

COMUNE DI CASSINO

P.P.A.

ZONA S. SILVESTRO

TITOLO:

RELAZIONE TECNICA

Redattori:

Arch. DARMA PESSATA

Ing. GINO MARINO



COMUNE DI CASSINO

Il presente — che è stato approvato con deliberazione n. 70/13 del 23-12-02 — è stato approvato dal Consiglio Comunale.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Michele Fragnoli

M

PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO (Zona San Silvestro Vecchio)

RELAZIONE TECNICA

Il P.R.G. di Cassino adottato con delibera del Consiglio Regionale del 5/8/80, N° 2268, nel prevedere le aree di sviluppo urbano, ha demandato ai piani particolareggiati di attuazione la specifica regolamentazione e normativa.

Pertanto, nel rispetto delle norme generali, è stato redatto il presente piano relativo alla zona di espansione posta a Nord del Centro urbano denominata "S. Silvestro".

La zona in esame si estende nella parte Nord della città di Cassino ed è delimitata a Sud dalla Via Sferracavalli, ad Ovest dalla Via Torricella a Nord dal Monte Maggio, e ad Est dalla nuova via di collegamento territoriale per la frazione di Caira ed il Comune di Terelle.

Nella delimitazione definitiva del comprensorio, individuato nel P.R.G. quale zona edilizia Br – Ristrutturazione per comparti, si precisa che è stata inglobata l'area che, nelle tavole di P.R.G, vedeva sovrapposte sia la destinazione "Br" (soggetta a redazione di P.P.) sia la destinazione "B1" (soggetta a redazione di P.P. inglobato nel centro urbano) in quanto territorio già densamente urbanizzato con necessità di recupero degli insediamenti esistenti.

Inoltre (conformemente all'art. 7 Titolo II, Capo III delle Norme di attuazione del P.R.G.) è stato traslato il limite di zona, entro la misura di

30 ml, per raggiungere la direttrice di collegamento territoriale prevista dal Piano evitando di frazionare terreni di proprietà privata ed inglobando edifici che ricadevano sulla linea di delimitazione del Piano.

L'incremento di superficie complessiva così ottenuto, mq 11.000 circa, risulta inferiore alla limitazione posta dall'art. 17 delle N.T.A. per le zone Br (maggiorazione della superficie compresa nel P.P. non superiore al 10 % della superficie della zona stessa)

In definitiva la zona comprende una superficie complessiva di 17 ettari, 58 are e 61 centiare dei quali 2 ettari 6 are e 5 centiare occupate dal complesso della Casa Circondariale da considerarsi una infrastruttura a livello territoriale.

L'area è pianeggiante per la parte compresa tra la Via Torricella ed il Monte maggio e per la parte a Sud della Via per Caira, mentre la parte a Nord della stessa via il terreno si presenta scosceso e difficilmente accessibile.

CRITERIO DI PROGETTAZIONE

Il principio informatore che ha portato al modello di sviluppo del Piano Particolareggiato della zona S. Silvestro si esprime nella integrazione dell'area con la città ed i suoi servizi, escludendo l'ipotesi di un quartiere autosufficiente ed avulso dalla realtà territoriale circostante.

Questo non significa rinuncia ad una caratterizzazione ed alla realizzazione dei servizi essenziali, ma significa rapporto di interscambio

tra il "centro" e la "periferia" con elementi tali da interessare l'area con uno sviluppo globale capace di "attirare" e non costituire solo un quartiere satellite.

La zona S. Silvestro si trova su una direttrice di traffico extraurbano che si sviluppa tra il centro e la frazione di Caira, (ed oltre verso il Comune di Terelle); la realizzazione della viabilità di collegamento, tramite tale direttrice, è prevista dal P.R.G. lungo la Via Sferracavalli ed al margine est dell'area di P.P.

L'area non presenta poli di attrazione nè commerciali nè sociali o di svago che esulino dall'ambito locale, .

