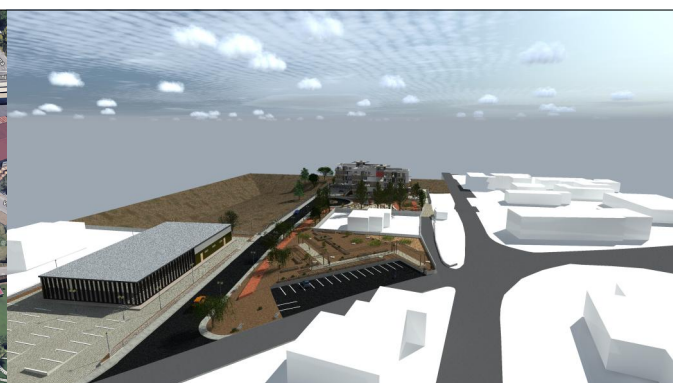


Comune di Anгри
Provincia di Salerno
Via Stabia snc
Comparto Misto CM.04

spazio protocollo:

Progetto di Trasformazione Urbana di iniziativa privata, ai sensi della L.R. 16/2004 e Delibera del Consiglio Comunale n.50 del 25/07/2018 è stato approvato il P.U.C..

COMPARTO MISTO CM.04, Via Papa Giovanni XXIII Nord
P.U.A.



Tavola

06_R.T.
 Relazione
 tecnica

RELAZIONE TECNICA

scala

Arch. Vaccaro Salvatore

84018 scafati [sa] / Via E. De Filippo,
 Vic. Vitiello I civ. 15.
 cell. 338/7853287;



LA PROPRIETA' DEI DISEGNI DI ARCHITETTURA,
 IN QUANTO OPERE DI INGEGNO DI CARATTERE CREATIVO,
 E' PROTETTA DA DIRITTO D'AUTORE
 CIO' E' STABILITO DALLA LEGGE 633/1941



Tipo elaborato:
24_07_25 Comparto CM04
 EMISSIONE: 14/07/2024
 REVISIONE: 25/07/2024

Committenti:

data:Scafati 16/05/2025



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

• PREMESSA

Per incarico ricevuto dei seguenti comproprietari:

BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BLLDRN70B08F912D;

MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCML68M52I483N;

MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46I483V;

MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNMHL63E12I483E;

MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNN39D04F912Q;

SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68D04I483C;

SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRLNE66L61I317R;

SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCRMRA69S20G813K;

FERRAIOLI Maria Rosaria nata a PAGANI il 19/11/1950 FRRMRS50S59G230M (legale rappresentante della ditta Monti Lattari di Ferraioli Maria Rosaria & C. sas)

Nella qualità di comproprietari **dei lotti di terreno interessati dall'intervento indicato nel P.U.A. CM4 (comparto misto, Via Papa Giovanni XXII Nord)**, previsto dal P.U.C. del Comune di Angri (Sa), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.50 del 25/07/2018, **il sottoscritto architetto VACCARO SALVATORE**, nato a Castellamare di Stabia il 05/10/1980, con residenza anagrafica nel Comune di Scafati (SA) alla Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I° civ.15, c.f. VCCSVT80R05C129Z, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Salerno con il n.2403, è stato incaricato come progettista architettonico in riferimento al P.U.A. CM4.

• STATO DI FATTO

I committenti sono comproprietari di alcuni fondi di terreno ricadenti all'interno del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CM4 (comparto misto, Via Papa Giovanni XXII Nord). Dopo un'attenta analisi dello stato di fatto e dei titoli di proprietà si è configurato un'area del comparto con una superficie e forma differente rispetto alla scheda del comparto del PUC. In riferimento al comparto si rappresenta di seguito la consistenza, la ditta e le superficie catastali, dei lotti di terreno ricadenti nei confini del comparto, con le relative superfici definitive considerate nel progetto.

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALI	SUP. DEFINITIVE	DITTA CATASTALE
--------	------------	-------------------	--------------------	-----------------

9	1979	2461	2500	<u>BELLACOSA Adriano</u> nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BLLDRN70B08F912D Proprietà per 6/24 <u>MARANO Carmela</u> nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCML68M52I483N proprietà per 3/24 <u>MARANO Filomena</u> nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46I483V Proprietà per 3/24
---	------	------	------	--



