n°176 del 27 luglio 1985;

copia indicazioni confini comunali e confini DM 22 maggio 1985;

- Punto h) non esistente;

E' opportuno ricordare che il Piano di Zonizzazione Acustica è soggetto all'approvazione del Comune, approvazione che rientra tra le funzioni proprie in materia di igiene, sulla quale il Comune ha funzioni normative di carattere obbligatorio in quanto annoverabile fra quelle

necessarie a realizzare i fini fondamentali per cui i Comuni sono costituiti (come da apposito elenco contenuto nell'art. 91 T.U. del 1934).

### **1.1 - Elementi delle aree non urbanizzate e consistenza del tessuto edificato**

Il Comune di Castel di Tora sorge nell'area a sud-est di Rieti, nella vallata tra i monti Sabini ed il gruppo del Circolano, ed occupa un territorio di circa 15,58 km<sup>2</sup> con zone altimetriche che variano dalla collina alla montagna. Al 31 dicembre 1998 i residenti erano 330, con una densità di 21,3 ab/km<sup>2</sup>.

La copertura del suolo è costituita da seminativi, nei rilievi posti ad est dell'abitato, boschi cedui e pascoli cespugliati. Il territorio comunale è interessato dalla Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia

Il territorio è in gran parte montuoso, attraversato in senso trasversale dal fiume Turano, lungo il quale si snoda il percorso della S.P. "Turanense". L'ambiente fisico è quindi caratterizzato dalla presenza del fiume e dell'omonimo lago artificiale, inaugurato nel 1928.

Sul territorio vige il P.T.P. ambito territoriale n°6 - Bassa Sabina; alcune porzioni sono altresì interessate dalla presenza di beni diffusi ex Legge 431/85.

Il Comune è compreso negli elenchi delle zone sismiche di 2<sup>a</sup> categoria (S9), e sottoposto per larga parte (13,71 km<sup>2</sup>) a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art.1 del R.D. 30/12/23 n°3267.

Circondato dalle acque del lago si erge il Monte Antuni, su cui sorgeva un piccolo borgo, distrutto da un bombardamento nel 1944.

Nel 1992 il Comune ha avviato un programma di recupero storico-architettonico, con il restauro del Castello del Drago e della Corte Bassa, sotto la sorveglianza del Provveditorato alle opere Pubbliche del Lazio ed alla regionale Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. A Monte Antuni oggi sorge "Comunità Incontro", centro di recupero per tossicodipendenti.

Importante la presenza del convento di S.Anatolia, che si erge sul versante della vallata opposto al paese, su una collina presso il confine con il territorio comunale di Colle di Tora. Attualmente è di proprietà del Pontificio Collegio Greco di S.Anastasio, che lo ha adibito a centro di riposo estivo, in cui si svolgono prevalentemente attività ricreative per ragazzi ed anziani, incontri di preghiera, campi-scuola e campeggi.

Il centro abitato si trova a quota 607 m.s.l.m., con un centro antico prevalentemente pedonale che si snoda lungo strette stradine, e le cui case sono disposte a piramide lungo la collina.

Per lo sviluppo edilizio è importante la provinciale "Turanense", lungo la quale sono dislocate attività commerciali e di ristorazione. Da essa si diparte la strada comunale che conduce al centro storico, sulla quale, in prossimità del centro, sorge un edificio a due piani, che ospita la scuola Materna, al piano terra, ed uno studio dentistico al piano superiore.

Per quanto concerne la presenza di verde pubblico attrezzato, si rileva un'unica zona; gli spazi adibiti ad attività sportive sono: un campo da tennis ed un'area in zona pianeggiante.

La presenza di uffici amministrativi annovera, naturalmente, la sede del Municipio, recentemente edificato in prossimità del centro storico, e la sede della Comunità Montana del Turano - zona VIII al km. 27,95 della Turanense.

Rilevanti sono le attrezzature commerciali esistenti, costituite da punti vendita al minuto, non specializzati e a gestione familiare.