Lo sviluppo residenziale si è articolato nel periodo post-bellico con piccole costruzioni o baracche per i senza tetto nella zona di Via San Silvestro, successivamente ampliate, ristrutturate o ricostruite.

La zona tra la Via Torricella e la Via S. Giacomo ha favorito il maggior sviluppo edilizio in quanto più vicina al centro cittadino ed ai servizi ad esso connessi (scuole, uffici ENEL, locali commerciali) sia con edifici postbellici realizzati per i senza tetto, sia in epoca più recente con eleganti palazzine.

Lungo la costa del Monte Maggio si è sviluppata un'edilizia spontanea di costruzioni prevalentemente piccole in posizioni molto disagiate e spesso mancanti delle più elementari opere di urbanizzazione primaria (accessi carrabili, elettricità, scarichi di acque nere).

Lungo la Via Sferracavalli, ed in epoca più recente, si è invece sviluppata una lottizzazione spontanea ma ordinata, agevolata dalla

uniformità del terreno pianeggiante ma del tutto mancante di servizi pubblici e solo recentemente, a cura dei privati direttamente interessati, sono state realizzate alcune opere infrastrutturali quali gli allacci alla fognatura comunale e collegamenti idrici ed elettrici anche se eseguiti senza una preliminare progettazione né un dimensionamento in previsione della futura espansione.

L'area non è dotata di strutture scolastiche o sociali.

Le strutture pubbliche esistenti nella zona : la casa circondariale e la stazione dei carabinieri costituiscono delle isole urbane non essendo di influenza locale .

La diversità degli insediamenti e delle loro caratteristiche , hanno indotto a suddividere il territorio in esame in 4 zone omogenee regolamentate da normative diverse, determinate dalle loro preesistenze, ma generalmente inquadrare progettualmente in una logica visione d'insieme.

L'intervento sul territorio prevede i seguenti provvedimenti :

Per la **zona 1 (a - Via S. Silvestro)** è stato previsto il risanamento delle zone più degradate con la demolizione delle casette e baracche costruite spesso anche su terreno demaniale e la riedificazione con una tipologia adeguata al rispetto del desiderio di autonomia senza trascurare la necessità di socializzazione e di servizi comuni.

L'area pertanto verrà dotata con un proporzionato dimensionamento di un centro sociale, verde pubblico, parcheggi ed attività commerciali.

Non verrà trascurata la possibilità di futura espansione di questa zona fino a comprendere l'ultima propaggine edificata verso Nord, zona nella quale potrà essere completato il riassetto urbano e dove potranno svilupparsi, per la sua posizione marginale rispetto all'abitato, zone di sviluppo artigianali.

Viene previsto il risanamento del corso del torrente S. Silvestro quale integrazione e completamento del previsto "Parco del fiume Rapido"

Per la **zona 2 (b – Via Monte Maggio)** non viene prevista la possibilità di ulteriore sviluppo residenziale in quanto esso sarebbe ostacolato dalle caratteristiche orografiche, né l'area presenta le caratteristiche peculiari dello sviluppo residenziale tra cui l'adeguata esposizione solare.

Verrà tuttavia realizzata una strada a mezza costa per servire le numerose costruzioni esistenti ed alleviare i notevoli disagi di collegamento, che attualmente si sviluppano solo tramite disagiati percorsi pedonali, consentendo, ove possibile, il parcheggio dei veicoli.

Saranno inoltre sviluppati gli attuali percorsi pedonali di penetrazione rendendoli più agevoli.

La realizzazione dell'infrastruttura stradale consentirà il completamento delle opere di fognatura, di illuminazione pubblica e di rifornimento idrico.

Per la **zona 3 (c - Via Sferracavalli)** l'intervento prevede la realizzazione di strade pubbliche e di parcheggi prevalentemente realizzate sul tracciato delle attuali strade interpoderali, una strada di servizio, parallela alla Via Sferracavalli, tale da limitare in essa il numero degli innesti (anche in considerazione della sua prevista caratterizzazione a strada di collegamento territoriale), una struttura scolastica, un ufficio postale, un centro per il culto e la possibilità di uno sviluppo integrato tra le residenze ed attività commerciali ed artigianali.