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

				<p><u>MARANO Michele</u> nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNMHL63E12I483E Proprietà per 3/24</p> <p><u>MILITE Giovanni</u> nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNN39D04F912Q Proprietà per 3/24</p> <p><u>SCARLATO Corrado</u> nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68D04I483C Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Elena</u> nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRLNE66L61I317R Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Mauro</u> nato a POMPEI il 20/11/1969 SCRMRA69S20G813K Proprietà per 2/24</p>
9	1216	2314	2190	<p>Ex S.R. L. MONTI LATTARI CON SEDE IN PAGANI oggi <u>Monti Lattari di Ferraioli Maria Rosaria & C. sas legale rappresentante Ferraioli Maria Rosaria</u></p>
9	1974	4050	3824	<p><u>BELLACOSA Adriano</u> nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BLLDRN70B08F912D Proprietà per 6/24</p> <p><u>MARANO Carmela</u> nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCML68M52I483N proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Filomena</u> nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46I483V Proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Michele</u> nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNMHL63E12I483E Proprietà per 3/24</p> <p><u>MILITE Giovanni</u> nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNN39D04F912Q Proprietà per 3/24</p> <p><u>SCARLATO Corrado</u> nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68D04I483C Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Elena</u> nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRLNE66L61I317R Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Mauro</u> nato a POMPEI il 20/11/1969 SCRMRA69S20G813K Proprietà per 2/24</p>
9	1215	2731	2251	<p><u>BELLACOSA Adriano</u> nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BLLDRN70B08F912D Proprietà per 6/24</p> <p><u>MARANO Carmela</u> nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCML68M52I483N proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Filomena</u> nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46I483V Proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Michele</u> nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNMHL63E12I483E Proprietà per 3/24</p> <p><u>MILITE Giovanni</u> nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNN39D04F912Q Proprietà per 3/24</p> <p><u>SCARLATO Corrado</u> nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68D04I483C Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Elena</u> nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRLNE66L61I317R Proprietà per 2/24</p> <p><u>SCARLATO Mauro</u> nato a POMPEI il 20/11/1969 SCRMRA69S20G813K Proprietà per 2/24</p>
9	1976	3065	2073	<p><u>BELLACOSA Adriano</u> nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BLLDRN70B08F912D Proprietà per 6/24</p> <p><u>MARANO Carmela</u> nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCML68M52I483N proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Filomena</u> nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46I483V Proprietà per 3/24</p> <p><u>MARANO Michele</u> nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNMHL63E12I483E Proprietà per 3/24</p>



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

				<u>MILITE Giovanni</u> nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNN39D04F912Q Proprietà per 3/24 <u>SCARLATO Corrado</u> nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68D04I483C Proprietà per 2/24 <u>SCARLATO Elena</u> nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRLNE66L61I317R Proprietà per 2/24 <u>SCARLATO Mauro</u> nato a POMPEI il 20/11/1969 SCRMRA69S20G813K Proprietà per 2/24
9	1219	249	149	Ex S.R. L. MONTI LATTARI CON SEDE IN PAGANI oggi <u>Monti Lattari di Ferraioli Maria Rosaria & C. sas legale rappresentante Ferraioli Maria Rosaria</u>

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE = 16.370 mq - **TOTALE SUPERFICIE DEFINITIVE considerate nel progetto 12.987 mq.**

In considerazione di cui sopra, tengo a precisare che da un'analisi comparativa tra lo stato di fatto catastale, il rilievo topografico e la scheda di progetto predisposta dall'Amministrazione Comunale si può anticipare ed affermare che vi è stato un errore nella rappresentazione grafica e numerica della scheda del comparto da parte del Comune di Anгри. Analizzando lo stato di fatto ed il conseguenziale rilievo topografico, si può affermare che il lotto di terreno oggetto di intervento è composto nel seguente articolazione:

La forma geometrica del terreno è di forma irregolare, il terreno si estende sull'asse geografico Nord Sud. Il terreno possiede una forma pianeggiante, esso è posta ad una quota rialzata rispetto alle strade periferiche. Tale rialzo è stato realizzata in tempo remoto a seguito dei lavori borbonici per la realizzazione della vicina vasca di raccolta delle acque meteoriche. L'accesso veicolare e pedonale del lotto di terreno avviene da Via Stabia e da una strada privata posta a lato Ovest del terreno di interesse, avente l'ingresso ortogonale a Via Stabia e nei pressi dell'incrocio con Via Papa Giovanni XXIII. All'interno del lotto di terreno non vi sono costruzioni ad eccezione di un piccolo manufatto ad uso ombreggiante. Il muro di contenimento prospiciente a Via Stabia è ante 67. Nel confine Sud Est del comparto vi è una vasca per la raccolta delle acque meteoriche, tale elemento non incide sui parametri urbanistici in quanto non costituisce vincolo di inedificabilità.