Per i flussi turistici sia stagionali che di fine settimana sono importanti le strutture ricettive, perché circa il 60% delle abitazioni è utilizzato a fini turistici; in zona vi è un solo albergo con 20 posti-letto.

Il PRG ha previsto tre zone artigianali-industriali: la zona D1 in località Coenuccio dove è presente un allevamento di conigli; la zona D2 a nord del centro urbano con una attività di lavorazione del ferro; la zona D3 che non ha avuto ancora uno sviluppo. Esiste infine in zona S.Rocco una cava ma non più funzionante.

Di notevole importanza architettonica è la struttura medievale della torre pentagonale di un castello dell'XI secolo, che si distingue alla sommità del territorio comunale, e Palazzo Scuderini, sottoposti a vincolo in base alla L. 1089/39, ed entrambi di proprietà della famiglia Scuderini-Rossi.

Storicamente il castello fu proseguimento dell'Abbazia benedettina di Farfa, quindi, durante l'alto medioevo, sotto la giurisdizione del ducato lombardo di Spoleto. Quando nel 1198 il ducato passò sotto la sovranità della Chiesa di Roma, stessa sorte seguì il borgo fortificato di Castel di Tora. Nei secoli successivi diverse famiglie feudali si avvicendarono nel possesso del castello: i



Brancaleone, alcuni rami della famiglia Mareri (Buzi e Vicenti), fino ai Cenci, gli orsini, i Del Drago e i Borghese. Il palazzo, che fu rimaneggiato all'inizio del secolo come residenza del medico condotto, ha caratteristiche architettoniche lineari, appoggiato al profilo della torre, della quale segue, in facciata come in pianta, l'andamento a ventaglio. Al piano terra è tuttora funzionante una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana di circa 30 m<sup>3</sup>, che alimenta una piccola fontana di pietra, più recente, collocata all'ingresso del palazzo, lungamente utilizzata per l'approvvigionamento idrico del paese.

## 1.2 - Strumenti urbanistici e norme vincolanti

Il Comune di Castel di Tora è il 13° comune della Provincia di Rieti, secondo la classificazione adottata dall'Istituto Centrale di Statistica; appartiene, come già sottolineato, all'Ambito Territoriale di Pianificazione n°6 - Bassa Sabina, nonché alla Comunità Montana del Turano (zona VIII del Lazio) con sede nel proprio territorio.

Le attuali iniziative di tipo pianificatorio che interessano il Comune sono:

- il citato PTP ambito n°6, adottato dalla Regione con delibera della Giunta n°2273 del 28/4/87 e approvato in via definitiva con L.R. n°24 del 6/7/98, secondo la modifica apportata dalla L.R. n°25 in pari data;
- il piano socio-economico della Comunità Montana, approvato con deliberazione n°17 del 18/7/78.

Gli strumenti urbanistici del Comune sono:

- Programma di Fabbricazione e relativo regolamento edilizio, adottato con delibera consiliare n°12 del 24 marzo 1970 e approvato con determinazione della Giunta Regionale n°870 del 28 novembre 1972;
- Perimetrazione del centro abitato ai sensi della L.R. 52/76 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 24 gennaio 1978;
- PRG con regolamento edilizio adottato con delibera del Consiglio Comunale n°22 del 16 giugno 1979 e approvato con determinazione della Giunta Regionale n°4552 del 3 agosto 1983;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°96 del 12 novembre 1988 e approvato con determinazione della Giunta Regionale n°7656 del 10 settembre 1991, non ancora avviato.

Il territorio è in gran parte sottoposto a vincoli di cui alla L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali, a seguito del D.M. 4

marzo 1975; il D.M. 22 maggio 1985, rifacendosi a quello del marzo '75, ha inoltre annoverato alcune aree del comune di Castel di Tora fra quelle circostanti il lago di Turano dichiarate di "notevole interesse pubblico".

