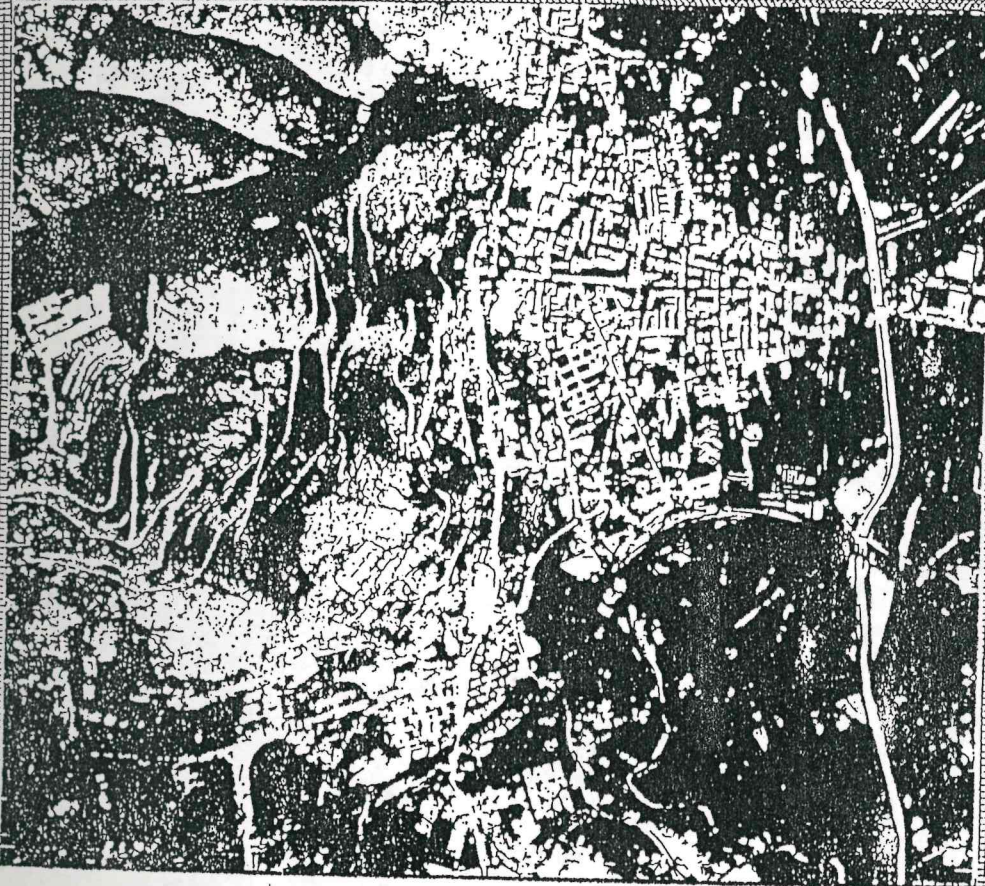


# PIANO PARTICOLAREGGIATO

## BT - COLOSSEO



# COMUNE DI CASSINO

TITOLO TAVOLA

RELAZIONE

DATA

SCALA

I PROGETTISTI

COLLABORATORE :



NUMERO TAVOLA

presente in n. 19  
elaborati è stato approvato con delibe-  
razione n. 40/12 del 13/7/88  
Il Segretario Comunale

IL SEGRETARIO GENERALE N. 1

Dott. Prof. Genaro Mazzeo

3

# ELENCO DELLE TAVOLE

- 1 - STRALCIO P.R.G. 80 E VARIANTE UNIVERITA' - 1:5.000
- 2 - LIMITI P.P. SU BASE RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO 81  
AGGIORNAMENTO RILIEVI DIRETTI - 1:2.000
- 3 - TIPOLOGIE EDILIZIE - *Stato di fatto* 1:2.000
- 4 - CONSISTENZA EDILIZIA - *Stato di fatto* 1:1.000
- 5 - PROFILO REGOLATORE - *Stato di fatto* 1:1.000 e 1:500
- 6 - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE - *Stato di fatto* 1:2.000
- 7 - CONFINI P.P. SU BASE CATASTALE - AGGIORNAMENTO '96  
*Stato di fatto* 1:2.000
- 8 - ZONIZZAZIONE - *Stato di progetto* 1:2.000
- 9 - LOTTIZZAZIONE - *Stato di progetto* 1:2.000
- 10 - PLANIMETRIA AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE - *Stato di progetto* 1:1.000
- 11 - LOTTIZZAZIONE COMPARTO "A" - *Stato di progetto* 1:500
- 12 - LOTTIZZAZIONE COMPARTO "B" - *Stato di progetto* 1:500
- 13 - SKYLINE - *Stato di progetto* 1:1.000 e 1:500
- 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO "A"  
*Stato di progetto* 1:500
- 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPARTO "B"  
*Stato di progetto* 1:500
- 16 - PUBBLICA ILLUMINAZIONE - *Particolari costruttivi*
- 17 - RELAZIONE - ELENCO DITTE ESPROPRIANDE - PREVENTIVO  
SOMMARIO DI SPESA
- 18 - NORME DI ATTUAZIONE



La zona del " COLOSSEO " sottoposta al Piano riguarda un' area di mq 182.576, dai contorni molto frastagliati, posta tra la Via Casilina, la vecchia Ausonia e la SS 630 Formia - Cassino.

Le previsioni di Piano Regolatore per l'area sottoposta al Piano Particolareggiato sono:

**INDICI DI ZONA I:**

- It = 1,35 mc/mq
- V = 4 mc/ab.
- F = 3,50 mq/ab.
- P = 2,5 mq/ab.
- SP = 6 mq/ab.
- VEL = 6 mq/ab.