● PROGETTO

La proposta del PUA dell'area interessata al Comparto CM4 tende a rispettare quanto stabilito nella scheda del progetto in riferimento al P.U.C., e quanto rilevato dall'analisi dello stato di fatto. Tengo a precisare che analizzando lo stato di fatto e la scheda di comparto vi sono delle differenze che di seguito elenco:

- La scheda di comparto CM 4 possiede dei confini non congrui rispetto ai confini catastali e fisici. In quanto sovrapponendo i confini catastali con i confini del comparto risulta che il confine Nord prospiciente Via Stabia, risulta esclusa dal comparto una striscia di terreno lunga tutto il lato nord del comparto. Tale area di colore bianca non è un allargamento strada e non è comparto, ma bensì un errore grafico nella stesura del comparto.
- Nella a parte numerica della scheda del comparto vi è un errore, in quanto rilevando la Sf dell'area del comparto



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

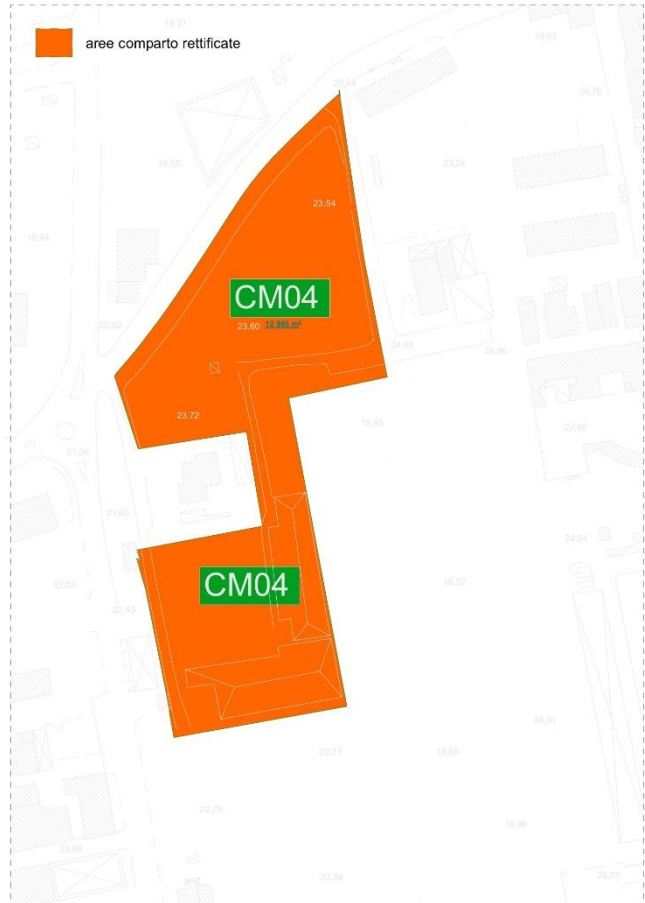
presente agli atti non risulta uguale alla superficie fondiaria enunciata nella scheda. Tale superficie rilevata è inferiore a quanto descritta nella scheda.

- Inoltre vi sono errori numerici tra i valori da sommare delle singole sotto zone.

Sovrapposizione tra rilievo topografico e particelle catastali



Sovrapposizione tra perimetro Comparto ed Aerofotogrammetria



Analizzando quanto sopra si evince che i confini del comparto proposti dal Comune non coincidono con uno stato di fatto funzionale all'intervento, inoltre i dati numerici della scheda del comparto non coincidono con la superficie rilevabile dai confine del comparto proposta dal P.U.C.. In funzione di quanto descritto si invoca di rettificare i confini del comparto senza incidere sui dati numerici della scheda del comparto, il tutto in conformità ai sensi dell'art. 26 art. 03 comma della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 e successive integrazione.

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un ambito urbano che sia di collegamento e di interscambio sociale e funzionale tra diverse zona del Comune, in modo tale che vi sia una fruizione di ambienti differenti in un unico spazio di connessione urbana e sociale. L'area del comparto si trova al centro di diversi flussi veicolari sostenuti (Via Papa Giovanni XXIII, Via Stabia) inoltre è posto al centro di diversi ambiti sociali rilevanti dal punto di vista culturale ed economico, infatti è in prossimità della strada di Via Monte Vaccaro che possiede una funzione sociale di collegamento con percorsi pedonali ambientali, ed in ultimo l'area di progetto si colloca al centro di un notevole aggregato residenziale che è bisognoso di servizi.

Tenendo conto quanto sopra descritto il progetto si propone tre obiettivi principali:



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

1. Creazione di corpi di fabbrica ad uso residenziale con ambito di pertinenza esclusivi;
2. Realizzazione di un lotto commerciale con specifiche aree di pertinenza;
3. Creazione di spazi per la comunità posti in prossimità ad aree comunali di interscambi e di valorizzazione urbana;

In considerazione di quanto sopra si specifica che:

Il progetto prevede la creazione di due corpi di fabbrica ad uso residenziale con aree esclusive di pertinenza è posti nell'ambito Sud del Comparto. Il nuovo complesso residenziale sarà caratterizzato dal rispetto delle norme di piano e possiederà una forma simile rettangolare ed avrà le are di verde e di sosta di esclusivo uso, l'interno ambiente avrà una facile accesso dalle strade ma allo stesso tempo possiederà una sua intima e privata configurazione, questo anche per ottenere una maggiore appetibilità commerciale.