Con la promulgazione della L.431/85 la Regione Lazio (deliberazione Giunta del 28/4/87 n°2273) ha adottato il PTP relativo all'Ambito n°6 - bassa Sabina, definitivamente approvato con L.R. 6/7/98 n°24, come modificata dalla L.R. n°25 in pari data.

La Provincia di Rieti è interessata, come d'altronde ogni parte del territorio nazionale gravitante attorno ad una realtà urbana di medie dimensioni, da un complesso sistema di strumenti di gestione del territorio, definiti o in corso di definizione, affidati ad una pluralità di soggetti sia pubblici che pubblico-privati.

Tra questa pletora di soggetti e di pareri, di particolare rilevanza devono essere considerate le opzioni territoriali espresse dalla Regione Lazio e dalle autorità provinciali, nonché dagli altri Comuni, specie quelli contermini.

La Regione ha emanato tre documenti principali:

- *il quadro di riferimento territoriale (Qrt) redatto in base alla L.R. 72/78 e pubblicato nel giugno '97: non è ancora uno strumento operante e quindi prescrittivo, ma i suoi suggerimenti, gli obiettivi e le strategie, sono elementi cui va ricondotta ogni attività di pianificazione territoriale;*
- *i piani territoriali paesistici regionali, che hanno articolato il territorio in 15 ambiti interprovinciali di pianificazione;*

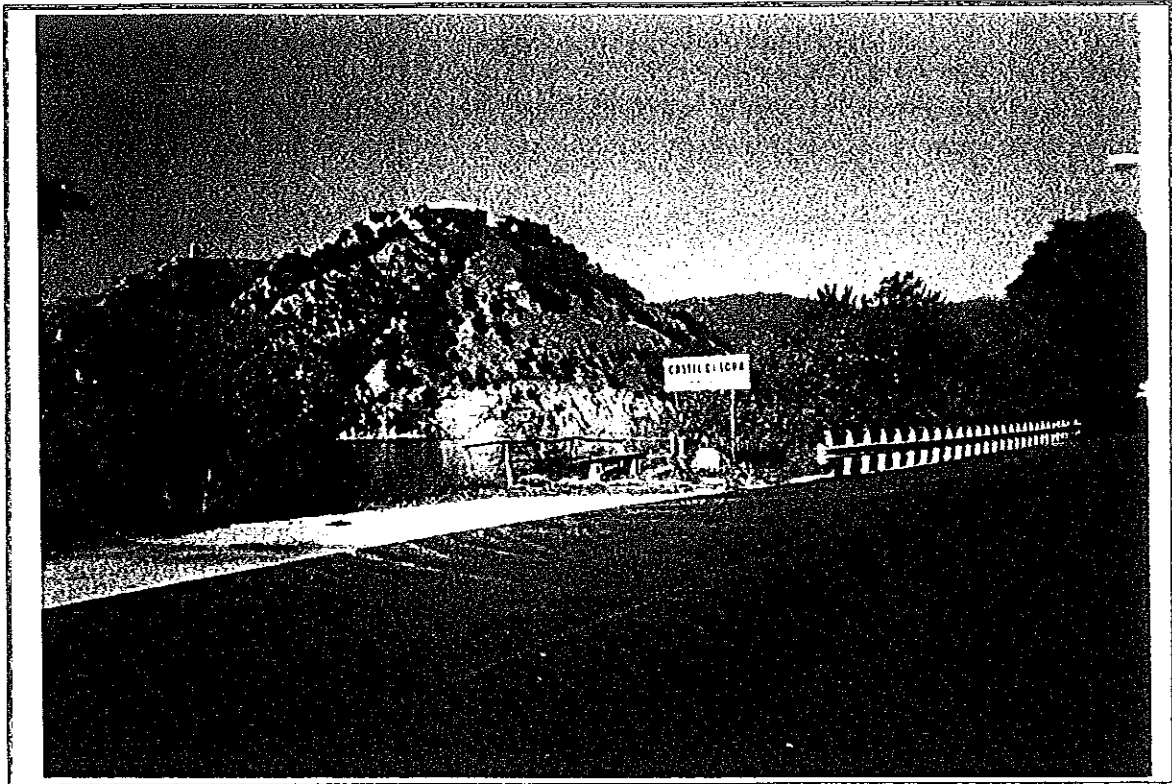
- il *piano regionale delle aree protette*, elaborato in base al dettato della L.R. 76/77 e dedicato al sistema dei parchi e delle riserve, che la recente L.R. 29/97 (attuativa della L. 394/91) indica come documento di indirizzo programmatico.

