



Pianificazione urbanistica sovracomunale
 Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi. Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Sistemi ed ambiti del paesaggio - Tavola A38 foglio 403
 Nella lettura della tavola A38, si evince che una grande arteria di collegamento (Autostrada A1) corre in adiacenza l'area di progetto; questo aspetto è da tener ben presente quando si è in fase di intervento sul fabbricato.

Beni paesaggistici - Tavola B38 foglio 403
 Nella tavola B38 possiamo notare che l'area interessata presenta nella zona Nord-Ovest un vincolo naturalistico-paesaggistico che lambisce un lato del fabbricato esistente. Tale restrizione è classificata nella legenda sotto la voce "aree boscate" e viene tutelato in base all'art. 10 della L.R. 24/98, è obbligatorio, quindi, tenerla presente in sede di progettazione.

Beni del patrimonio naturale e culturale - Tavola C38 foglio 403
 La Tavola C38 classifica l'Autostrada A1, che corre in adiacenza al lotto oggetto di studio, come "bene lineare" regolamentato nella Carta dell'Uso del Suolo del 1999, inoltre la stessa arteria viene identificata sotto la voce "percorso panoramico" (art. 31 bis e 16 L.R. 24/98). Per questo motivo è obbligatorio osservare una fascia di rispetto di 100 metri. L'area di progetto, essendo stata edificata prima dell'entrata in vigore del PTPR, non rispetta affatto tale obbligo. È opportuno, quindi, tener conto di questa inattesa in sede di riqualificazione e revisione dell'area oggetto di interesse, adottando soluzioni tali da mitigare l'impatto del fabbricato sull'arteria stradale e viceversa.

Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Tavola D38 foglio 403
 Analizzando la tavola D, possiamo notare che lungo il perimetro Nord-Ovest del lotto interessato è previsto una proposta di modifica del PTP, in modo da rendere più efficace la salvaguardia dei beni paesaggistici; ciò può offrire diverse soluzioni in fase di progettazione.

Pianificazione urbanistica comunale
 Il comune di Cassino adotta il P.R.G. (Piano Regolatore Generale), ancora tutt'oggi in vigore, con delibera del consiglio comunale nella seduta del 13/01/1975. L'intero lavoro di pianificazione viene redatto dal gruppo di lavoro diretto dall'arch. Giancarlo Maria De Sanctis. Successivamente il presente P.R.G. è aggiornato in base a quanto deciso dall'amministrazione comunale con delibera consiliare del 19/07/1977, apportando delle correzioni al precedente piano già redatto. Approvate le modifiche, il Piano Regolatore della città resta in vigore per tutti gli anni '80 e '90 fino a giungere nel nuovo millennio, quando la diversificazione e la nascita di nuove esigenze collettive congiunta alla necessità di una nuova pianificazione territoriale porta l'amministrazione comunale ad incaricare il prof. ing. Elio Pirrodi per l'aggiornamento del vecchio P.R.G. del 1977. Il prof. Pirrodi, osservando gli emendamenti approvati in sede di adozione con atto n° 54/12 del consiglio comunale del 23/12/2004, elabora, con il suo gruppo di progettazione, la Variante Generale al P.R.G. nel gennaio del 2005; quest'ultima viene adottata dall'amministrazione comunale ma, nello stesso anno, vede l'approvazione con riserva da parte dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio. In particolare si sono riscontrati dei conflitti con il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) che hanno condotto la nuova amministrazione comunale della città di Cassino, insediata nel maggio 2011, alla revoca della Variante al P.R.G. Nello stesso anno, il consiglio comunale della città martire approva l'affidamento della redazione di un nuovo Piano Regolatore Generale allo studio DeAssociati (capogruppo è il prof. arch. Vezio De Lucia) congiuntamente alla stesura del P.U.T. (Piano Urbano del Traffico). Tutt'oggi la situazione vede che, nell'attesa dell'iter amministrativo del piano del prof. De Lucia, resta in vigore il vecchio P.R.G. del 1977, creando molte difficoltà agli operatori del settore in quanto il presente P.R.G. è uno strumento obsoleto e inadeguato per le nuove esigenze della città.

Questo limite operativo lo si può riscontrare proprio in questo caso di studio. Analizzando il P.R.G. in vigore, possiamo vedere che l'area, oggetto di intervento, viene zonizzata, giustamente, sotto la voce Z.T.O. di tipo D (insediamenti produttivi) in quanto all'epoca della redazione del Piano Regolatore era un plesso industriale correttamente in attività. Attualmente, invece, dopo la dismissione avvenuta alla fine degli anni '80 e in assenza di uno strumento di pianificazione aggiornato ed efficace, tale area è stata abbandonata a se stessa; l'unico intervento realizzato e finanziato dalla Regione Lazio nel 2012 è stata la messa in sicurezza della discarica presente davanti l'ingresso principale del plesso industriale che conteneva rifiuti pericolosi e tossici.