Le tipologie di intervento previste nel presente Piano dividono il territorio in tre aree omogenee:

**1) AREE DI CONSERVAZIONE DELLO STATO ATTUALE;**

**2) AREE DI SATURAZIONE A SAGOMA LIBERA;**

**3) AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

Le zone in esame già ora ad alto livello di saturazione sono localizzate a ridosso dell' attuale centro abitato e sono interessate da una edificazione tipologicamente abbastanza omogenea, composta da due / tre piani fuori terra, salvo qualche episodio isolato di costruzione difforme per numero di piani e cubatura.

Tale edificazione configura nella maggior parte dei casi degli allineamenti ordinati lungo gli assi viarii esistenti.

Nell' impostare la pianificazione si e' dovuto tener presente di uno stato di fatto, per il quale, date le viabilità e l' edificazione, si configura un assetto planovolumetrico già definito e fortemente condizionante.

Si e' cercato quindi di operare, ove possibile, una ricucitura del tessuto edilizio nella zona di saturazione e di realizzare nella zona di nuova edificazione un intervento che risultasse il più possibile omogeneo con quanto e' già edificato nelle aree omogenee.

Tale omogeneità, ottenuta con gli allineamenti e con la scelta tipologica, e' apparsa opportuna anche a scapito delle unitarietà e compostezze del disegno urbanistico, date le modeste dimensioni dell' insediamento e la stretta continuità funzionale con le zone di saturazione.

Si e' comunque perseguito, ove l' indice di edificabilità risulta più sostenuto, un accorpamento della cubatura residenziale in volumetrie dimensionalmente maggiori della media delle costruzioni esistenti, per non frazionare troppo il terreno e per creare una consistente continuità del verde privato.

Quindi si e' operata una differenziazione sulle tipologie di intervento in relazione allo stato di attuazione degli stessi isolati;

sono stati individuati i seguenti comparti:

**1 - COMPARTI DI CONSERVAZIONE DELLO STATO ATTUALE**

Comparti in cui l'indice di edificabilità attuale già saturava la potenzialità edificatoria di P.R.G. ( salvo deroghe, con buona cubatura per le sole costruzioni ad un piano );

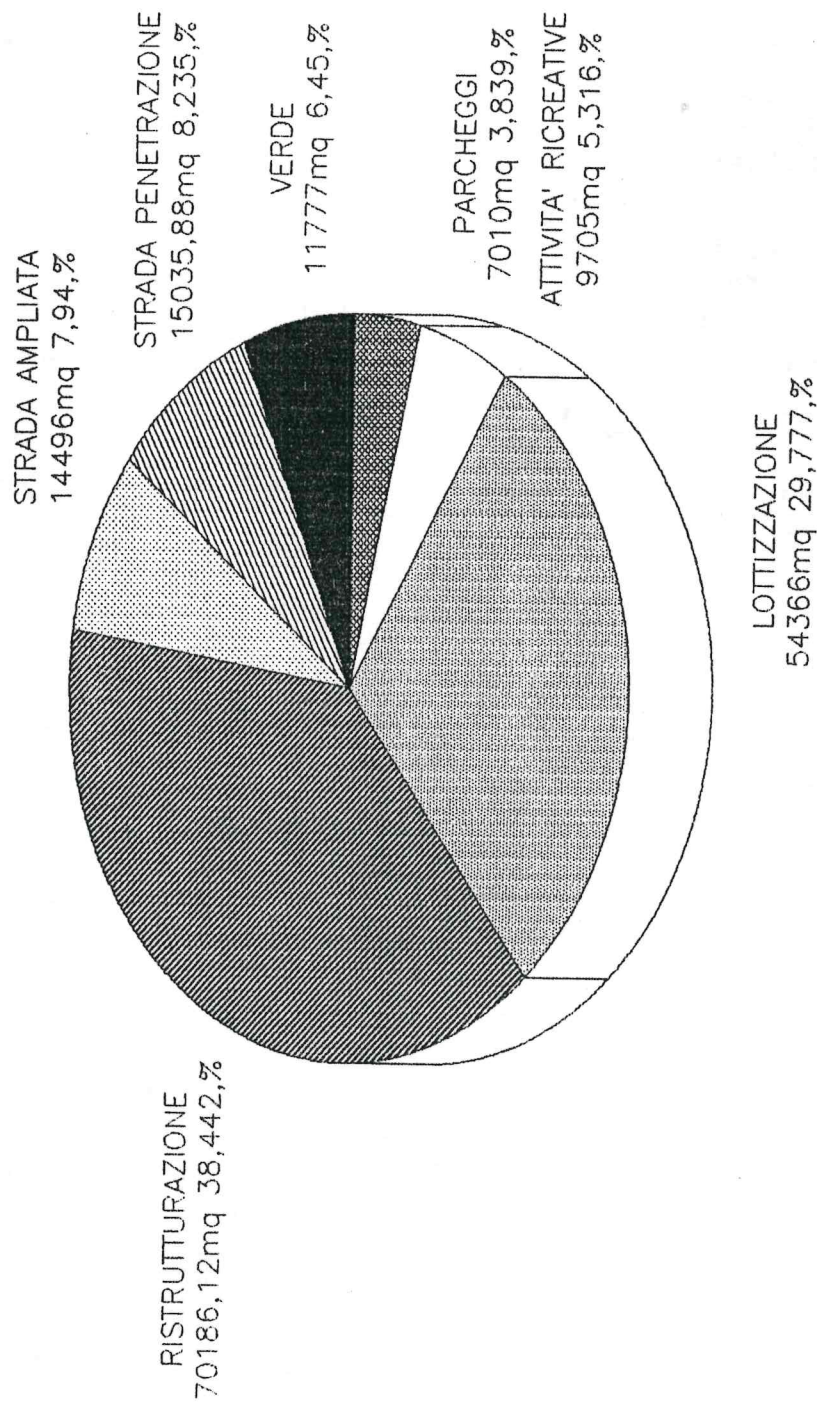
**2 - COMPARTI DI SATURAZIONE A SAGOMA LIBERA**

Comparti in cui, lotti inedificati ( interclusi ), rispettando i parametri edilizi di P.R.G., erano in grado di assorbire le residue volumetrie prescritte;

**3 - COMPARTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

Nelle zone inedificate ovvero interessate solo parzialmente da edilizia da sostituire.