Verrà previsto un ampio spazio verde lungo il fiume Rapido che potrà essere adibito a percorso attrezzato.

Un organico completamento di insieme delle opere di urbanizzazione viene previsto per tutta la zona di P.P. in esame.

Il dimensionamento delle infrastrutture è stato eseguito proporzionalmente alla proiezione di sviluppo della popolazione sulla base delle previsioni di P.R.G. mentre l'edificazione globale è stata dimensionata in base all'indice di edificabilità.

Per la **zona 4 (d - Via S. Giacomo)** è stata prevista solo edificazione di completamento e di ristrutturazione, essendo la zona già densamente edificata. L'area in fregio alla Casa circondariale è stata

vincolata a verde privato, precludendone l'edificazione quale area di rispetto.

Sono state individuate aree per parcheggi, verde pubblico, e sono stati previsti alcuni percorsi pedonali.

La situazione attuale edificata per l'intera zona di P.P.A. Br S. Silvestro è la seguente :

MQ	Indice P.R.G.	Volume Edificabile	Volume esistente	Volume Edificando
175.861	1,35	237.412	156.441	80.971

di cui mc 50.701 dovuto a nuove costruzioni e mc 30.270 quale incremento consentito in caso di ristrutturazione e recupero.

In base al numero degli abitanti residenti, ed alla proiezione di incremento previsto dal P.R.G. ed adattata alle singole zone, adottando gli standars previsti nelle norme di attuazione del P.R.G., avremo la seguente situazione sull'intera zona di P.P. dove:

- V = verde pubblico
- F = area a servizi collettivi
- P = area di parcheggio pubblico
- Sp = area per strade di penetrazione
- V el. = area di verde attrezzato elementare

	abitanti attuali	abitanti previsti	V 4mq/ab	F 3,5mq/ab	P 2,5mq/ab	SP 6mq/ab	V el 6mq/ab
	905	1200					
Prescrizioni di P.R.G.			4800	4200	3000	7200	7200
Indicazioni di P.P.A.			4800	4500	3000	9690	8300
così ripartiti:							
ZONA 1	207	225	900	650	625	1440	350
ZONA 2	175	195	1800	=	1000	4850	950
ZONA 3	266	465	1600	3450	925	1210	7000
ZONA 4	257	315	500	400	450	2190	=

ZONA 1

Delimitazione : Via Torricella, Via Caira; Mulattiera Arcucci, Via Monte Maggio.

Caratteristiche residenziali : Edilizia spontanea, spesso abusiva, condizionata dalle difficoltà d'inserimento ambientale. In parte di qualità discreta.

Assetto viario : buono nella zona a valle; condizionato dalle caratteristiche ambientali per la zona a monte.

Stato infrastrutture : Acquedotto e distribuzione elettrica sufficienti seppur da ristrutturare. Fognature inesistenti.

Suscettività di sviluppo : buone possibilità di ricongiunzione edilizia.

Dotazione di servizi : numerosi alloggi di proprietà comunale. Si ritiene possibile un ampio e drastico intervento di carattere sociale.

E' necessario tener conto del futuro ampliamento dell'area inglobando nel P.P. l'ultima frangia edificata a Nord, illogicamente esclusa dalla perimetrazione della zona Br.

Completamento infrastrutture : Bonifica del torrente S. Silvestro con realizzazione di un percorso pedonale a completamento del "Parco del Rapido".

Possibile zona di sviluppo commerciale e sociale. Realizzazione di un centro sociale, di verde elementare attrezzato, e di parcheggi.

Superficie : mq 25469

Volume edificabile : 34383

Volume esistente: mc 51108

Volume di progetto : mc 5110

Abitanti attuali : N° 207

Abitanti previsti : N° 225

NOTA : La zona merita un attento esame nella redazione del P.R.G. in itinere in quanto suscettibile di ampliamento.