**COMUNE**  
**DI**  
**CASTEL DI TORA**

**DOCUMENTAZIONE**  
**FOTOGRAFICA**

**INDICE**

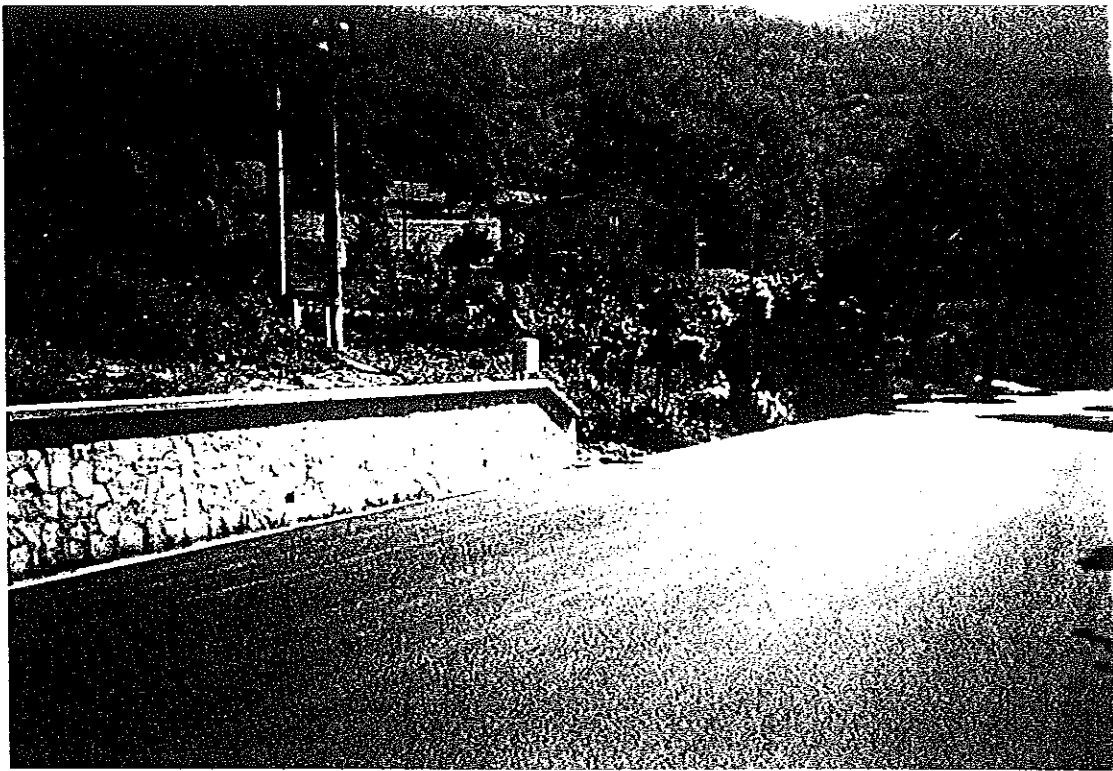
Ingresso del paese dalla S.P. Turanense	pag. 1
Attività commerciali a ridosso della S.P.Turanense	pag. 1
Zona di espansione ( zona C2) non avviata	pag. 2
Attività commerciali all'incrocio tra la S.P.Turanense e la Strada comunale di accesso al paese	pag. 2
Colture tipiche locali	pag. 3
Zona coltiva con la zona cimiteriale	pag. 3
Zona E2 non avviata	pag. 4
Zona PEEP di previsione	pag. 4
Zona attrezzata per attività sportiva	pag. 5
Zona di sosta di verde pubblico-attrezzato con giochi per bambini	pag. 5
Attrezzature di servizio (zona E1): attività scolastiche e ambulatorio	pag. 6
Zona di completamento (zona B2) a ridosso del centro storico	pag. 6
Edilizia del centro storico	pag. 7
Edilizia del centro storico	pag. 7
Monte Antuni con il centro di recupero per tossicodipendenti (vincolo L.1089/39)	pag. 8
Monte Antuni visto dal ponte sul lago del Turano	pag. 8
Verde incolto a ridosso delle sponde del lago	pag. 9
Ex-convento "S.Anatolia"	pag. 9



