

Comune di San Valentino Torio  
**APPROVATO**  
con DELIBERA di C.C. n. 9 del 26.02.2024



## COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

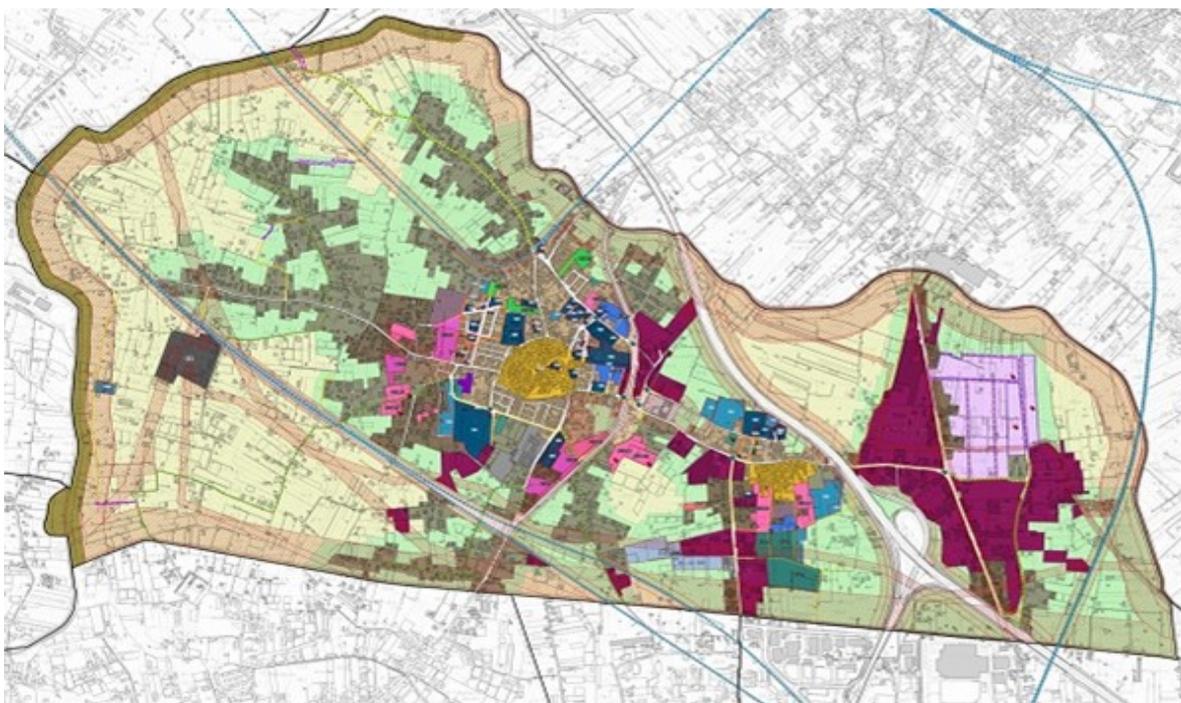
Città degli Innamorati

---

PROVINCIA DI SALERNO

**REGOLAMENTO - indirizzi operativi per la realizzazione di opere destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e attrezzature di interesse generale.**

**“AREE S” NTA art.100**



Sindaco Ing. *Michele Strianese*

Assessore Edilizia Privata Urbanistica Dott. Enzo Ferrante

Responsabile del Servizio III SUAP-Patrimonio-Tecnico/Manutentivo-Urbanistica  
*arch. Onofrio Abronzo*

*Regolamento Comunale per la realizzazione ad opera di privati di opere destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e attrezzature di interesse generale*

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Art. 1 (Definizioni e finalità) .....	4
Art. 2 (Zone di attuazione) .....	6
Art. 3 (Ammissibilità) .....	20
Art. 4 (Procedimento) .....	22

### **Allegato 1: schema di convenzione**

## PREMESSA

Il Comune di San Valentino Torio è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.06.2020 divenuto efficace con la pubblicazione sul BURC n. 134 del 29/06/2020.

1. Il Piano Urbanistico Comunale "PUC" è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina:

- le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà;
- la tutela ambientale.

2. IL PUC, in coerenza con le disposizioni del Ptr e del Ptcp:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo - pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b) della LR 16/2004 e s.m.i.;
- stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

## ART. 1 DEFINIZIONI E FINALITA'

### OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- Ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione primaria i seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del Dpr 380/2001, sono opere di urbanizzazione secondaria i seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

### STANDARD URBANISTICI

- Per standard urbanistico si intende un riferimento normativo unificato per la misurazione delle attrezzature – in atto o prevedibili – finalizzate a garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi;
- gli standard urbanistici costituiscono dunque parametri di relazione tra una condizione da perseguire e il modo per perseguirla avvalendosi di spazi da dedicare alle attrezzature necessarie alla vita associata.
- In senso più generale, come “standard urbanistico” s'intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori qualitativi che caratterizzano un insediamento (anche se il giudizio di qualità dev'essere formulato con particolare cautela, in quanto la presenza degli standard è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento della qualità urbana, dipendente da molteplici variabili tra cui – non ultima – la forma) e che generano la fornitura dei servizi alle persone, determinando – tra l'altro – il tipico effetto della redistribuzione di risorse pubbliche.

Il concetto di “standard urbanistico” si è evoluto nel tempo, transitando dalla dimensione esclusivamente quantitativa a fisionomie più qualitative, che tendono ad estendere la nozione all'incontro tra una differente domanda sociale e più articolate offerte pubbliche e private.

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui al DM 1444/68, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi varie.

- Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
  - mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
  - mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.2 della L.122/1989): tali aree, in casi speciali, - potranno essere distribuite su diversi livelli.

**DOTAZIONI TERRITORIALI:**

- Per dotazioni territoriali si definiscono le Infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici, ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria e secondaria e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dagli strumenti urbanistici (standard urbanistici e le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale - zona omogenea F). (art. 2 - art.4 c.5 Dm 1444/1968).

Il Piano Urbanistico Comunale conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. 14/82, individua ambiti distinti sotto il profilo urbanistico, ambientale e funzionale, definiti quali zone omogenee, per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione.

## ART. 2 ZONE DI ATTUAZIONE

### AMBITO ATTREZZATURE E SERVIZI – ZONE S -

#### - Articolo 100 DELLE N.T.A.

1. Le Zone S conformi alle disposizioni del Decreto Ministeriale n.1444 del 2 aprile 1968, art. 2– Zone territoriali omogenee e art.3 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, al pari delle zone F, sono così classificate, le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e le attrezzature di interesse generale.

L'ambito delle attrezzature e dei servizi, rappresenta l'insieme integrato dei principali servizi pubblici e di uso pubblico di scala urbana e delle attrezzature di scala locale e/o di scala sovra locale, includendo gli edifici ed i relativi spazi pertinenziali. Include altresì i servizi localizzati all'interno di edifici.

2. Il PUC individua tale ambito come zone territoriali omogenee F (esistente e di progetto) e li classifica secondo la loro specifica destinazione, come distinto dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, in:

- S1: Aree per l'istruzione (prescolari e scolastiche dell'obbligo);
- S2: Aree per attrezzature di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., ecc);
- S2b: Aree per attrezzature di interesse religioso (LR 9/90);
- S3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (giardini e/o arredo urbano, gioco e sport);
- S4: parcheggi pubblici;
- S5: attrezzature di livello sovracomunale.

3. Le aree destinate ad attrezzature e servizi, possono essere di proprietà pubblica o privata.

L'uso pubblico deve essere regolato da convenzioni o svolto da soggetti istituzionalmente competenti allo svolgimento del servizio pubblico.