Per quanto riguarda le attività commerciali terziare si prevede la realizzazione di un complesso immobiliare posti nell'area a nord est del comparto.

Le area G1- G3- G4 e Ssta previste nella scheda del comparto sono state poste come ponte di collegamento tra diverse aree del comparto e come elemento generatore di una riqualificazione urbana e sociale.


Il nuovo ambito inteso di cui sopra dovrà essere capace di accoglie i cittadini che hanno intenzione di accedere ai servizi commerciali di nuova realizzazione, deve essere capace di accoglie i cittadini che voglio accedere ai servizi sportivi ed infine idonee ai nuovi servizi di progettazione del comparto. I nuovi servi del comparto dovranno essere quelli previsti nel PUC ma con delle eccezioni che mirano ad una fruizione delle future più organiche alle esigenze dei cittadini. I nuovi spazi saranno quelli del verde attrezzato, palestra all'aperto per disabili, giostrine per i bambini, pista pedonale per allenamento ed orto cittadino con servizio igienico.

I parametri urbanistici del progetto sono i seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALI	SUP. COMPARTO	DITTA CATASTALE
9	1979	2461	2500	BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BILDRN7008F912D Proprietà per 6/24 MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCLM88M52483N Proprietà per 3/24 MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46483V Proprietà per 3/24 MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNML63E12483E Proprietà per 3/24 MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNV39004F912Q Proprietà per 3/24 SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68004H83C Proprietà per 2/24 SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRNE66L61317R Proprietà per 2/24 SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCMRMA99520G813K Proprietà per 2/24
9	1216	2314	2190	S R L I MONTI LATTARI CON SEDE IN PAGANI BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BILDRN7008F912D Proprietà per 6/24 MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCLM88M52483N Proprietà per 3/24 MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46483V Proprietà per 3/24 MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNML63E12483E Proprietà per 3/24 MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNV39004F912Q Proprietà per 3/24 SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68004H83C Proprietà per 2/24 SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRNE66L61317R Proprietà per 2/24 SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCMRMA99520G813K Proprietà per 2/24
9	1974	4050	3824	BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BILDRN7008F912D Proprietà per 6/24 MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCLM88M52483N Proprietà per 3/24 MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46483V Proprietà per 3/24 MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNML63E12483E Proprietà per 3/24 MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNV39004F912Q Proprietà per 3/24 SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68004H83C Proprietà per 2/24 SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRNE66L61317R Proprietà per 2/24 SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCMRMA99520G813K Proprietà per 2/24
9	1215	2731	2251	BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BILDRN7008F912D Proprietà per 6/24 MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCLM88M52483N Proprietà per 3/24 MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46483V Proprietà per 3/24 MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNML63E12483E Proprietà per 3/24 MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNV39004F912Q Proprietà per 3/24 SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68004H83C Proprietà per 2/24 SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRNE66L61317R Proprietà per 2/24 SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCMRMA99520G813K Proprietà per 2/24
9	1976	3065	2073	BELLACOSA Adriano nato a NOCERA INFERIORE il 08/02/1970 BILDRN7008F912D Proprietà per 6/24 MARANO Carmela nata a SCAFATI il 12/08/1968 MRNCLM88M52483N Proprietà per 3/24 MARANO Filomena nata a SCAFATI il 06/12/1966 MRNFMN66T46483V Proprietà per 3/24 MARANO Michele nato a SCAFATI il 12/05/1963 MRNML63E12483E Proprietà per 3/24 MILITE Giovanni nato a NOCERA INFERIORE il 04/04/1939 MLTGNV39004F912Q Proprietà per 3/24 SCARLATO Corrado nato a SCAFATI il 04/04/1968 SCRCRD68004H83C Proprietà per 2/24 SCARLATO Elena nata a SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO il 21/07/1966 SCRNE66L61317R Proprietà per 2/24 SCARLATO Mauro nato a POMPEI il 20/11/1969 SCMRMA99520G813K Proprietà per 2/24
ENTE URBANO	9	1219	249	149
TOTALE	9	1214	1500	291
		16370	12987	FERRAOLI GIOVANNA nata a ANGI (SA) il 26/11/1955 (SUB 3) - FALCONE NATALINA nata a VICO EQUINSE (NA) il 05/08/1977 (SUB 3)