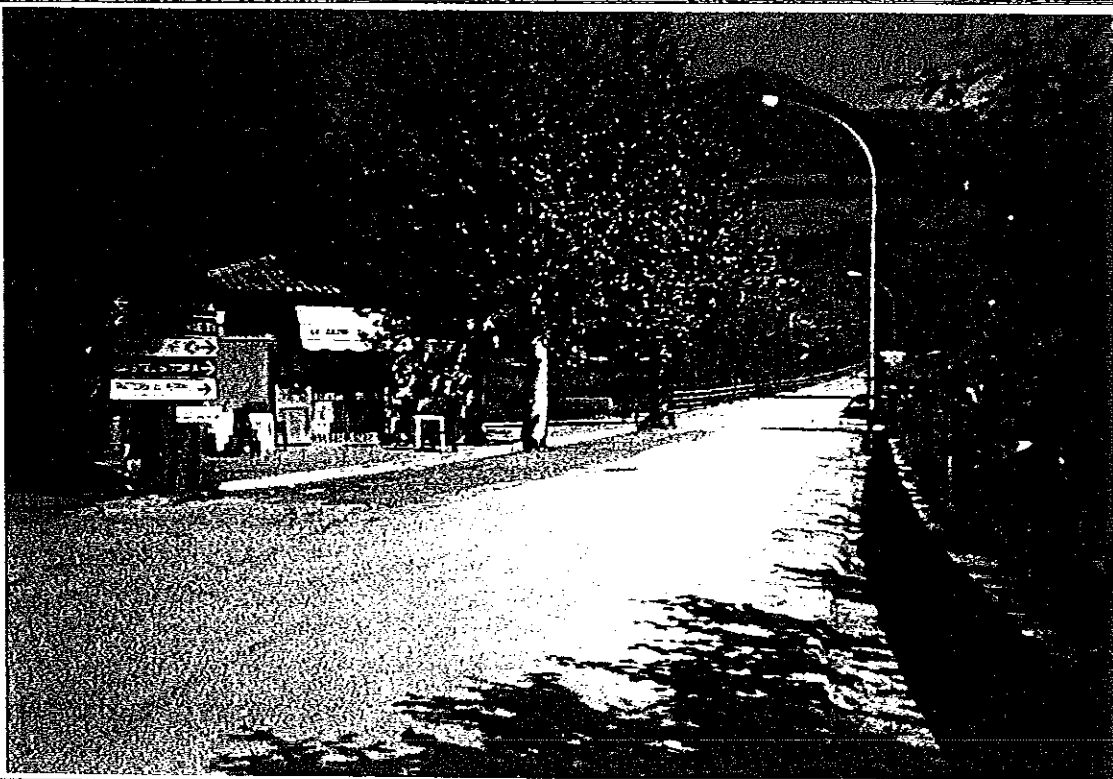
INGRESSO DEL PAESE DALLA S.P. TURANENSE