P.P. " COLOSSEO "  
COMUNE DI CASSINO  
SUPERFICIE = 182.576,00 mq



DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

### DATI P.R.G.

If = 1,15 mc/mq	It = 1,35 mc/mq	
SUP. TOTALE PIANO		mq 182.576,00
MAX CUBATURA TOTALE (182.576,00 x 1,35)		mc 246.477,60

SUPERFICIE COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE	mq	69.224,08
SUPERFICI DI PROGETTO	LOTTIZZAZIONE	mq 55.294,50
	STRADA AMPLIATA	mq 14.496,00
	" PENETRAZIONE	mq 15.069,00
	VERDE PUBBLICO	mq 11.777,00
	PARCHEGGI	mq 7.010,00
	ATTIVITA' RICREATIVE	mq 9.705,00
TOTALE SUPERFICIE		<u>mq 182.576,00</u>

### VERIFICA DATI P.R.G.

CUB. MAX TOTALE DI PROGETTO	mc 246.477,60 -
CUB. ESISTENTE	<u>mc 148.960,24 =</u>
CUB. EDIFICABILE	mc 97.517,36 +
CUB. NON CONFORME AL PIANO	<u>mc 15.809,25 =</u>
CUB. EDIFICABILE DI PROGETTO	mc 113.326,61
<hr/>	
CUB. TOTALE AMMISSIBILE DI P.P. :	mc 113.326,61

CUB. LOTTIZZAZIONE 55.294,50 x 1,15	= mc 63.588,68 +
CUB. ATTIVITA' RICREATIVE 9.705,00 x 0,50	= mc 4.852,50 +
CUB. RISTRUTTURAZ.	<u>= mc 25.690,85 =</u>
TOTALE CUB. DI PROGETTO	mc 94.132,03
CUB. TOTALE AMMISSIBILE	<u>mc 113.326,61</u>

# RIEPILOGO

CUB. LOTTIZZAZIONE	mc	63.588,68 +
CUB. ATTIVITA' RICREATIVE	mc	4.852,50 +
CUB. ESISTENTE CONFORME AL PIANO	mc	133.150,99 +
CUB. DI COMPLETAMENTO	mc	25.690,85 -
<b>CUB. TOTALE DI PROGETTO</b>		<b>mc 227.283,02</b>

CUB. MASSIMA AMMISSIBILE DI P.P. mc 246.777,60  
 CUB. DOTAZIONE ABITANTI mc 100,00  
 ABITANTI = (227.283,02)/100 = 2.272

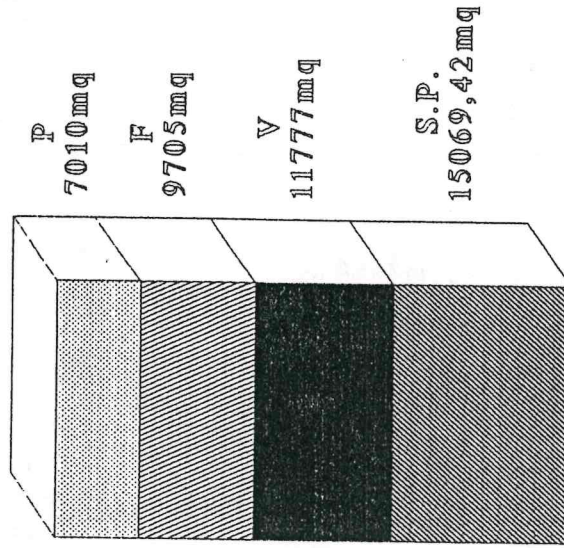
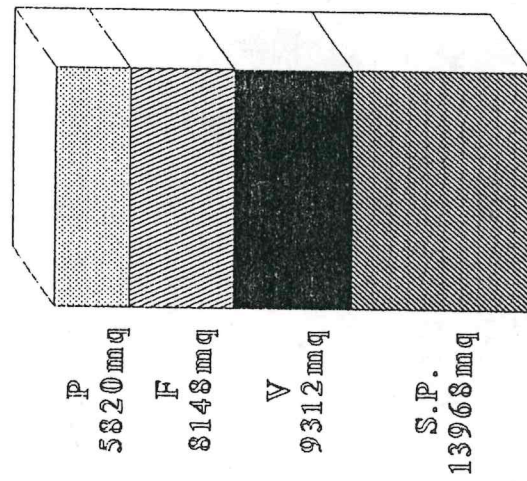
CUB. TOTALE DI PROGETTO < CUB.MASSIMA AMMISS.DI P.P.  
 mc 227.283,02 < mc 246.477,60

## VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

VALORI MINIMI	<	VALORI DI PROGETTO
2.328 x 4 = mq 9.312,00	V	mq 11.777,00
2.328 x 3,5 = mq 8.148,00	F	mq 9.705,00
2.328 x 6 = mq 13.968,00	SP	mq 15.069,42
2.328 x 2,5 = mq 5.820,00	P	mq 7.010,00
2.328 x 6 = mq 13.968,00	VEL	mq 47.327,84

- V = Dotazione verde pubblico (mq/ab)
- F = Dotaz. aree servizi collettivi (mq/ab)
- SP = Dotaz. aree per strade di penetrazione (mq/ab)
- P = Dotazione aree parcheggi pubblici (mq/ab)
- VEL = Dotazione verde privato (mq/ab)

# P.P. " COLOSSEO " COMUNE DI CASSINO VERIFICA STANDARD URBANISTICI



## VALORI MINIMI

## VALORI DI PROGETTO

### LEGENDA

- V = Dotazione verde pubblico (mq/ab)
- F = Dotazione aree servizi collettivi (mq/ab)
- P = Dotazione aree parcheggi pubblici (mq/ab)
- S.P. = Dotazione aree strade penetrazione (mq/ab)



8

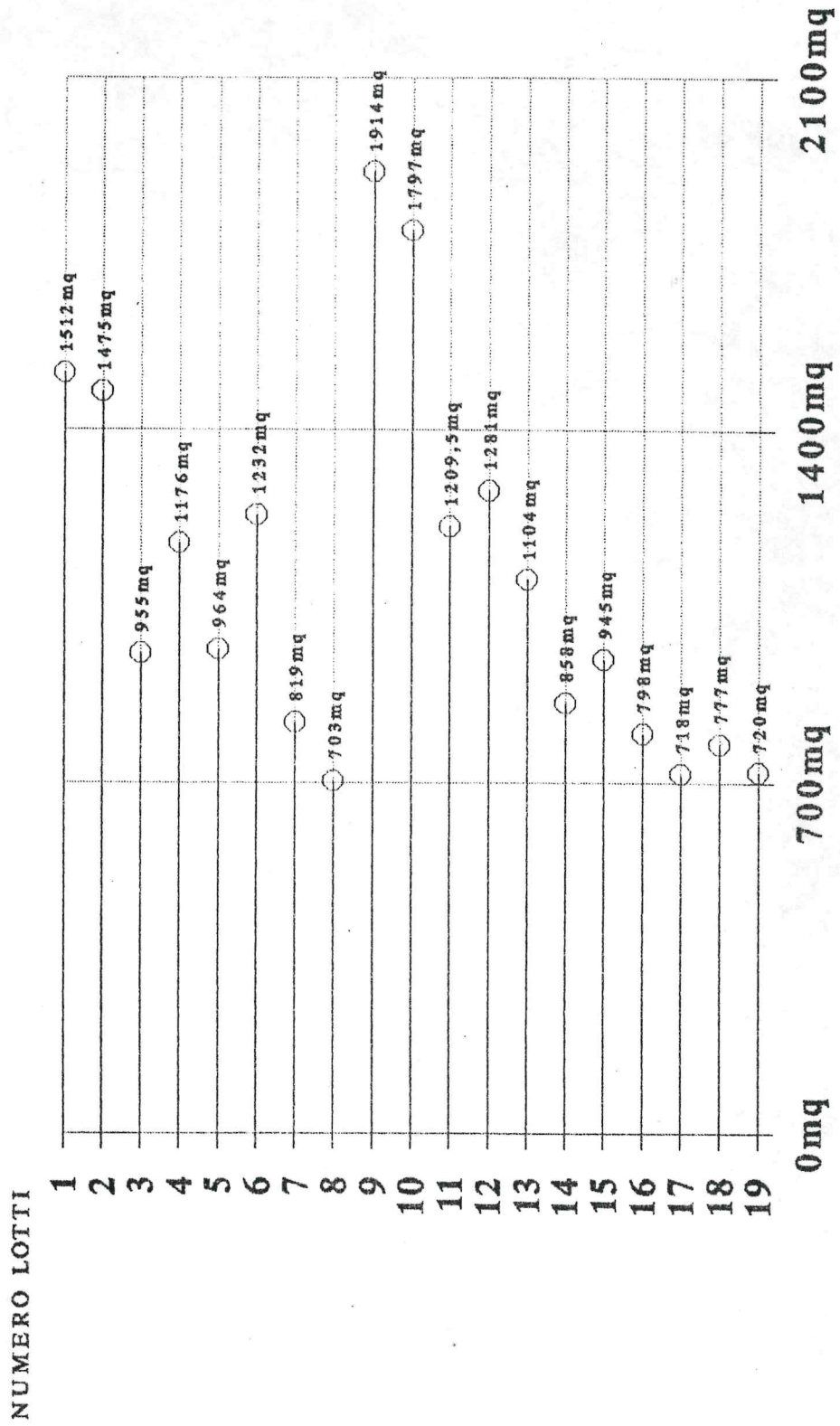
**AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE:  
CUBATURA ESISTENTE CONFORME AL PIANO**