DATI SCHEDE DI COMPARTO CON CONFRONTO TRA DATI PUC E DAI REALI RILEVATI		VERIFICA		DATI COMPARTO DI PROGETTO	
DATI SCHEDE DI COMPARTO				DATI COMPARTO DI PROGETTO	
St+	12.987 mq	=		12.987	
Sf+	6.648 mq	=		6.653	
Scomp+	5.200 mq	=		5.200	
Vr+	8.442 mc	=		8.442	
Vm+	8.442 mc	=		8.442	
n. alloggi previsti	21 alloggi	=		21	
abitanti insediabili:	63 abitanti	=		63	
Ssta (18 mq/ab) =	1.139 mq	=		1.139	
Scomp + Ssta =	6.340 mq	=		6.342	
G1 - Aree per Istruzione:	1.900 mq	<		1.902	
G2 - Interesse comune:	0 mq	=		0	
G3 - Verde attrezzato e sport:	3.870 mq	=		3.870	
G4 - Parcheggi pubblici:	570 mq	=		570	
Viabilità	0 mq	=		0	

CM4 - Comparto misto, via Papa Giovanni XXIII - Nord
Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata.



DATI DIMENSIONALI

St= 12.987mq
Sf= 6.653 mq
Scomp= 5.200 mq
Vr= 8.442 mc
Vm= 8.442 mc
n. alloggi previsti 21
abitanti insediabili: 63 ab.
Ssta(18 mq/ab) = 1139 mq
Scomp + Ssta = 8380 mq



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

DATI URBANISTICI - AREA PUA CM 04

<u>parametri urbanistici</u>	<u>percentuale</u>	<u>da verificare</u>	<u>di progetto</u>	<u>esito</u>
superficie lotto di terreno (St)	(100% sup. amb)	12 987 mq	12987 mq	
superficie fondiaria (Sf)		6 648 mq	6 648 mq	VERIFICATO
superficie compensativa (Scom) (G1+G3+G4+SS)	(40% della St)	5 200 mq >	6 080 mq	VERIFICATO
G1 – Aree per l'istruzione		1 900 mq <	1 625 mq	NON VERIFICATO
G3 – Verde attrezzato e sport		3 870 mq	2 246 mq	NON VERIFICATO
G4 – Parcheggi pubblici		570 mq =	570 mq	VERIFICATO
Ssta(18 mq/ab)		1 139 mq	1 139 mq	VERIFICATO
CS_ cessione per strade		0,00	245 mq	NON PREVISTO
SS_ nuova strada pubblica			1 639 mq	NON PREVISTO
Vr (volume residenziale)		8442,00 mc >	8430 mc	VERIFICATO
Vm (volume misto)		8442,00 mc >	7158 mc	VERIFICATO
superficie permeabile (Sp)	(50% della St)	6493,5 mq <	6695 mq	VERIFICATO
superficie permeabile (Sp) _percorsi e aree a parcheggio			2957 mq	
superficie permeabile (Sp) _aree a verde e sport			3738 mq	
rapporto di copertura (Rc)	< / = (40% di Sf)	2659,2 mq >	562,40 mq	VERIFICATO
parcheggio privato ad uso pubblico _edifici residenziali	(1/20 del volume)	421,5 mq <	423,00 mq	VERIFICATO
parcheggio pertinenziali dei fabbrati residenziali	(1mq ogni 10 mc di costruzioni)	843 mq <	892,00 mq	VERIFICATO
distanza dai fabbricati		> = 10,00 ml	10 ml	VERIFICATO
distanza dai confini		> = 5,00 ml	5 ml	VERIFICATO
distanza dalle strade pubbliche		> = 5,00 ml	5 ml	VERIFICATO
parcheggio privato pertinenza attività commerciale L.R. 7/2020	(2,5 x sup. comm.)	2352,5 mq	2371 mq	VERIFICATO
altezza massima		< = 15,50 ml	15 ml	VERIFICATO

CALCOLO VOLUME UNITA' RESIDENZIALI DI PROGETTO - fuori terra con esclusione di 30 cm come sistemazione terreno				
<i>piani fuori terra</i>		<i>superficie coperta</i>	<i>h.</i>	<i>volume</i>
1		281 mq	3	843 mc
2		281 mq	3	843 mc
3		281 mq	3	843 mc
4		281 mq	3	843 mc
5		281 mq	3	843 mc
totale volume corpo A				4215 mc

CALCOLO VOLUME UNITA' RESIDENZIALI DI PROGETTO - fuori terra con esclusione di 30 cm come sistemazione terreno				
<i>piani fuori terra</i>		<i>superficie coperta</i>	<i>h.</i>	<i>volume</i>
1		281 mq	3	843 mc
2		281 mq	3	843 mc
3		281 mq	3	843 mc
4		281 mq	3	843 mc
5		281 mq	3	843 mc
totale volume corpo B				4215 mc

<i>n. tipologia edificio</i>		<i>superficie coperta</i>	<i>h.</i>	<i>volume</i>
U1		1193 mq	6	7158 mc
totale tipologie terziario				7158 mc

totale volume corpo A **4215 mc**

CALCOLO VOLUME UNITA' RESIDENZIALI DI PROGETTO - fuori terra con esclusione di 30 cm come sistemazione terreno				
<i>piani fuori terra</i>		<i>superficie coperta</i>	<i>h.</i>	<i>volume</i>
1		281 mq	3	843 mc
2		281 mq	3	843 mc
3		281 mq	3	843 mc
4		281 mq	3	843 mc
5		281 mq	3	843 mc
totale volume corpo B				4215 mc

<i>n. tipologia edificio</i>		<i>superficie coperta</i>	<i>h.</i>	<i>volume</i>
U1		1193 mq	6	7158 mc
totale tipologie terziario				7158 mc

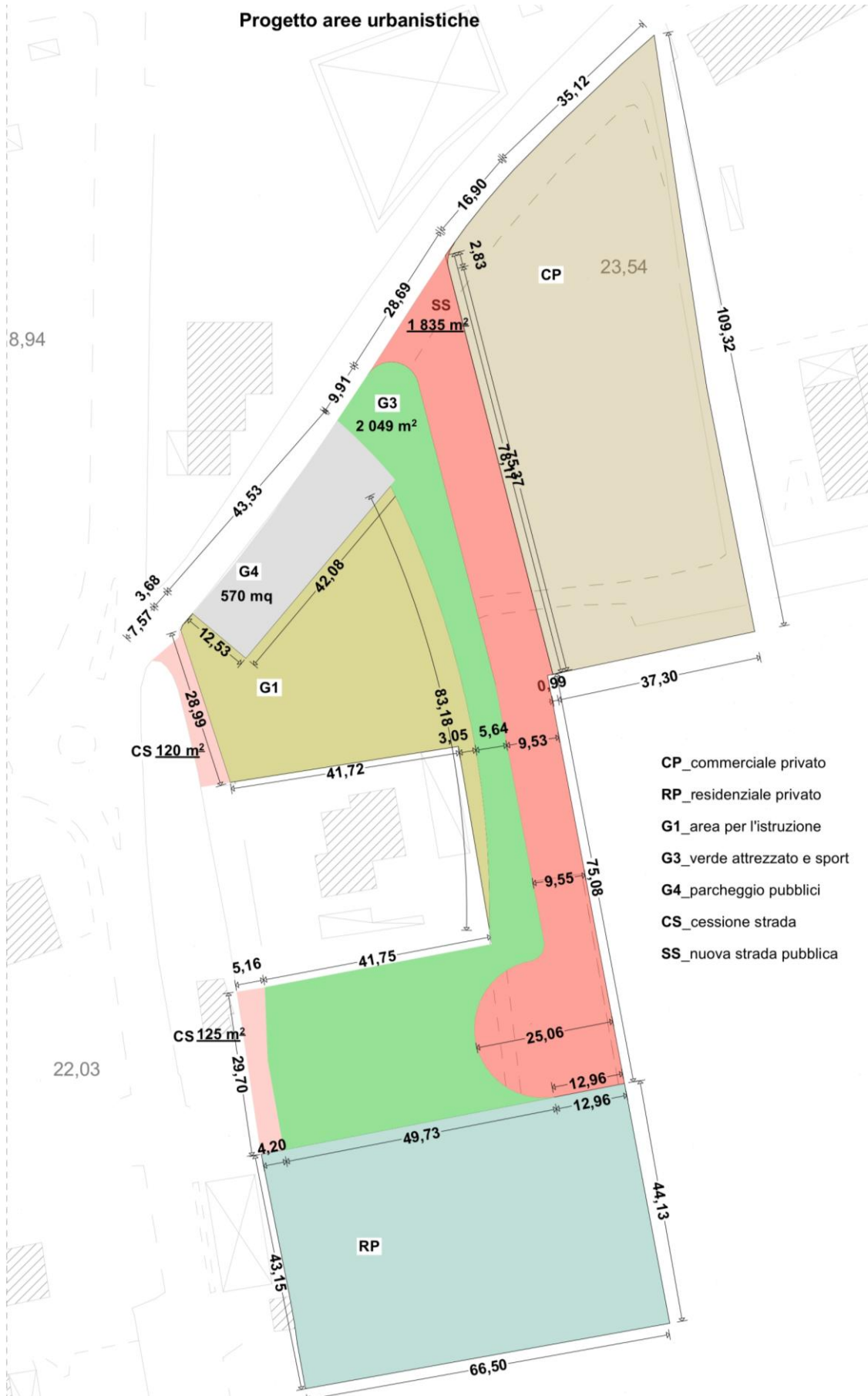


Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it





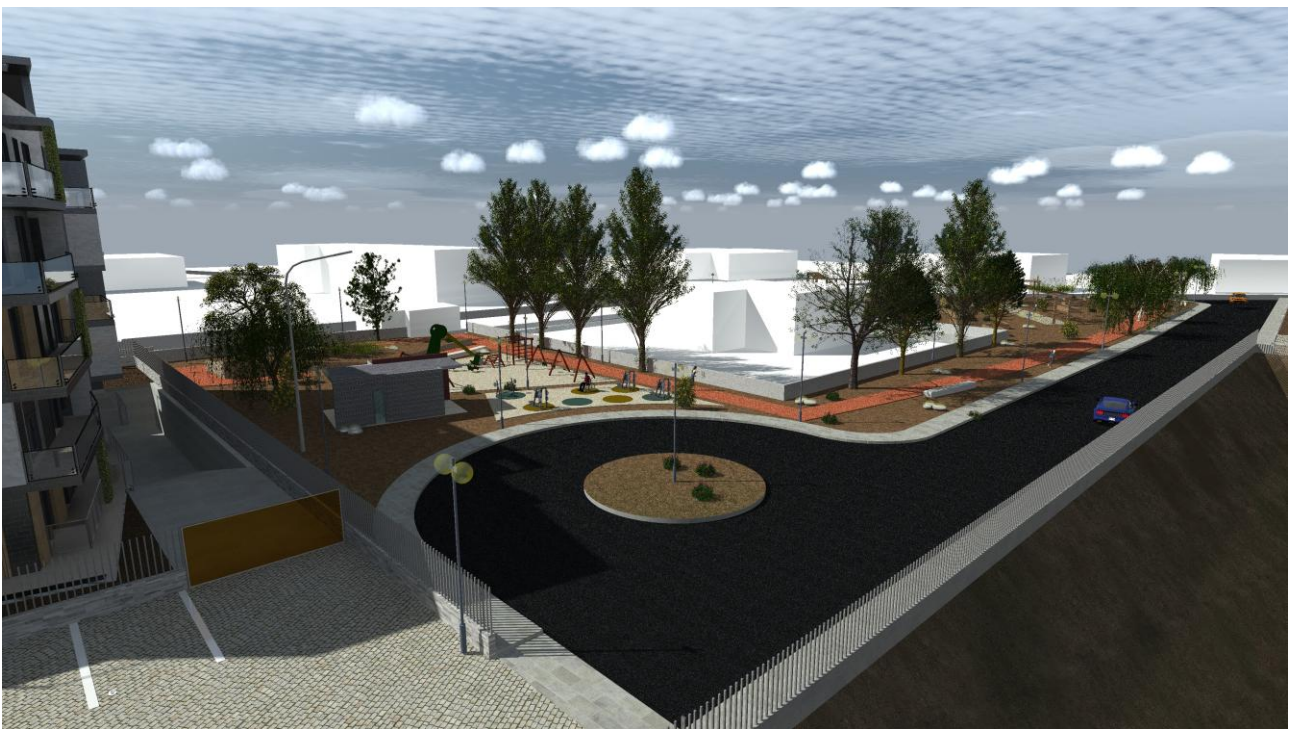
Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

Le aree a verde attrezzate saranno realizzate con la piantumazione di specie autoctone, prato del tipo all'inglese, sistema di irrigazione con tecnologia ad interfaccia domotica, impianto di illuminazione con sistemi di sostegni energetica del tipo sostenibile, posizionamento di panchine, cestini, percorsi pedonali e quanto altro per rendere questo spazio fruibile e gestibile dall'Amministrazione Comunale. Lo spazio ad uso sportivo sarà realizzato da una palestra all'aperto per disabili, composta da spazi accessibili ed attrezzati con strumenti utili all'utilizzo. La pavimentazione sarà del tipo anti trauma, appoggiato e drenante. Vi saranno due corpi di fabbrica con i servizi igienici essenziali. Inoltre vi sarà uno spazio ad uso orto cittadino dove gli utenti potranno gestire previo regolamentazione un orto pubblico ad uso privato e sperimentare questa caratteristiche già in uso in molti paesi Europei da diversi anni. Infine vi saranno i parcheggi veicolare e le infrastrutture tecnologiche che dovranno possedere tutti i requisiti previsti per legge. Ultima considerazione a farsi ed in considerazione delle varie riunioni svolte con l'ufficio tecnico comunale ed ulteriori riflessioni progettuali, si è deciso di si è progettata una nuova strada pubblica del tipo "F" atta a collegare il parcheggio privato ad uso pubblico e gli spazi attrezzati pubblici con Via Stabia in modo tale da servire queste aree con la pubblica viabilità. Inoltre per migliorare la viabilità pubblica verrà realizzata una rotatoria in modo tale da collegare la nuova strada con una strada pubblica esistente e migliorare la funzionalità interna ed esterna all'intera area.



I nuovi parametri urbanistici e gli ambiti delle sotto zone da cedere all'Amministrazione Comunale, si pongono l'obiettivo di rispettare il più possibile quanto stabilito nel PUC, ma allo stesso tempo confrontarsi con le effettive titolarità delle aree e le superfici reali annesse, ed infine razionalizzare ed adeguare le nuove esigenze proposte con le intrinseche specificità delle aree annesse.

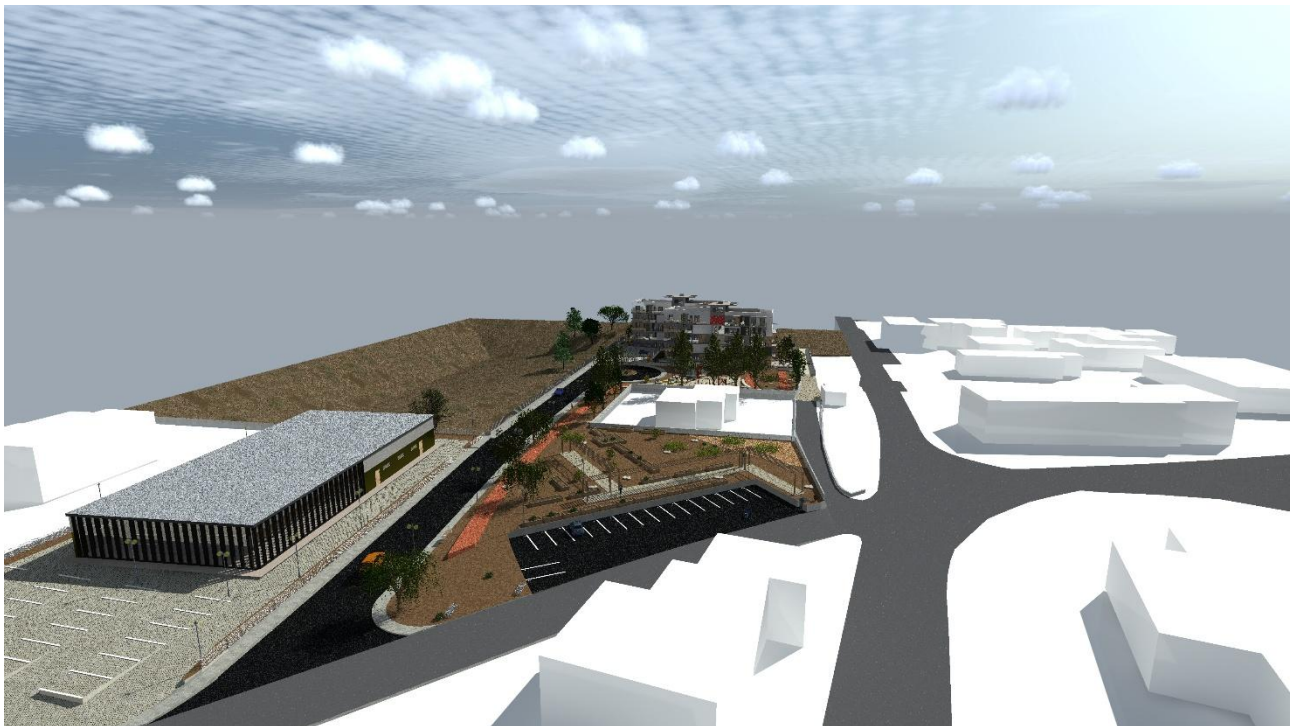


Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it



I fabbricati ad uso residenziali sono articolati in due corpi di fabbrica separati tra di loro. I fabbricati residenziali sono composti da n. 20 abitazioni di circa 130 mq lordi. I corpi di fabbrica si articolano in cinque piani fuori terra ed uno



Arch. Salvatore Vaccaro

Via E. De Filippo, Vic. Vitiello I

civ. 15, 84018 Scafati

cell. 338/7853287; e-mail: salvavaccaro80@gmail.com . salva_vaccaro@pec.it

interrato. I fabbricati sono serviti da un vano scala posti al centro dell'complesso immobiliari. I fabbricati residenziali possiedono un'area di pertinenza esclusiva e serviti da parcheggio privato ad uso pubblico. Il fabbricato ad uso commerciale è composto da un volume di forma rettangolare con parcheggio di pertinenza, il tutto prospiciente Via Stabia e posto al lato Nord Est del comparto.

Infine si tiene a precisare che le opera da cedere al Comune saranno considerate come a scomputi degli oneri concessori. Per tutto quanto non esplicitato nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati grafici.

Scafati, 16/06/2025

Il Tecnico

Allegato:

- copia documento d'identità;



Ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. 30/06/2003 n. 196, i suddetti dati saranno utilizzati ai soli fini degli adempimenti di legge.