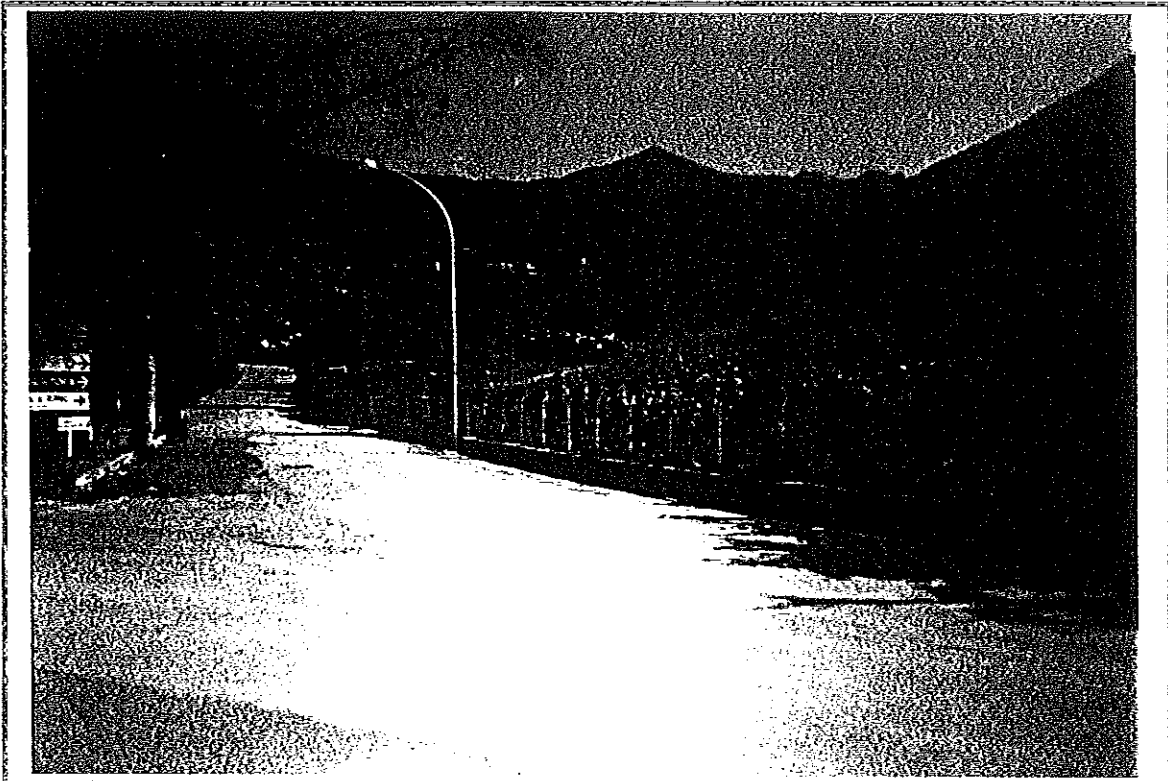
ATTIVITA' COMMERCIALI ARIDOSO DELLA S.P. TURANENSE