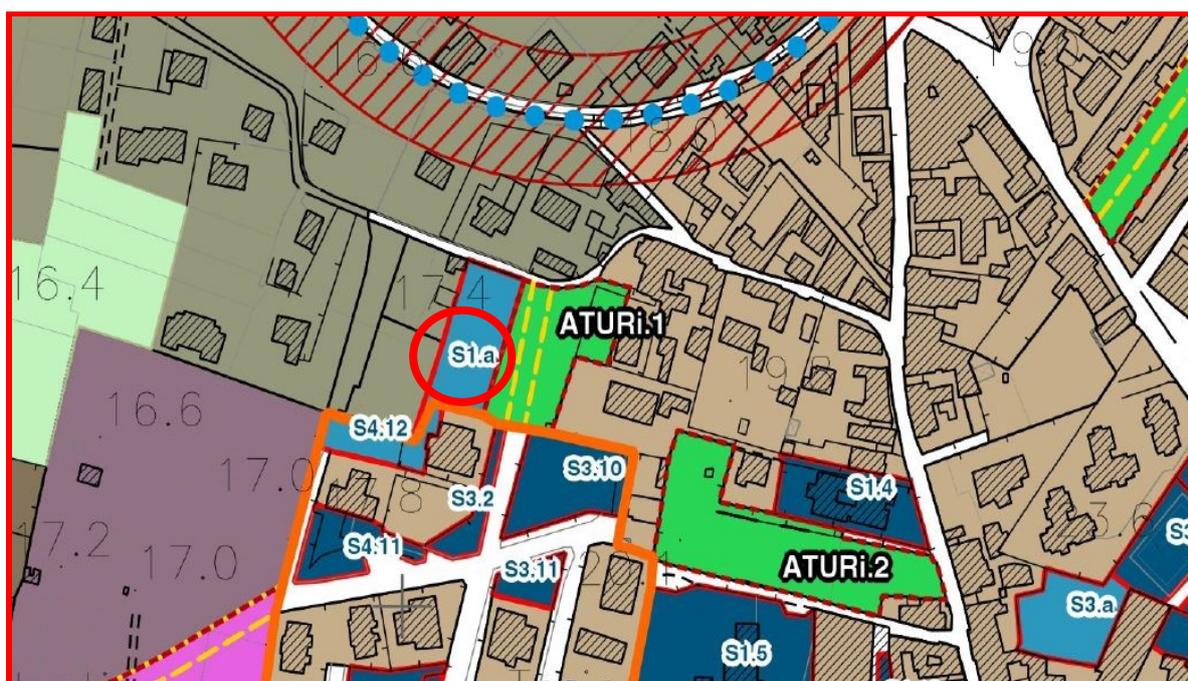
## ZONA S1 (Art. 101)

### **AREE PER L'ISTRUZIONE (PRESCOLARI E SCOLASTICHE DELL'OBBLIGO);**

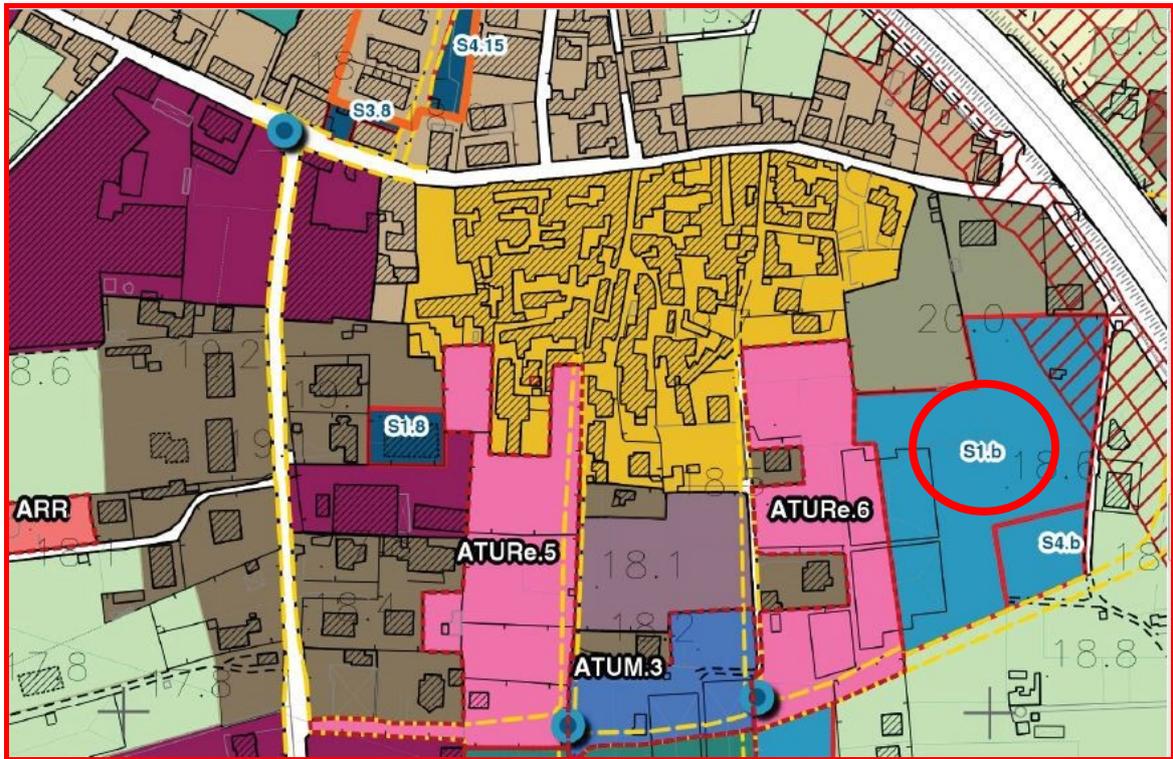
1. Comprendono le aree (esistenti o di progetto) destinate a scuole pubbliche di ogni ordine e grado, ovvero destinate all'integrazione degli spazi di pertinenza delle stesse. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale scolastica.
2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.
3. Nelle zone S1 il P.U.C. si attua mediante:
  - Progetto di opera pubblica,
  - Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.
4. Gli interventi nelle zone S1 non sono vincolati da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, ma al rispetto dei parametri definiti dalle normative speciali in materia a seconda del livello d'istruzione, e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione vigente.

Le aree S1 previste nel P.U.C. sono:

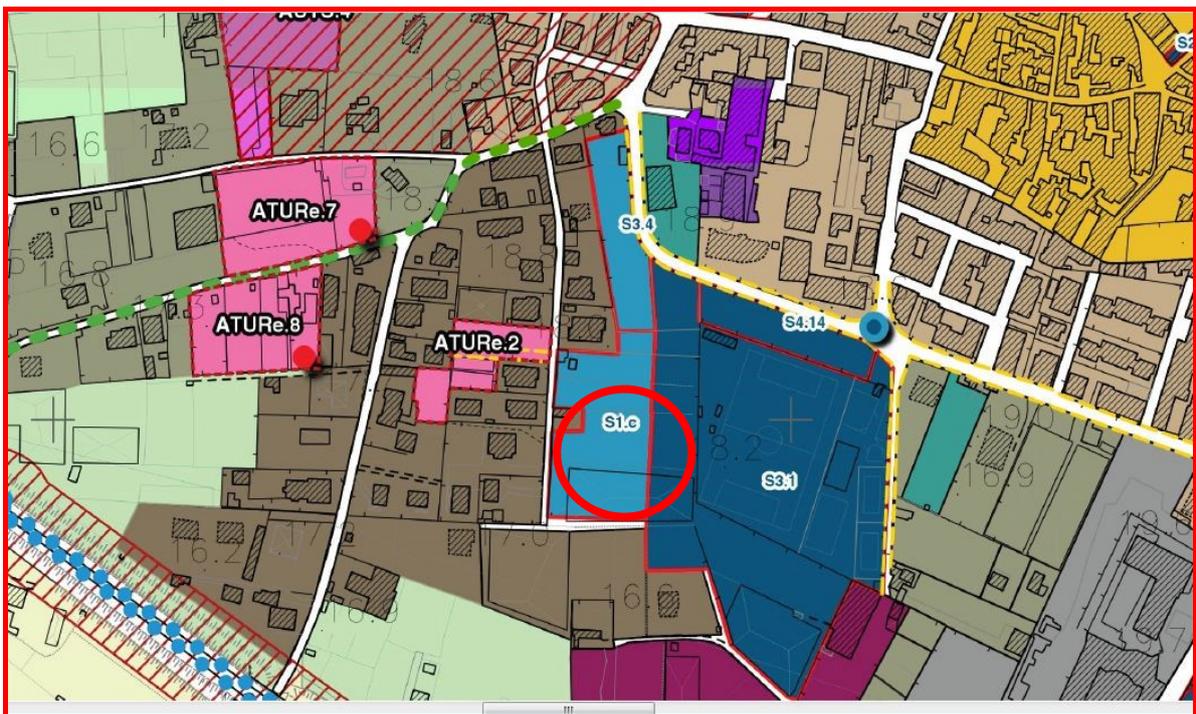
#### **S1a- VIA MEZZANA**



### S1b – VIA SERVETELLE



### S1c- VIA PASCOLI



## ZONA S2: (Art.102)

### ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

---

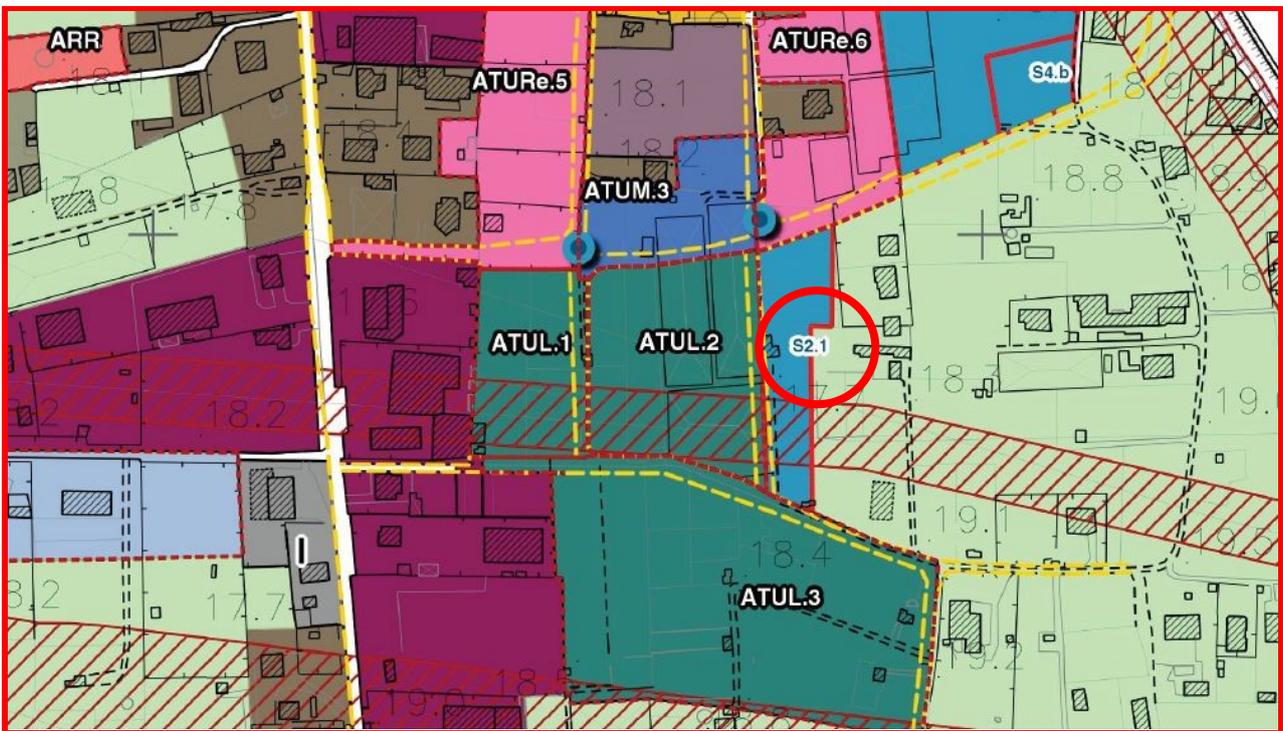
1. Comprendono le aree (esistenti e di progetto) per servizi e attrezzature di interesse comune riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, servizi socio assistenziali, società pubbliche, sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse.

2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.

3. Nelle zone S2 il P.U.C. si attua mediante:

- Progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Lotto minimo= 3000 mq\*\* (\*\*solo per interventi privati **derogabile nei casi di impossibilità oggettive a raggiungere il lotto minimo**).
  - If (Indice fondiario) = 2,00 mc/mq;
  - Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;
  - Dc (distanze dai confini) = 5,00 mt minimo;
  - Rc (rapporto di copertura) = non superiore a 0,40 mq/mq;
  - Hm (altezza massima) = 12,00 mt;
  - Aree a verde = 20% Sf;
  - Ialb (indice di piantumazione arborea) = minimo 1 albero ad alto fusto ogni 100 mq di Sf
  - Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d' uso

## S2.1 - CASATORI



### ZONA S2b (ART.103)

#### ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSE LR 9/90

Comprendono le aree riservate ad edifici per servizi religiosi previsti dalla Lr 9/1990. Nelle zone per servizi e attrezzature a carattere religioso esistenti è consentito svolgere ogni intervento possibile secondo la classificazione dell'edificio nell'ambito della zona urbanistica di appartenenza.

**Nel P.U.C. non sono state individuate aree a carattere religioso.**

## ZONA S3 (Art.104)

### VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI

---

1. Sono le zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero riconducibili alla disciplina degli standard urbanistici. Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

2. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

3. Gli interventi sulle aree destinate a verde e impianti sportivi (esistenti e di progetto) avviene mediante:

- Progetto di opera pubblica;

- Permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici.

4. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

5. Nelle aree a verde possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (bancomat, servizi informatici ecc.), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (Indice fondiario) = 0.4 mc/mq;

- Df (distanze tra fabbricati) = 10,00 mt;

- Dc (distanze dai confini)= 5,00 mt minimo;

- Rc (rapporto di copertura)= non superiore a 0,05 mq/mq;

- Hm (altezza massima) = 5,00 mt;

- Aree a verde = 50% Sf;

- Parcheggi: dovranno essere rispettate le aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso.

6. Altre destinazioni possono essere decise dall'amministrazione, se funzionali alla gestione e/o alla realizzazione delle aree a verde. Queste dovranno, comunque essere compatibili con la fruizione

*Regolamento Comunale per la realizzazione ad opera di privati di opere destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e attrezzature di interesse generale*