ZONA 2

Delimitazione : Via Caira, Monte Maggio.

Caratteristiche residenziali: Piccole costruzioni in fregio alla Via Caira, oppure realizzate sulla costa del monte con notevoli disagi e adattamenti ambientali.

Assetto viario: Del tutto inadeguato per la maggior parte realizzato con tracciati spontanei e sistemazione di iniziativa privata.

Stato infrastrutture: Impianti elettrici ed idrici di collegamento privato. Fognature inesistenti.

Suscettività di sviluppo: Limitato dalle caratteristiche ambientali ed orografiche.

Superficie : mq 61339

Volume edificabile : 82807

Volume esistente: mc 20073

Volume di progetto : mc 4000

Abitanti attuali : N° 175

Abitanti previsti : N° 195

Dotazione di servizi : breve tratto stradale con illuminazione pubblica.

Completamento infrastrutture: Realizzazioni impianti fognari elettrici e idrici. Realizzazione di percorsi pedonali e parchegi con fascia di verde attrezzato lungo la riva del fiume. Attraversamento pedonale verso la zona "3".

ZONA 3

Delimitazione : Via Sferracavalli, Casa Circondariale, Via Caira,
Limite Est del P.P.A. .

Caratteristiche residenziali : Lottizzazione spontanea secondo uno
schema ordinato.

Assetto viario : Viabilità interpodereale al solo servizio delle
residenze.

Stato infrastrutture : Impianto idrico ed elettrico sufficientemente
adeguato ma bisognoso di ristrutturazione. Impianto
fognante principale su Via Sferracavalli con
collegamenti realizzati di recente a cura dei singoli
utenti.

Suscettività di sviluppo : ampia possibilità di sviluppo ordinato e
coordinato all'edilizia esistente con spazi per servizi
collettivi.

Superficie : mq 60.071

Volume edificabile : 81.095

Volume esistente: 49890

Volume di progetto : mc 32420

Abitanti attuali : N° 266

Abitanti previsti : N° 465

Dotazione di servizi : zona F 2 occupata dalla Casa Circondariale e
vasta area occupata dalla Stazione dei Carabinieri.

Completamento infrastrutture : Realizzazione di una rete stradale di distribuzione all' interno della zona. Realizzazione di una strada di servizio parallela alla Via Sferracavalli e regolamentazione delle immissioni su di essa. Ristrutturazione impianto elettrico ed idrico. Completamento di impianto fognante. Dotazione di servizi con parcheggi, verde pubblico e attrezzato. Previsione di scuola materna e servizi di quartiere. Area di verde privato quale zona di rispetto adiacente alla Casa Circondariale.

ZONA 4

Delimitazione : Via S. Giacomo, Via del Foro, Via Torricella, Via Caira, torrente.

Caratteristiche residenziali : Area densamente urbanizzata con indice territoriale superiore a 1,35

Assetto viario : insufficiente

Infrastrutture : sviluppate ma con necessità di adeguamento.

Suscettività di sviluppo : Limitato alla ristrutturazione degli edifici esistenti limitatissime possibilità di espansione.

Superficie : mq 28982

Indice Edificabilità territoriale assegnato : 1,35

Volume edificabile : mc 39126

Volume edificato : mc 35370

Volume di progetto : mc 3756

Abitanti attuali : N° 257

Abitanti previsti : N° 315

Dotazione di servizi : scarsa

Completamento di infrastrutture : Bonifica del torrente S. Silvestro
con la realizzazione di una strada di penetrazione.

- Realizzazione dell'impianto fognante.
- Revisione impianto idrico.
- Recupero sistema viario.
- Completamento illuminazione pubblica.
- Cura dell'arredo urbano.

Cassino, 12/11/2002 (aggiornamento)

I Redattori

(Arch. Darma PESSATA)

Darma Pessata

(Ing. Gino MARINO)

Gino Marino