NUMERO EDIFICIO	SUPERFICIE EDIFICIO mq	CUBATURA EDIFICIO mc	ALTEZZA H EDIFICIO ml	NUMERO PIANI	DESTINAZIONE D'USO
1	80,00	240,00	3,00	1	STALLA
2	167,50	1.507,50	9,00	3	ABITAZIONE
3	156,25	468,75	3,00	1	ACCESSORI
5	65,19	195,57	3,00	1	ACCESSORI
6	290,00	1.740,00	6,00	2	ABITAZIONE
7	275,50	1.653,00	6,00	2	ABITAZIONE
8	189,00	567,00	3,00	1	STALLA
9	194,00	582,00	3,00	1	STALLA
10	230,50	691,50	3,00	1	ABITAZIONE
11	80,00	240,00	3,00	1	TETTOIA
12	74,50	223,50	3,00	1	ABITAZIONE
13	286,50	1.719,00	6,00	2	ABITAZIONE
14	337,50	2.025,00	6,00	2	ABITAZIONE
15	160,50	963,00	6,00	2	ABITAZIONE
16	352,00	4.224,00	12,00	4	ABITAZIONE
17	145,60	873,60	6,00	2	ABITAZIONE
18	182,00	1.092,00	6,00	2	ABITAZIONE
19	157,50	945,00	6,00	2	ABITAZIONE
20	120,50	313,30	2,60	1	ABITAZIONE
21	125,00	375,00	3,00	1	ABITAZIONE
22	81,00	194,40	2,40	1	DEPOSITO
23	424,37	3.819,33	9,00	3	ABITAZIONE
24	30,16	78,42	2,60	1	GARAGE
25	49,00	127,40	2,60	1	GARAGE
26	198,00	1.188,00	6,00	2	ABITAZIONE
27	28,00	84,00	3,00	1	GARAGE
28	204,00	1.224,00	6,00	2	ABITAZIONE
29	66,50	172,90	2,60	1	GARAGE
30	74,60	298,40	4,00	1	GARAGE
31	225,00	900,00	4,00	1	TETTOIA
32	228,00	2.964,00	13,00	4	ABITAZIONE
33	260,90	3.130,80	12,00	4	ABITAZIONE
35	247,00	2.223,00	9,00	3	ABITAZIONE
36	288,00	1.728,00	6,00	2	ABITAZIONE
37	145,00	870,00	6,00	2	ABITAZIONE
38	156,00	936,00	6,00	2	ABITAZIONE
39	156,00	936,00	6,00	2	ABITAZIONE
40	168,00	571,20	3,40	1	ABITAZIONE
41	180,00	702,00	3,90	1	ABITAZIONE
42	256,00	2.560,00	10,00	3	ABITAZIONE
43	358,75	3.228,75	9,00	3	ABITAZIONE
44	298,50	1.791,00	6,00	2	ABITAZIONE
45	237,00	711,00	3,00	1	ABITAZIONE
48	160,00	960,00	6,00	2	ABITAZIONE
49	151,00	906,00	6,00	2	ABITAZIONE
50	234,00	2.106,00	9,00	3	ABITAZIONE
51	395,25	2.766,75	7,00	2	ABITAZIONE
52	262,00	1.572,00	6,00	2	ABITAZIONE
53	365,50	4.276,35	11,70	3	ABITAZIONE
54	155,26	931,56	6,00	2	ABITAZIONE
55	218,00	1.308,00	6,00	2	ABITAZIONE
56	77,00	231,00	3,00	1	GARAGE
57	418,00	5.434,00	13,00	4	ABITAZIONE
58	255,00	3.060,00	12,00	4	ABITAZIONE
59	406,50	4.878,00	12,00	4	ABITAZIONE
60	143,75	862,50	6,00	2	ABITAZIONE

61	143,75	862,50	6,00	2	ABITAZIONE
62	78,00	234,00	3,00	1	ABITAZIONE
63	192,25	576,75	3,00	1	GARAGE
64	141,50	1.415,00	10,00	3	ABITAZIONE
65	22,50	67,50	3,00	1	GARAGE
66	144,75	1.302,75	9,00	3	ABITAZIONE
67	614,25	11.056,50	18,00	6	ABITAZIONE
68	273,00	1.638,00	6,00	2	ABITAZIONE
69	375,00	3.375,00	9,00	3	ABITAZIONE
70	649,50	9.742,50	15,00	5	ABITAZIONE
71	128,50	771,00	6,00	2	ABITAZIONE
73	210,00	1.260,00	6,00	2	ABITAZIONE
74	175,50	1.053,00	6,00	2	ABITAZIONE
75	25,00	75,00	3,00	1	GARAGE
76	54,00	162,00	3,00	1	DEPOSITO
77	161,25	967,50	6,00	2	ABITAZIONE
78	282,75	2.544,75	9,00	3	ABITAZIONE
79	95,77	287,31	3,00	1	GARAGE
80	121,30	727,80	6,00	2	ABITAZIONE
81	221,00	1.326,00	6,00	2	ABITAZIONE
82	291,50	3.498,00	12,00	4	ABITAZIONE
83	210,00	1.260,00	6,00	2	ABITAZIONE
84	318,00	2.639,40	8,30	2	ABITAZIONE
85	506,75	3.040,50	6,00	2	ABITAZIONE
86	110,00	330,00	3,00	1	GARAGE
92	305,50	1.985,75	6,50	2	ABITAZIONE
93	145,75	583,00	4,00	1	ABITAZIONE
<b>TOTALI</b>	<b>17.267,65</b>	<b>133.150,99</b>			

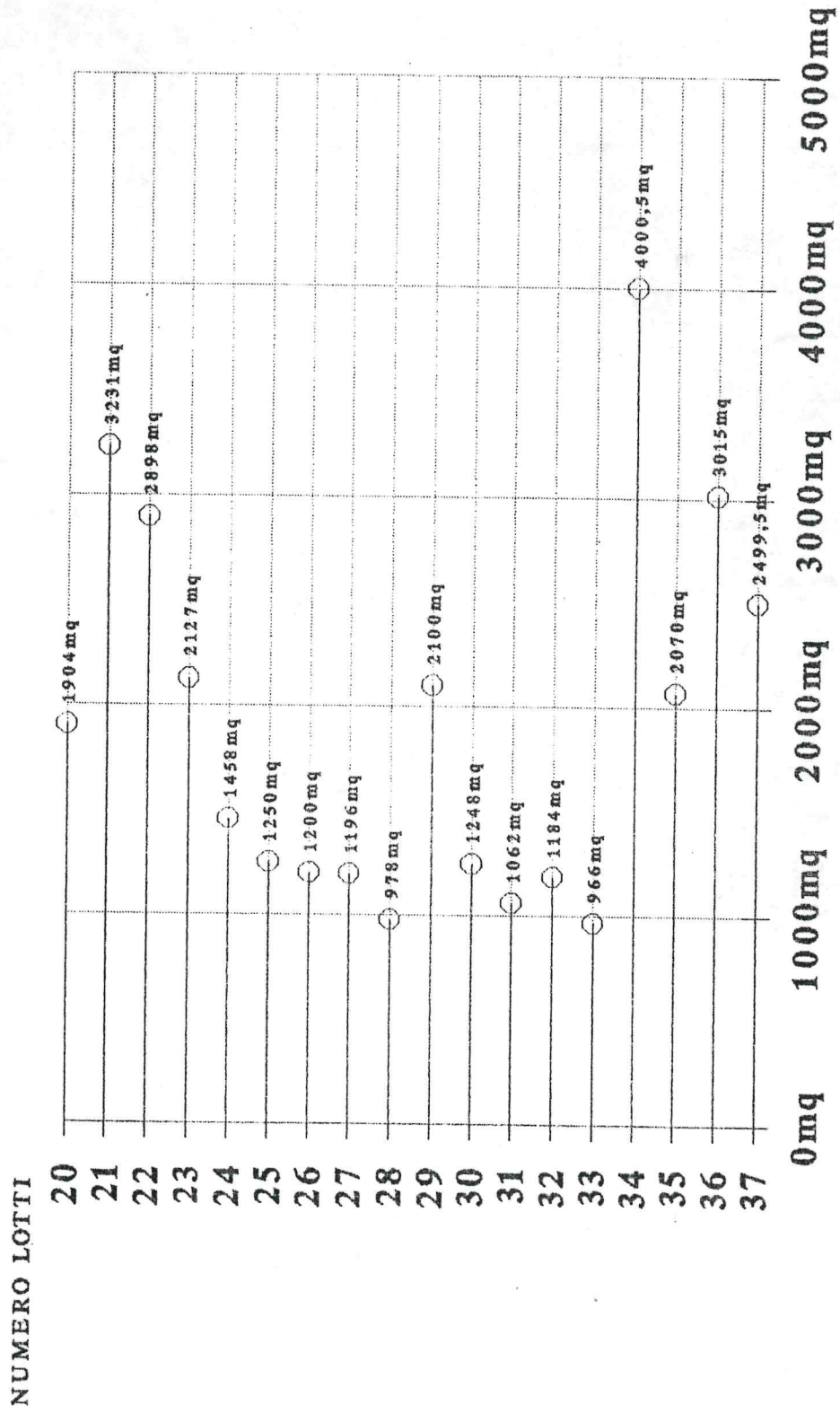
# P.P. " COLOSSEO "

## SUPERFICI DEI LOTTI - Comparto " A "

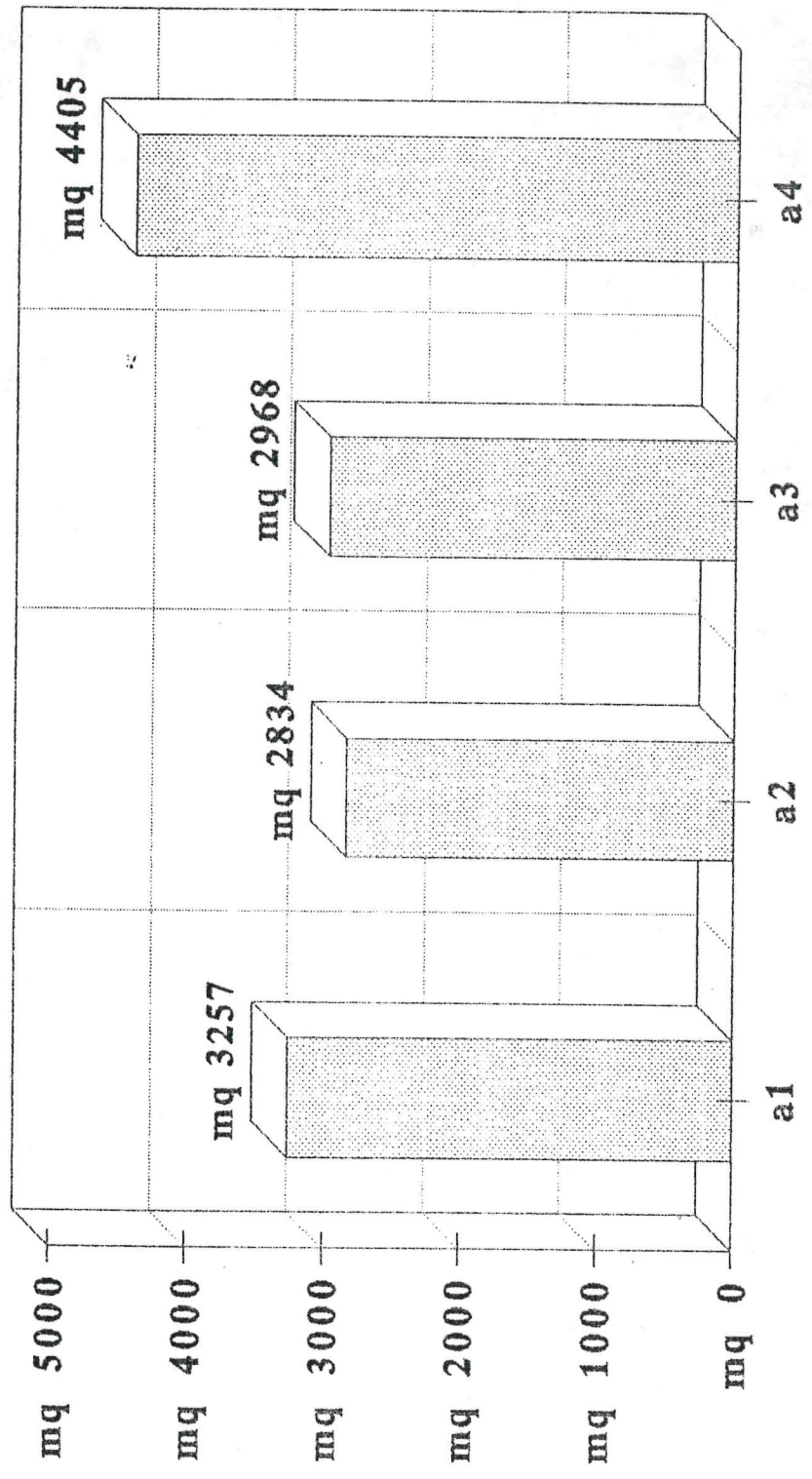


# P.P. " COLOSSEO "

## SUPERFICI DEI LOTTI - Comparto " B "



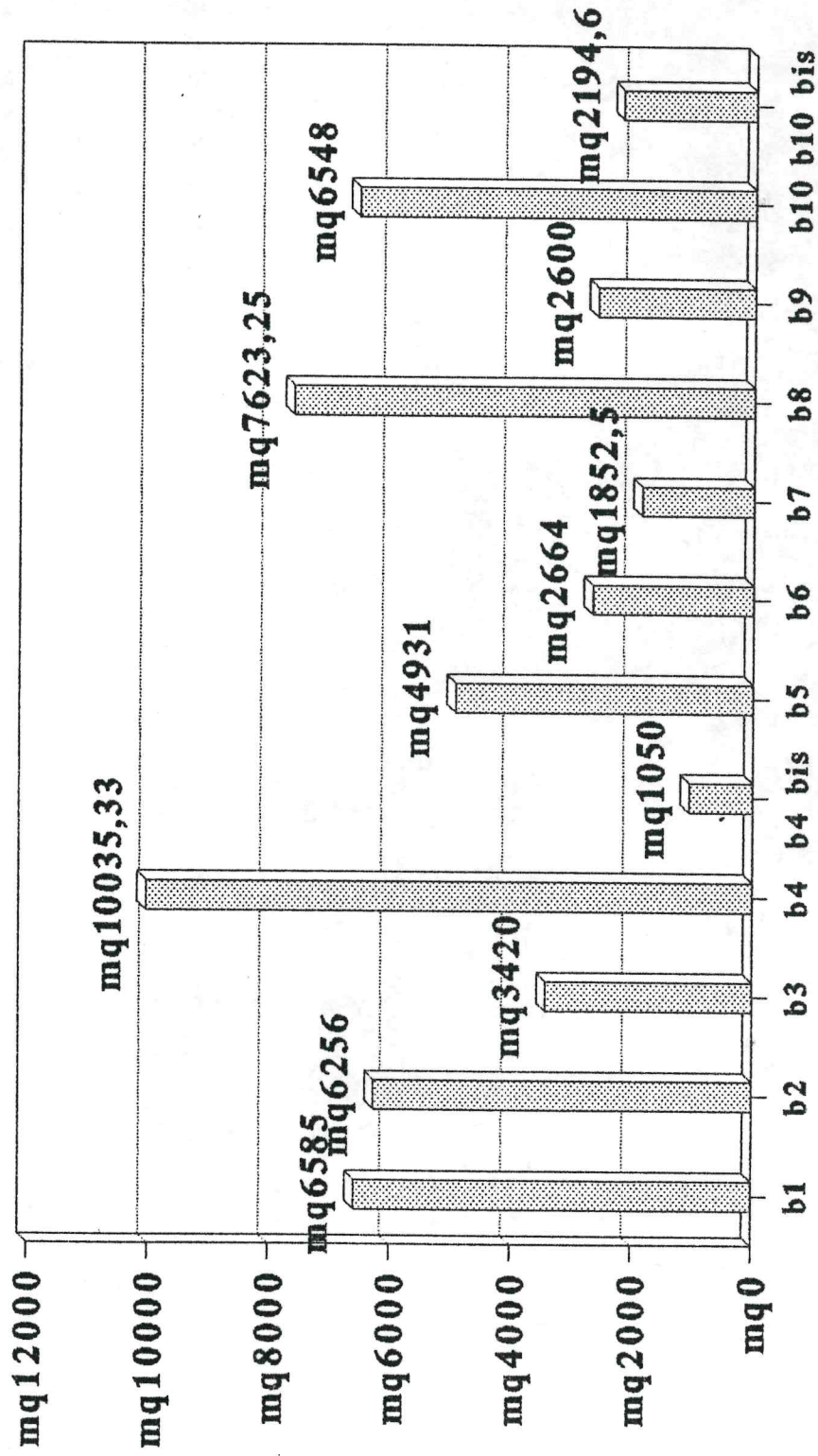
# AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE SUPERFICI DEI SOTTOCOMPARTI



## SOTTOCOMPARTI

Comparto " A "

# AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE SUPERFICI DEI SOTTOCOMPARTI



## SOTTOCOMPARTI

Comparto " B "

## SUPERFICI DA ESPROPRIARE ( mq )

NUMERO	STRADA	STRADA DI	VERDE	ATTIVITA'	PARCHEGGI	TOTALE
MAPPALE	AMPLIATA mq	PENETRAZ. mq	PUBBLICO mq	RICREATIVE mq	mq	ESPROPRI mq
<b>RIFORTO:</b>	<b>2.530,00</b>	<b>9.921,00</b>	<b>6.172,00</b>	<b>11.142,00</b>	<b>2.228,00</b>	<b>31.993,00</b>
251	84,00	-	262,50	-	-	346,50
335	144,00	-	-	-	-	144,00
227	156,00	-	-	-	147,00	303,00
22	42,00	-	-	-	-	42,00
123	72,00	-	-	-	-	72,00