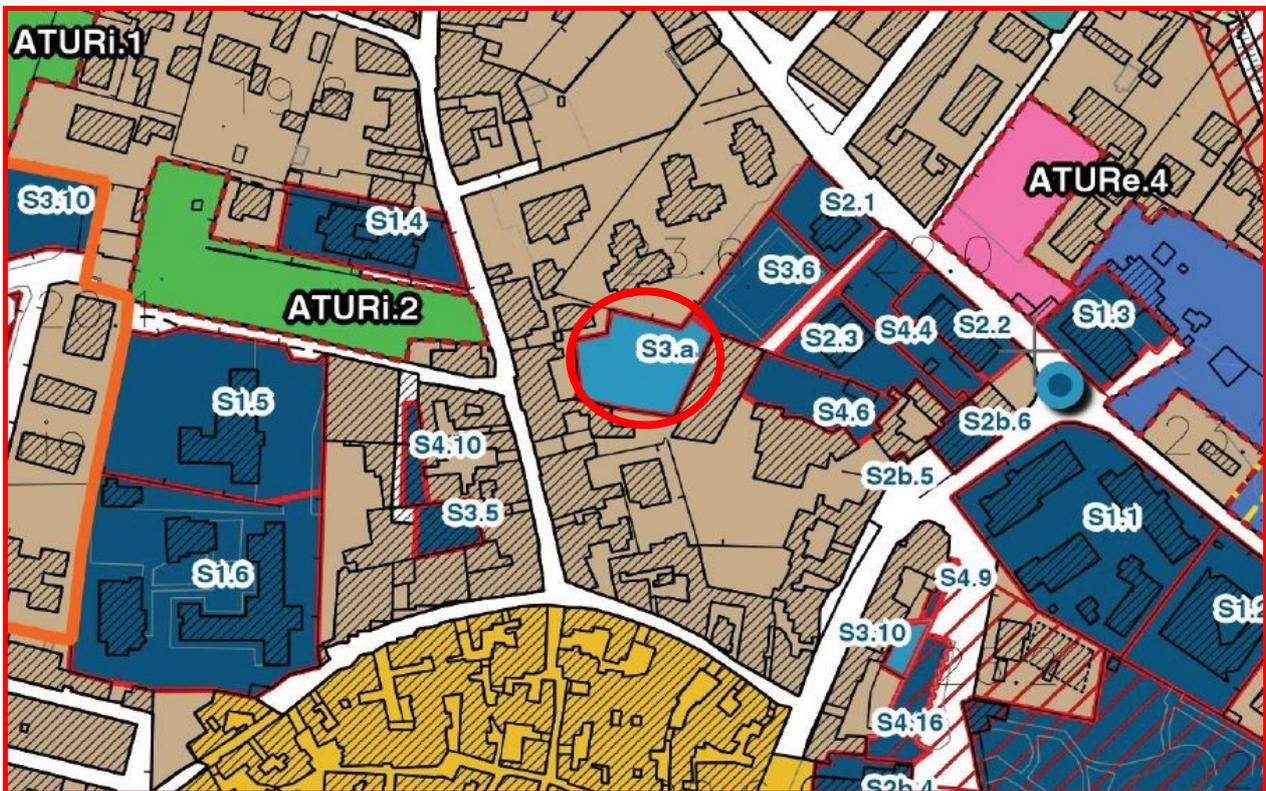
dell'area a verde. L'area permeabile deve in ogni caso rimanere preminente rispetto alle funzioni complementari.

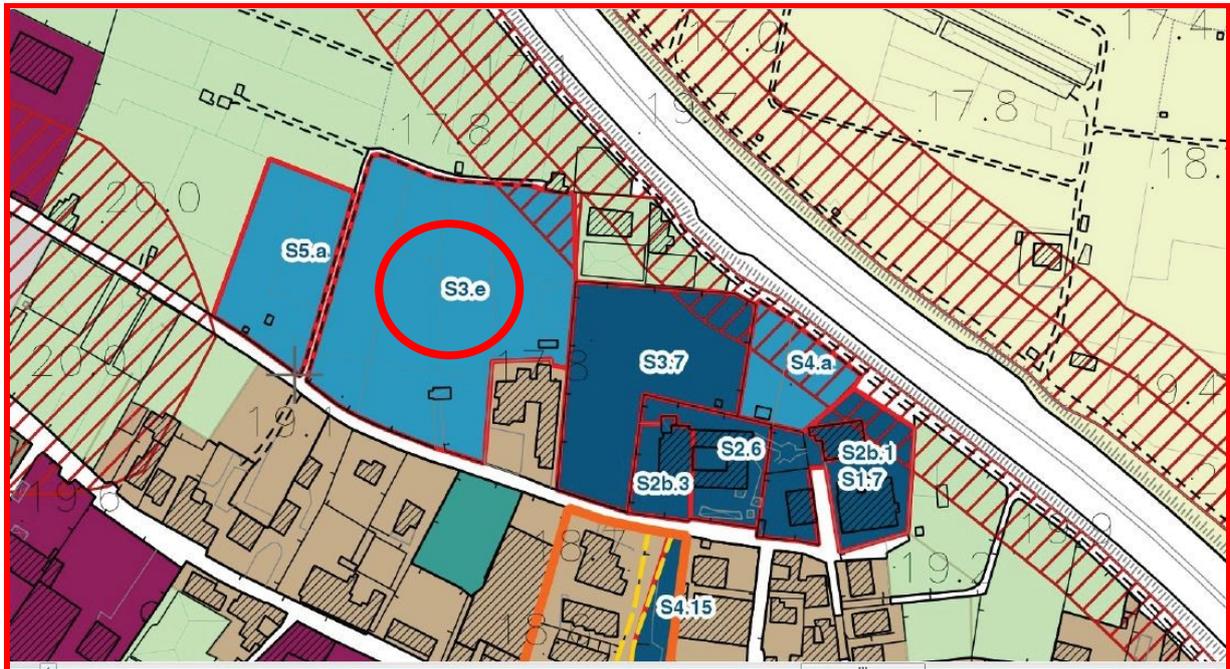
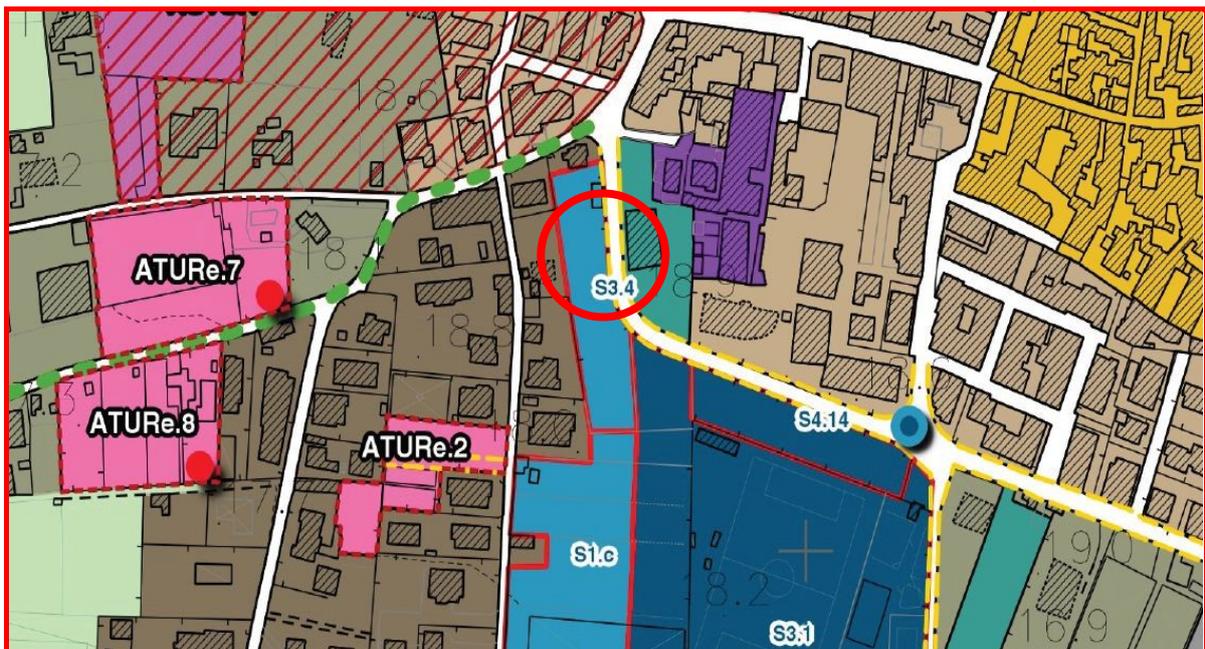
7. È ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

8. I nuovi impianti sportivi non sono vincolati da limiti massimi di volume, superficie utile lorda, superficie coperta e altezza, ma al rispetto dei parametri definiti dalle normative speciali in materia a seconda e quelli relative alle distanze da confini e/o da altri edifici, fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione vigente.

## VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI

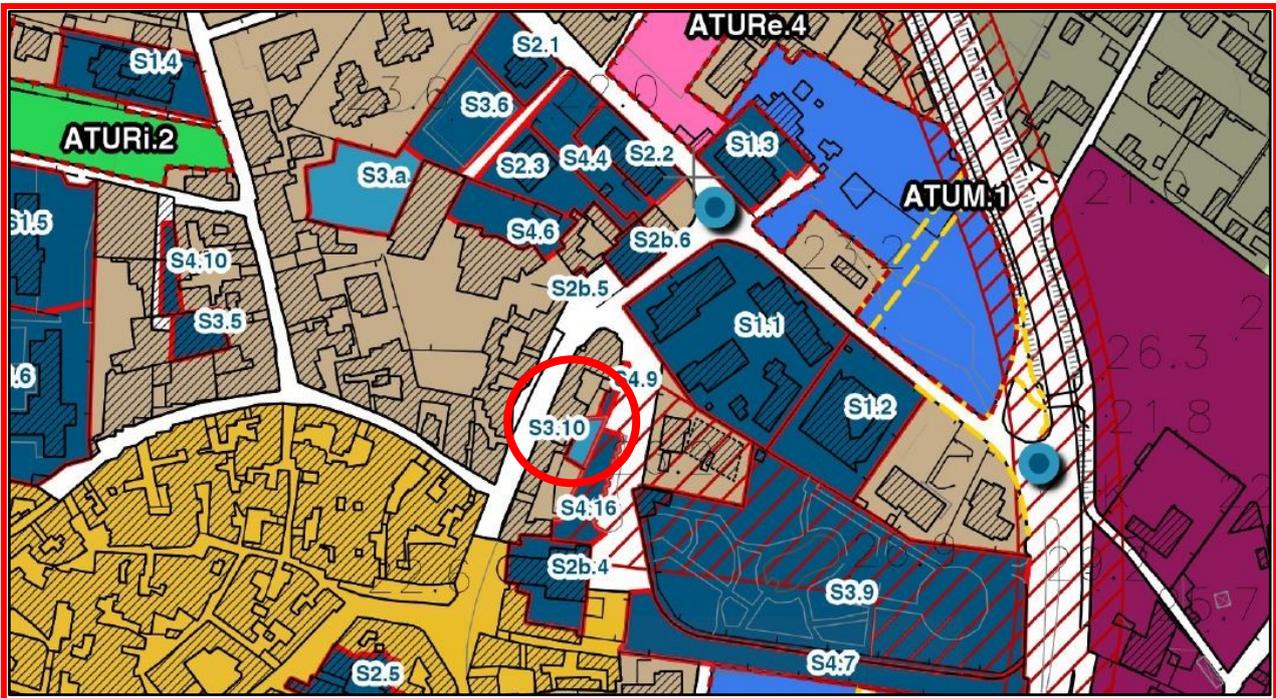
### S3a VIA DON Tonino BELLO



**VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI****S3e VIA TORIA****VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI****S3.4 VIA G.B. VICO**

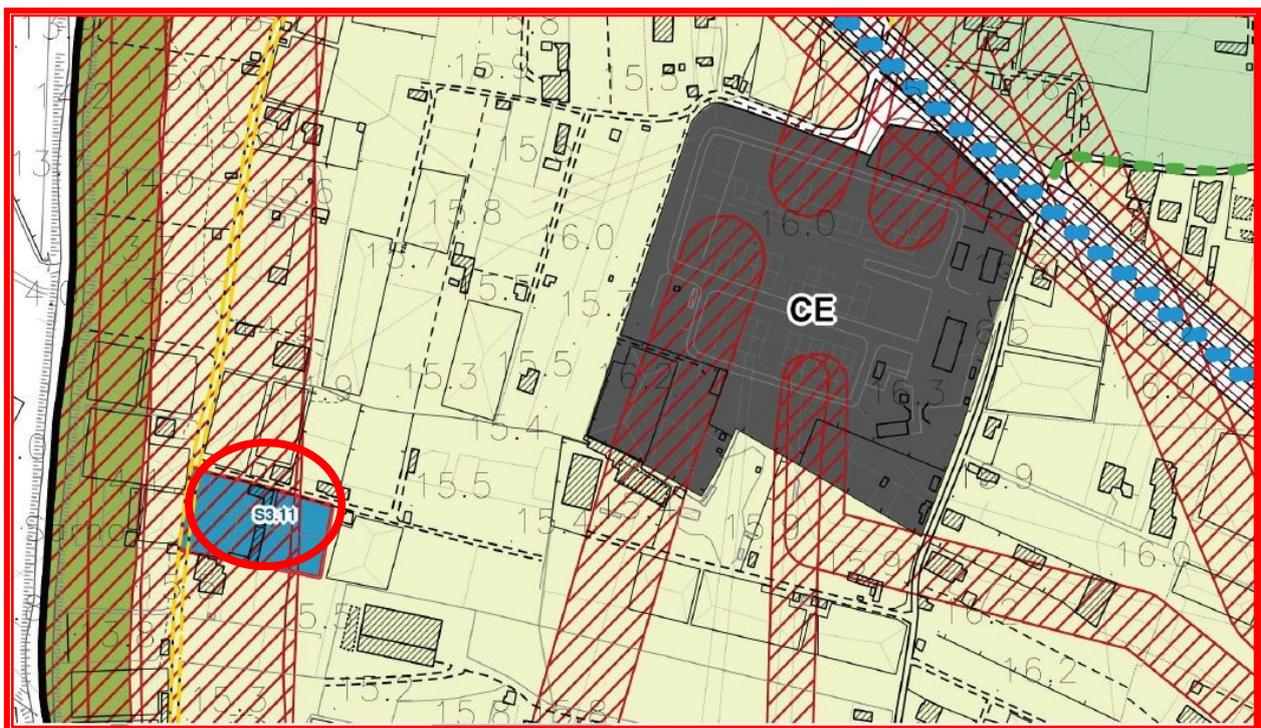
## VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI

### S3.10 VIALE UNITÀ D'ITALIA



## VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI

### S3.11 VIA G. MAZZINI



## ZONA S4 (Art.105)

### PARCHEGGI PUBBLICI

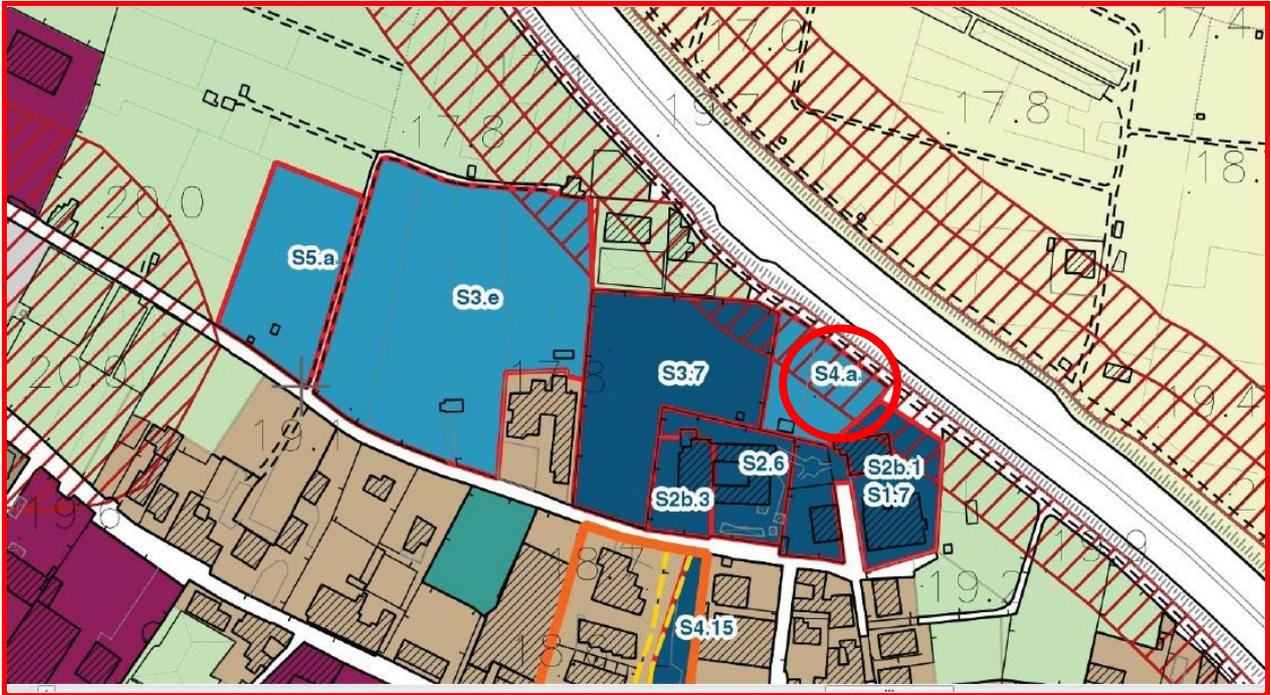
---

1. Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici in superficie (a raso e su strada in sede propria).
2. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
3. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
4. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio su area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
5. I parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.
6. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
7. E' consentita la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati, previa stipula di apposite convenzioni che garantiscano l'uso pubblico degli stessi impianti, anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari, e tra residenti e forestieri.
8. E' ammissibile anche la gestione in regime convenzionato di parcheggi già realizzati da soggetti privati e/o pubblici. Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale di parcheggio e comunque al servizio dell'automobilista.
9. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

Gli interventi atti alla realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati dalla convenzione il cui schema (ALL.1) è parte del presente regolamento dove saranno riportate a secondo della zona le modalità e le condizioni atte a garantirne l'uso pubblico, disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.

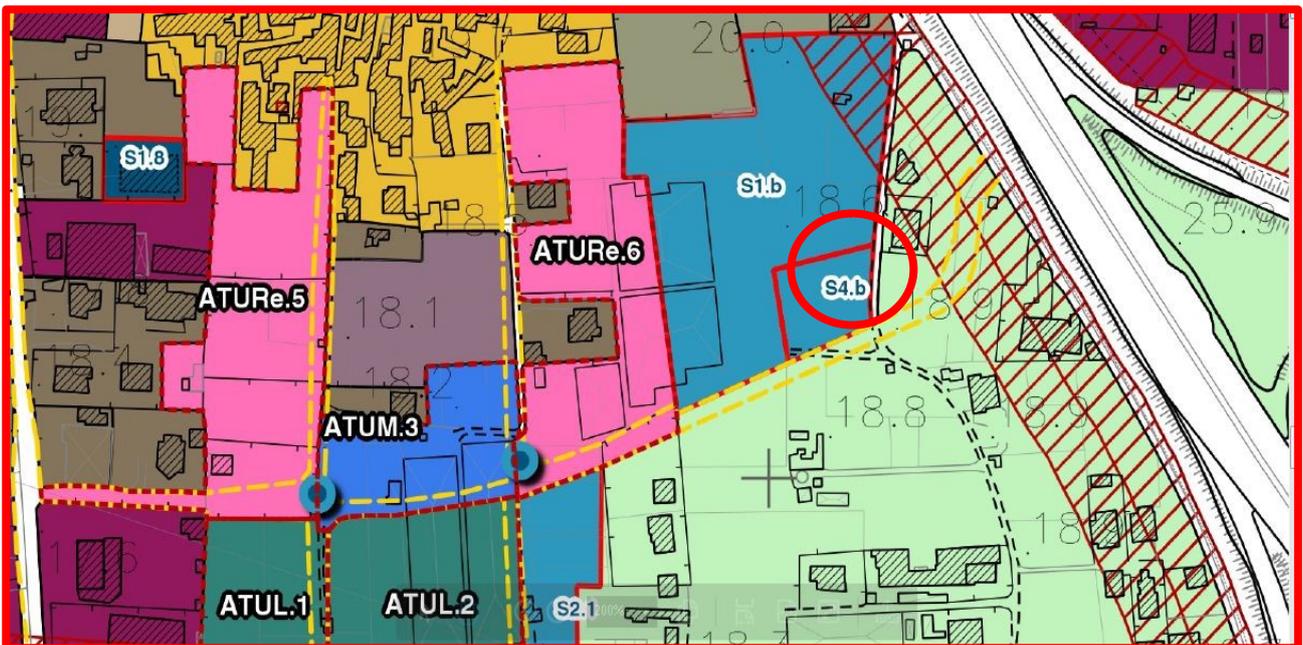
- PARCHEGGI PUBBLICI -

S4.a IN PROSSIMITÀ CHIESA S. M. G.



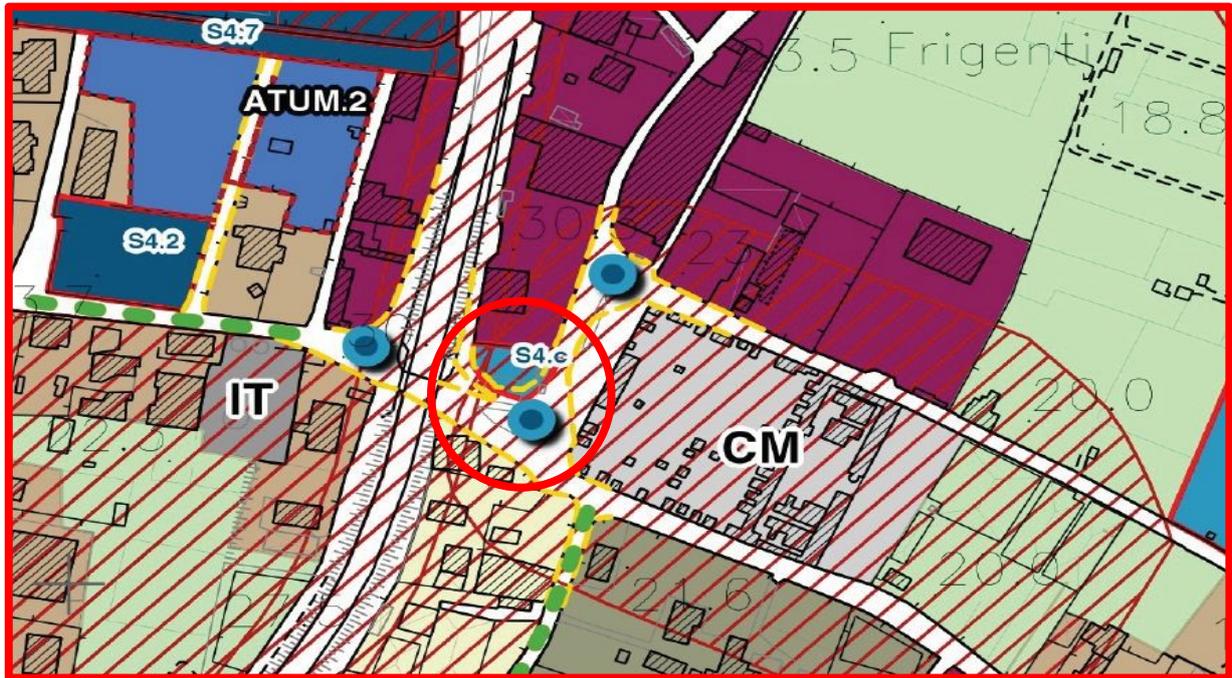
- PARCHEGGI PUBBLICI -

S4.b VIA SERVETELLE



- PARCHEGGI PUBBLICI -

S4.c CIMITERO



## **ZONA S5 (art.106)**

### **ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

1. Le aree denominate S5, sono quelle destinate a servizi di interesse generale e sovracomunale di progetto. Le eventuali nuove costruzioni, saranno soggette alla normativa specifica per l'attrezzatura da realizzare, nel rispetto degli indici delle analoghe attrezzature di livello comunale, in quanto assimilabili, ovvero delle norme di settore se ricorrenti.