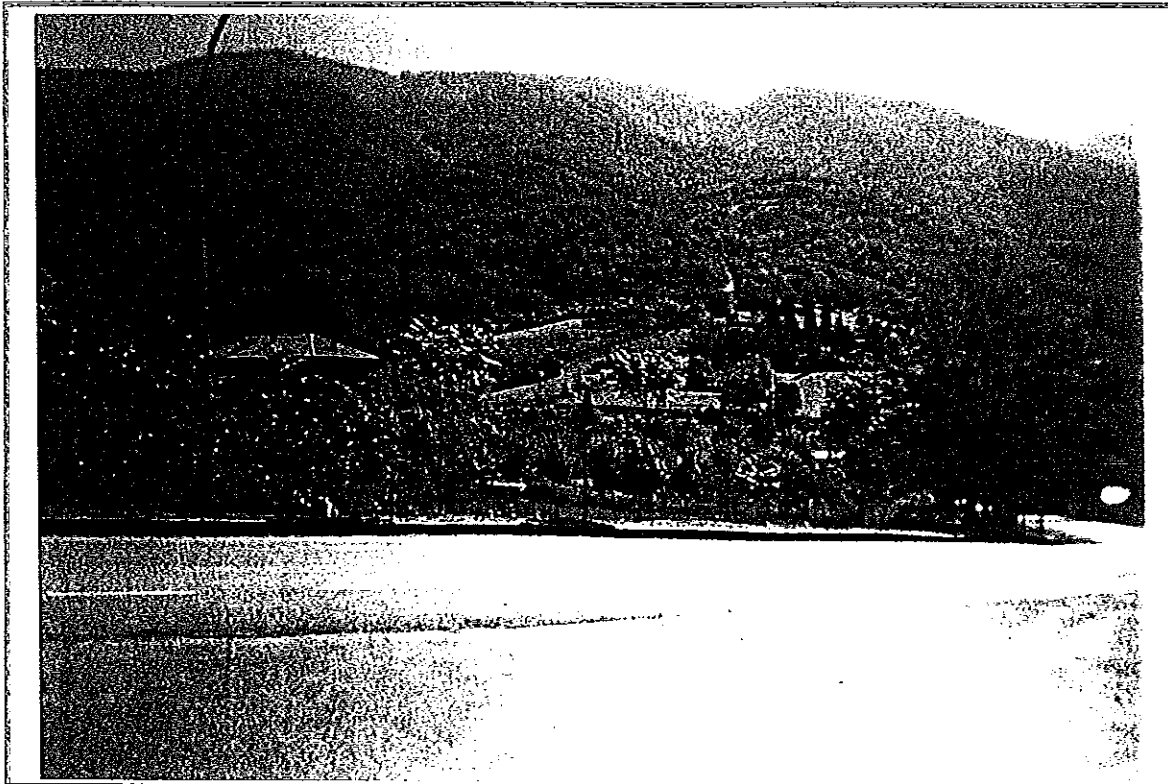
ZONA DI ESPANSIONE (zona C2) NON AVVIATA



ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INCROCIO TRA LA S.P. TURANENSE E LA STRADA COMUNALE DI ACCESSO AL PAESE