332	-	700,00	-	-	-	700,00
204	102,00	-	5.520,00	-	-	5.622,00
334	78,00	-	-	-	-	78,00
723	66,00	-	-	-	150,00	216,00
722	72,00	-	-	-	125,00	197,00
46	24,00	-	-	-	-	24,00
627	56,00	-	-	-	-	56,00
688	25,00	-	-	-	20,00	45,00
724	-	-	-	-	264,00	264,00
486	-	-	-	-	560,00	560,00
725	-	-	-	-	250,00	250,00
226	88,00	-	-	-	-	88,00
414	60,00	-	-	-	-	60,00
415	34,00	-	-	-	-	34,00
61	36,00	-	-	-	-	36,00
416	40,00	-	-	-	-	40,00
417	20,00	-	-	-	-	20,00
349	52,00	-	-	-	-	52,00
377	20,00	-	-	-	-	20,00
386	36,00	-	-	-	-	36,00
290	154,00	18,00	-	-	-	172,00
269	-	18,00	-	-	-	18,00
21	47,50	-	-	-	-	47,50
246	179,40	-	-	-	-	179,40
283	224,00	-	-	-	-	224,00
279	30,00	-	-	-	-	30,00
77	-	130,00	-	-	-	130,00
31	-	32,00	-	-	-	32,00
<b>TOTALE</b>	<b>4.471,90</b>	<b>10.819,00</b>	<b>11.964,50</b>	<b>11.142,00</b>	<b>3.744,00</b>	<b>42.131,40</b>

## SUPERFICI DA ESPROPRIARE ( mq )

NUMERO MAPPALE	STRADA AMPLIATA mq	STRADA DI PENETRAZ mq	VERDE PUBBLICO mq	ATTIVITA' RICREATIVE mq	PARCHEGGI mq	TOTALE ESPROPRI mq
80	360,00	140,00	-	-	-	500,00
152/a	-	500,00	-	-	-	500,00
11	340,00	-	-	-	-	340,00
152/c	-	280,00	-	-	-	280,00
284	-	430,00	-	-	-	430,00
267	150,00	600,00	-	-	-	750,00
266	96,00	-	-	-	-	96,00
245	30,00	-	-	-	-	30,00
262	108,00	-	-	-	-	108,00
262	162,00	-	-	-	-	162,00
281	449,00	-	-	-	-	449,00
149	-	-	-	-	-	-
74	-	2.763,00	1.872,00	3.360,00	-	7.995,00
4	-	-	1.116,00	-	-	1.116,00
19	-	-	1.056,00	3.104,00	-	4.160,00
345	-	600,00	-	-	-	600,00
67	171,00	-	2.128,00	-	-	2.299,00
683	-	480,00	-	-	-	480,00
346	384,00	-	-	-	-	384,00
63	-	470,00	-	-	-	470,00
351	120,00	168,00	-	-	-	288,00
350	160,00	520,00	-	-	-	680,00
333	-	260,00	-	-	-	260,00
692	-	200,00	-	-	-	200,00
237	-	1.280,00	-	-	-	1.280,00
25	-	30,00	-	-	-	30,00
714	-	-	-	1.066,00	-	1.066,00
205	-	340,00	-	1.050,00	-	1.390,00
457	-	-	-	-	1.852,00	1.852,00
341	-	320,00	-	-	576,00	896,00
342	-	120,00	-	240,00	-	360,00
715	-	220,00	-	782,00	-	1.002,00
331	-	200,00	-	1.540,00	-	1.740,00
<b>RIPORTO</b>	<b>2.630,00</b>	<b>9.921,00</b>	<b>6.172,00</b>	<b>11.142,00</b>	<b>2.228,00</b>	<b>31.993,00</b>



<b>PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA " COLOSSEO "</b>
--

**PIANO FINANZIARIO DI MASSIMA**

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**1. Acquisizione aree per urbanizzazioni primarie.**

*mq 56.144,50 x L/mq 50.000* *L. 2.807.225.000*

**2 Strade, parcheggi pubblici e marciapiedi.**

Formazione di sede stradale con scavo a sezione obbligata, ossatura calcarea cm 30, massicciata stradale da cm 15, conglomerato di base (tout-venant) cm 4, Binder cm 6 e tappetino bituminoso da cm 3, compreso ogni onere per dare il lavoro finito e completo di segnaletica.

Sistemazione delle superfici stradali esistenti. Marciapiedi eseguiti con scavo di sbancamento e cls di cm 210 posto su esistente sottofondo ciglio di travertino di cm 15 x 20 posto in opera su propria fondazione, pavimentazione in tappetino bituminoso finito dello spessore di cm 3; larghezza variabile.

*mq 44.367,50 x L/mq 23.000* *L. 1.020.452.500*

**3. Pubblica illuminazione.**

Linea per utenze e illuminazione stradale eseguita con pali tipo "Dalmine" completi di reattori e lampade a vapori di mercurio ad uno o due bracci, compreso lo scavo a sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, cabina di trasformazione e allacci alla rete esistente.

*ml 5.275 x L/ml 42.500* *L. 224.187.500*

**4. Rete di fognatura.**

Fogna per acque miste in grès ceramico a sezione circolare variabile con giunti connessi con malta di cemento, compreso lo scavo a sezione obbligata, platea e rinfianco in cls e sovrastante protezione di sabbia, con caditoie e pozzetti di rac-

colta completi di chiusino in ghisa ed  
allacciamenti alla rete esistente.

ml 5.845 x L/ml 48.500

L. 283.482.500

## 5 Rete Idrica

Rete con tubi di acciaio saldati, per  
pressioni di esercizio fino a 30 atm.  
con rivestimento bituminoso pesante,  
giunzione a bicchiere compresa la  
saldatura elettrica, fasciatura dei  
giunti con lana di vetro.

ml 5.845 x L/ml 27.500

L. 160.737.500

## 6. Verde pubblico.

Sistemazione di viali attrezzati, con  
sedili fontanelle, giochi bimbi, forma-  
zione di prato e aiuole, piantumazione  
di arbusti ed alberature di alto fusto  
con essenze acclimatate. Sistemazione  
argini del fosso di bonifica.

mq 11.777 x L/mq 25.000

L. 294.425.000

**TOTALE**

**L. 4.790.510.000**

N. abitanti insediati 2.272

Superficie territoriale mq 182.576

### URBANIZZAZIONI PRIMARIE:

L. 2.108.499 / abitante

L. 26.238 / mq

### URBANIZZAZIONI SECONDARIE

#### 1. Acquisizione aree per urbanizzazioni secondarie.

mq 9.705 x L/mq 50.000

L. 485.250.000

#### 2 Edificio attività ricreative.

Costruzione edificio con parcheggi,  
campi da gioco e giardino.

mc 4.852,50 x L/mc 130.000

L. 630.825.000

**TOTALE**

**L. 1.116.075.000**

N. abitanti insediati 2.272

Superficie territoriale mq 182.576

**URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

L. 491.230 / abitante

L. 6.113 / mq