Comprendono:

- **Uffici pubblici di interesse collettivo;**
- **Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;**
- **Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;**
- **Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico;**
- **Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;**
- **Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;**
- **Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati;**

2. Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i progetti relativi dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.

**ZONA S5.a VIA TORIA**

## **ART.3 MODALITA DI ATTUAZIONE**

### **AMMISSIBILITA'**

Gli standard urbanistici sono una conquista culturale e sociale, che possono essere adeguati alla prospettiva di miglioramento della città che auspichiamo.

Affrontare la problematica degli standard nell'ambito del piano approvato è questione che afferisce ai diritti della vita urbana: solidarietà, qualità estetica, efficienza ambientale, sicurezza, accessibilità ai servizi materiali e immateriali, non prescindono dall'orizzonte culturale, dalla consapevolezza dei bisogni, dagli insegnamenti provenienti dalle migliori sperimentazioni locali, dalle condizioni di contesto e dalle tante e diverse aspettative.

Si definiscono attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale quelli aventi funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici, la cui attuazione non sia riservata in via esclusiva all'Amministrazione pubblica da parte delle normative vigenti. Le zone disciplinate dal presente regolamento comprendono aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale, che non sono destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione pubblica.

A fronte del loro utilizzo a titolo gratuito al comune, le aree di cui al presente capitolo maturano una capacità edificatoria ed economica come identificata nel P.U.C.

Scopo di tale regolamento è quello di snellire le procedure nel rilascio del Permesso a Costruire, nell'iter di approvazione dei progetti ad iniziativa privata, dando le linee guida da attuare per gli interventi a farsi nel caso di attuazione da parte dei privati.

Gli interventi di realizzazione e/o di gestione da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione il cui schema (ALL.1) è parte integrante del presente regolamento. In essa vanno riportate a secondo della zona le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico, vanno disciplinati gli usi compatibili con la funzione principale, le quantità edificatorie e la qualità progettuale.

A seguito dell'approvazione in Consiglio Comunale del presente regolamento, ai fini di accelerare le procedure, l'attribuzione dei diritti edificatori nel caso di proposta da parte dei privati, viene determinata dalla GIUNTA COMUNALE, qualora venga mantenuta la quantificazione e qualificazione di cui alle precedenti norme e nel rispetto di quanto previsto dalle N.T.A. del P.U.C.

Le aree così come individuate nel PUC e nel presente regolamento sono soggette alle seguenti prescrizioni:

## **ART. 4 PROCEDURE E PROCEDIMENTI**

### **INTERVENTI**

#### **1. ZONA S1 AREE PER L'ISTRUZIONE (PRESCOLARI E SCOLASTICHE DELL'OBBLIGO);**

Gli interventi nelle zone S1 ad opera dei privati saranno regolati da apposita convenzione il cui schema è allegato al presente regolamento.

I progetti devono essere redatti in conformità dell'art. 101 delle Norme di Attuazione del P.U.C., in linea con il R.U.E.C, e con la disciplina di cui al D.M. 18. 12. 1975 per quanto riguarda le caratteristiche, l'ampiezza, il dimensionamento e le aree di parcheggio (art 2 e .2.1 del D.M. 18.12.1975 e succ. mod. ed integr.)

A garanzia dell'INTERESSE PUBBLICO al Comune sarà concesso l'uso del parcheggio e del verde attrezzato.

I parcheggi dovranno essere esterni all'area di intervento e fruibili gratuitamente dai cittadini.

Al progetto dovrà essere allegato il piano di manutenzione dell'opera che sarà ad esclusivo carico del proprietario dell'area di intervento.

I convenzionanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.

Il Comune sarà esente da qualsiasi evento e/o controversia.

#### **2. ZONA S2 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Gli interventi nelle zone S2 ad opera dei privati, comprendono le aree per servizi e attrezzature di interesse comune riservate a edifici che ospitano uffici pubblici in genere, attività di interesse generale a carattere ricreativo, pubblica sicurezza, protezione civile, biblioteche, servizi socio assistenziali, società pubbliche, sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali/sociali e ricreativi o altre attività riconducibili agli standard urbanistici. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto connessi, gli spazi tecnici e le aree scoperte annesse, saranno regolati da apposita convenzione il cui schema è allegato al presente regolamento.

I progetti devono essere redatti in conformità dell'art. 102 delle Norme di Attuazione del P.U.C., e in linea con le disposizioni del R.U.E.C, devono tener conto della disciplina per quanto riguarda le

caratteristiche, l'ampiezza, il dimensionamento, le distanze e le aree a verde e a parcheggio (art.102 delle Norme di Attuazione del P.U.C.)

A garanzia dell'INTERESSE PUBBLICO al Comune sarà concesso l'uso del parcheggio e del verde attrezzato.

I parcheggi dovranno essere esterni all'area di intervento e fruibili gratuitamente dai cittadini.

Al progetto dovrà essere allegato il piano di manutenzione dell'opera che sarà ad esclusivo carico del proprietario dell'area di intervento.

I convenzionanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.

Il Comune sarà esente da qualsiasi evento e/o controversia.

### **3. ZONA S3 VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI**

Gli interventi nelle zone S3 ad opera dei privati, riguardano la costruzione di zone riservate a spazi pubblici quali giardini, zone a verde, attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero.

La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature ad opera di privati, redatta in conformità all'art. 104 delle Norme di attuazione del P.U.C. e del RUEC, per quanto riguarda gli indici, i parametri, le distanze e le altezze, deve essere regolata dalla convenzione il cui schema è allegato al presente regolamento.

A garanzia dell'INTERESSE PUBBLICO al Comune sarà concesso l'uso del parcheggio e del verde attrezzato, nonché le attrezzature, per il gioco e lo sport.

Per gli impianti sportivi (campi da tennis, calcetto, campi di bocce, basket etc...) dovranno essere utilizzati gratuitamente dai cittadini per due giorni a settimana per n. 2 ore, da concordare.

I parcheggi dovranno essere esterni all'area di intervento e fruibili gratuitamente dai cittadini.

Al progetto dovrà essere allegato il piano di manutenzione dell'opera che sarà ad esclusivo carico del proprietario dell'area di intervento.

I convenzionanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.

Il Comune sarà esente da qualsiasi evento e/o controversia.

#### **4. ZONA S4 PARCHEGGI PUBBLICI**

1. Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici in superficie (a raso e su strada in sede propria).

2. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.

La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature ad opera di privati, redatta in conformità all'art. 105 delle Norme di attuazione del P.U.C. e del RUEC, per quanto riguarda gli indici, i parametri, le distanze e le altezze, deve essere regolata dalla convenzione il cui schema è allegato al presente regolamento.

A garanzia dell'INTERESSE PUBBLICO al Comune sarà concesso l'uso gratuito per eventi e/o fiere, da concordare secondo un piano annuale degli eventi; l'uso del parcheggio per i cittadini residenti, sarà con tariffe agevolate. Dovranno essere lasciati a disposizione dell'Amministrazione 1/10 dei posti realizzati

Al progetto dovrà essere allegato il piano di manutenzione dell'opera che sarà perpetuamente ad esclusivo onere e carico del Convenzionante e dei suoi aventi causa.

I convenzionanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.

Il Comune sarà esente da qualsiasi evento e/o controversia saranno

#### **5. ZONA S5 ATTREZZATURE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, dovrà essere garantito l'uso pubblico dell'attrezzatura a seconda dell'uso e della funzione principale;

Inoltre dovrà essere garantito l'uso pubblico dei parcheggi esterni all'area di intervento e del verde attrezzato.

I convenzionanti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione o il potenziamento delle dorsali e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) compresi anche i raccordi stradali di qualunque genere.