COLTURE TIPICHE LOCALI



ZONA COLTIVA CON LA ZONA CIMITERIALE

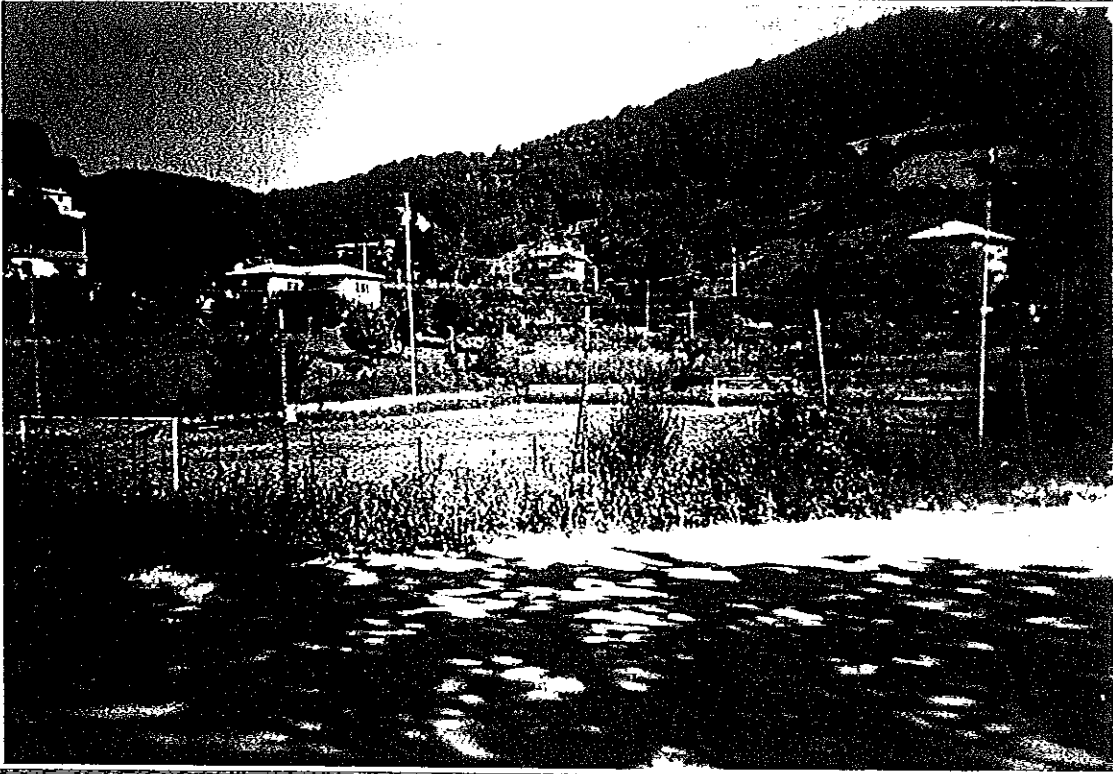




ZONA E2 NON AVVIATA



ZONA PEEP DI PREVISIONE



ZONA ATTREZZATA PER ATTIVITA' SPORTIVA



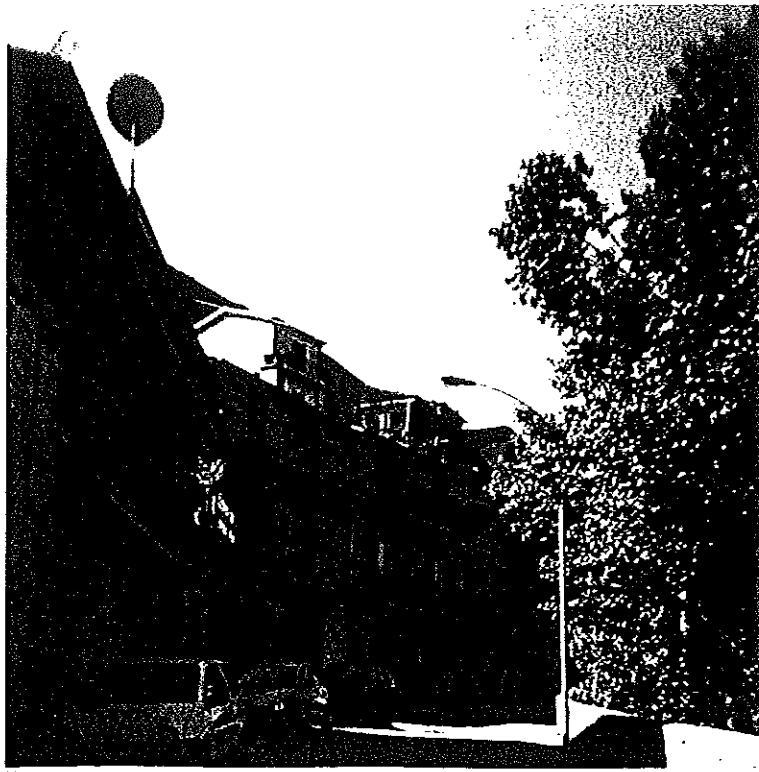
ZONA DI SOSTA  
DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO CON GIOCHI PER BAMBINI



**ATTREZZATURE DI SERVIZIO ( ZONA E1 ) :  
ATTIVITA' SCOLASTICHE E AMBULATORIO**



**ZONA DI COMPLETAMENTO (ZONAB2)  
A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO**



EDILIZIA DEL CENTRO STORICO



EDILIZIA DEL CENTRO STORICO