*Regolamento Comunale per la realizzazione ad opera di privati di opere destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e attrezzature di interesse generale*

**ALL.1****SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO**

Zona:

art. comma delle N.T.A. del P.U.C. approvate con D.C.C. n. del

L'anno duemila....., il giorno ..... del mese di....., in San Valentino Torio (SA), presso la sede dell'Ente, innanzi a me Dr....., abilitato, ai sensi di legge, alla stipula del presente atto, senza l'intervento dei testimoni, per accordo tra le parti ed il mio consenso,

TRA

1) il Sig. ...., nato/a il ....., a .....(....) Segretario del Comune di San Valentino Torio, il quale agisce in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni, domiciliato/a per la carica presso la Casa Comunale, stipula in rappresentanza e nell'interesse dell'Ente.

Nel prosieguo, per brevità, sarà indicato come "Comune", ed individuato con C.F..... P.Iva .....

E

2) Il Sig. ....nato a..... il ..... C.F....., in

qualità di proprietario dell'area oggetto dell'intervento, censita al Catasto terreni al foglio n..... particelle n. .... di mq ....., individuata all'art. ----- delle N.T.A. del P.U.C. vigente come - Zona ----

Il proprietario, nel prosieguo e per brevità, sarà indicato come "Soggetto attuatore".

**PREMESSO**

che la presente Convenzione è riferita alla definizione dei rapporti tra Ente e Soggetto attuatore, relativi alla realizzazione e successiva gestione di un'area privata attrezzata a -----.  
L'area complessiva di mq ----- è individuata come Zona ----- - all'interno del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato in via definitiva con pubblicazione sul BURC Regione Campania n° 134 del 29.06.2020.

**CONSIDERATO**

che la proprietà dell'area è verificata dal titolo di proprietà agli atti dell'Ente;

che la particella catastale evidenzia che l'area oggetto dell'intervento ricomprende la zona S-----, come individuato dal PUC vigente;

che il "Soggetto attuatore" è abilitato all'attuazione dell'intera Zona per una superficie complessiva di mq .....

che il progetto, come da relazione del Dirigente dell'area urbanistica, è conforme alla normativa di attuazione (NTA) ed al Regolamento Unico Edilizio Comunale (RUEC) del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente e al regolamento per la realizzazione ad opera di privati destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale ed attrezzature di interesse genale approvata con D.C.C. n. .... del;

*Regolamento Comunale per la realizzazione ad opera di privati di opere destinate ad attrezzature pubbliche di interesse locale e attrezzature di interesse generale*

che il progetto è stato approvato e pubblicato all'Albo pretorio e sul sito istituzionale.

Tanto premesso e considerato, tra le parti così costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1**

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

#### **Art. 2**

##### **Oggetto della Convenzione**

Il "Soggetto attuatore", come costituito in premessa, in attuazione della ZONA -----S-----, con la sottoscrizione della presente Convenzione, si obbliga nei confronti del Comune di San Valentino Torio, che accetta:

Ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dall'art.----- delle N.T.A., in particolare a realizzare le seguenti opere:

1. Area attrezzata di mq -----
2. Parcheggio di mq.....
3. Attrezzature per lo sport di mq-----
4. Parcheggi di mq.....

A garantire l'uso collettivo dell'area attrezzata a -----, compatibilmente con la funzione principale dell'impianto, la qualità progettuale, l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

#### **Art.3**

##### **Conformità urbanistica**

Si dà atto che il progetto della presente Convenzione si attua in conformità ai parametri urbanistici indicati dall'art.....delle N.T.A. del PUC vigente e nel rispetto di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con l'approvazione definitiva.

#### **Art.4**

##### **Allacciamento alle reti comunali**

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare ed allacciare, a proprie spese, alle reti comunali (fogne, acqua, elettrico, illuminazione, etc.) tutte le urbanizzazioni primarie dell'area in accordo con GORI SPA e con il servizio manutenzione dell'Ente.

#### **Art. 5**

##### **Verde attrezzato**

Nelle aree a verde e a parcheggio meglio identificata nella Tavola..... che sarà identificata come AL-LEGATO 1 di progetto, il Soggetto attuatore si impegna:

a realizzare la valorizzazione, a sua cura e spese, dell'area stessa come da progetto presentato e approvato dal Comune, allegato al presente atto;

a garantire, sempre a sua cura e spese, l'ordinaria manutenzione degli elementi vegetali nonché l'ordinaria pulizia, la manutenzione e il decoro in generale, anche relativamente agli elementi inerti complementari di arredo;

ad effettuare interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che garantiscano lo stesso standard qualitativo della realizzazione iniziale e, soprattutto tali interventi andranno effettuati anche nel caso in cui l'attività ----- prevista cessasse;

a provvedere a propria cura e spese, alla realizzazione del verde pubblico attrezzato come meglio rappresentato nella Tavola..... che sarà identificata come ALLEGATO 1 di progetto, allegata alla presente Convenzione. "manutenzione sia ordinaria che straordinaria" specificando che tali interventi andranno effettuati anche nel caso in cui l'attività commerciale prevista cessasse.

## **Art. 6**

### **Collaudo dell'area destinata ad uso pubblico**

Le opere realizzate -----destinato ad uso pubblico verranno collaudate entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Per il collaudo amministrativo il Comune nominerà un proprio tecnico di parte con spese a carico del soggetto attuatore.

## **Art.7**

### **Inadempienze delle parti**

In caso di inadempienza, da parte del "Soggetto attuatore", di quanto stabilito nella presente Convenzione, il Comune adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori previsti per legge finalizzati alla tutela dei propri diritti, ivi compresi la sospensione dei lavori ed il diniego dei titoli di agibilità degli edifici privati previsti dal progetto.

La eventuale violazione degli obblighi previsti nella presente Convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale al "Soggetto attuatore" tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare, entro 30 giorni dal suo ricevimento, gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. Nel caso di inottemperanza alle diffide emesse, per la tutela dell'interesse pubblico, il Comune potrà decidere di

eseguire in danno le opere di uso pubblico previste in Convenzione, previo recupero delle spese sostenute dall'Ente e certificate dal Dirigente dell'area urbanistica. Non si esclude, la revoca del Permesso di Costruire, con le modalità previste dalla legislazione vigente. Il Comune garantisce, attraverso gli uffici preposti, la piena e totale collaborazione con il "Soggetto attuatore" nel corso di realizzazione del progetto, indicando il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), con lo scopo di evitare ritardi ed inadempienze di carattere burocratico.

## **Art.8**

### **Arbitrato**

In caso di necessità dovuta ad inadempienze delle parti per l'attuazione di quanto stabilito nella presente Convenzione, non risolvibili attraverso la composizione bonaria prevista per legge, si procederà ad un arbi-

trato con la partecipazione di un professionista incaricato dal "Soggetto attuatore", da un professionista indicato dall'Ente e da un professionista indicato dall'ordine degli Ingegneri di Salerno, con funzioni di Presidente. Le spese per l'arbitrato saranno compensate equamente tra le parti.

#### **ART. 9**

##### **Vigilanza**

Al fine della corretta attuazione del progetto, al Comune è riservato il potere di verificare, in ogni momento il rispetto di tutto quanto stabilito nella presente Convenzione. A tal fine, il Comune, può assistere ai lavori, effettuare controlli, disporre la sospensione dei lavori per eventuali accertamenti.

#### **ART. 10**

##### **Controlli e verifiche**

L'Ente si riserva il controllo e la verifica della corretta gestione delle aree a destinazione di uso pubblico e di apportare eventuali modifiche o integrazioni al fine di salvaguardare l'utilità pubblica

#### **Art. 11**

##### **Modifiche**

Eventuali modifiche alla presente Convenzione sottoscritta dalle parti dovranno essere concordate tra le parti.

#### **Art. 12**

##### **Disposizioni finali**

La presente Convenzione, si compone di numero 4 pagine e numero 12 articoli.

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli da 1 a 12

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore