

INDICE

Art. 37 ter – Zona per attività produttive in località “Il Pero” (Zona D/PERO).....	2
Disciplina di dettaglio della zona <i>Il Pero</i>	6

Ing. Giancarlo Curcio

Firmato digitalmente
da: GIANCARLO
CURCIO
Data: 27/05/2026
15:03:13

Art. 37 ter – Zona per attività produttive in località “Il Pero” (Zona D/PERO)

1. La zona per attività produttive in località “Il Pero”, in prossimità dello svincolo di uscita della autostrada A1, è individuata con specifica variante puntuale al PRG, ai sensi dell’art. 4 comma 5 della L.R. 36/1987.
2. Nell’ambito di detta zona sono individuate le seguenti sotto-zone come rappresentato nell’allegato alle presenti norme denominato ‘*Disciplina di dettaglio della zona Il Pero*’:
 - Sotto-zona PERO/N;
 - Sotto-zona PERO/E;
 - Sotto-zona PERO/D.
3. La sotto-zona **PERO/N** include lotti non edificati, aventi destinazione agricola precedentemente all’adozione della variante puntuale al PRG, di cui al comma 1 del presente articolo. Al suo interno si distinguono due ambiti:
 - Ambito Centrale: delimitato da Via Milano, Via Tiberina e Via Variante Tiberina, più prossimo alle zone già urbanizzate e con densità edilizia di previsione più elevata;
 - Ambito Orientale: compreso tra Via Variante Tiberina e l’autostrada A1 con densità edilizia di previsione più bassa ed una maggiore incidenza di aree verdi;
4. La sotto-zona di cui al comma 3 è destinata, ai sensi dell’art. 4 comma 5 della L.R. 36/1987, all’insediamento di attività produttive, di cui all’art. 1 comma 1 lett. i) del D.P.R. 160/2010.
5. La trasformazione della sotto-zona PERO/N si attua attraverso permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell’art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell’art. 1-ter della L.R. 36/1987, con le seguenti prescrizioni generali:
 - Estensione minima del lotto oggetto di PdC convenzionato: mq 20.000;
 - Indice di utilizzazione territoriale:
 - 0,20 mq/mq per l’Ambito Centrale;
 - 0,10 mq/mq per l’Ambito Orientale.
 - Destinazioni d’uso ammesse di cui all’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001:
 - Turistico – Ricettiva;
 - Produttiva e direzionale;
 - Commerciale.
 - Altezza massima: 9,00 m;

- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m;
- Distanza minima dalle strade pubbliche: 5,00 m;
- Distanza minima tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti finestrate;
- Da (densità arborea): 2 alberi/100 mq di area permeabile;
- Dar (densità arbustiva): 5 arbusti/100 mq di area permeabile;
- Parcheggi auto pertinenziali: 10 mq ogni 30 mq di SUL.

Preliminarmente al rilascio dei PdC convenzionati, dovranno essere effettuati tutti gli accertamenti tecnico-scientifici ritenuti necessari, ai fini della verifica della eventuale presenza di beni archeologici, dalla competente Soprintendenza.

In ordine al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, meglio specificati nell'allegato 'Disciplina di dettaglio della zona Il Pero', riguardo il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, la massimizzazione dell'accessibilità degli spazi aperti, l'incremento della qualità edilizia e del decoro urbano:

- Non è consentito l'insediamento di attività riconducibili al settore della logistica e di altre attività generatrici di elevati flussi di traffico pesante;
 - È prescritta la sistemazione degli spazi aperti di proprietà privata come estensione della rete degli spazi pubblici, con divieto di realizzazione di recinzioni di delimitazione dei lotti privati, obbligo di minimizzazione delle aree impermeabili destinate agli automezzi, vincolo alla installazione (da concordare con l'ufficio tecnico comunale) di pavimentazioni, essenze vegetali ed elementi di arredo urbano, volti a consentire un'agevole e gradevole fruizione pedonale.
6. L'attuazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione a carico del privato, nell'ambito del permesso di costruire convenzionato. Per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie è consentito il ricorso all'espropriazione per pubblica utilità disciplinata dal DPR 327/2001.
 7. I permessi di costruire convenzionati devono prevedere la cessione all'amministrazione delle aree per gli standard urbanistici di cui all'art. 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Nel caso di insediamento di medie e grandi strutture di vendita devono essere garantite le dotazioni di parcheggi previste dalla normativa di settore vigente. Nel solo Ambito Orientale è prevista una dotazione aggiuntiva (extra-standard) di aree pubbliche da destinare a verde pari al 30% della superficie territoriale.
 8. Nello "schema direttore" di cui all'allegato '*Disciplina di dettaglio della zona Il Pero*' sono indicati, per l'intero ambito urbano, gli interventi di integrazione e riqualificazione da

realizzare con riguardo alla rete viaria e dei parcheggi e con riguardo alla rete del verde, degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali.

9. Nelle "schede progetto" di cui alla '*Disciplina di dettaglio della zona Il Pero*' sono indicati, per ciascuno degli indicativi comparti da attuare mediante P.d.C. convenzionato, gli obiettivi di interesse pubblico da perseguire, il disegno e la destinazione delle aree pubbliche oggetto di cessione gratuita, la distribuzione dei lotti edificabili e l'individuazione dei principali interventi infrastrutturali da realizzare a carico dei soggetti proponenti vincolanti per realizzazione degli interventi.
10. In ragione dello stato di fatto antecedente all'adozione della variante puntuale al PRG, di cui al comma 1 del presente articolo, nelle "schede progetto" sono inoltre indicati due comparti per i quali, in deroga all'estensione minima del lotto oggetto di P.d.C. convenzionato, devono essere previsti progetti unitari di riqualificazione urbana estesi agli adiacenti lotti edificati nella sotto-zona PERO/E, i quali possono prevedere interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione, fermi restando gli altri parametri edilizi ed urbanistici. Resta ferma la possibilità di estendere detti progetti unitari anche ai comparti adiacenti.
11. In sede di redazione dei progetti finalizzati al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, di cui al comma 7, sono ammesse modificazioni di contenuta entità dell'assetto indicato dalle "schede progetto", purché compatibili con gli obiettivi di interesse pubblico.
12. Nel calcolo del contributo di costruzione, trova applicazione l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001. Tale voce di contributo sarà determinata dal Comune, in misura pari al 50% del maggior valore generato, rispetto alla destinazione agricola previgente, dalla variante puntuale di cui al comma 1 del presente articolo.
13. La sotto-zona **PERO/E** include alcuni lotti già edificati, dove insistono fabbricati per servizi privati, esistenti in forza di titoli abilitativi edilizi, rilasciati antecedentemente all'adozione della variante puntuale al PRG, di cui al comma 1 del presente articolo.
14. Nei lotti di cui al comma 13 è prevista la conservazione delle consistenze edilizie e delle destinazioni esistenti, fatta salva la possibilità di dare corso a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti, di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e fatta salva l'attuazione dei progetti di riqualificazione urbana individuati nelle "schede progetto" della sotto-zona PERO/N.
15. La sotto-zona **PERO/D** include alcuni lotti già trasformati, dove insistono impianti di distribuzione di carburanti, esistenti in forza di titoli abilitativi edilizi rilasciati antecedentemente all'adozione della variante puntuale al PRG, di cui al primo periodo del presente articolo.
16. Nei lotti di cui al comma 15 si applica la disciplina prevista dalla normativa di settore e dallo specifico regolamento comunale.

17. Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di ambiente, rifiuti, inquinamento acustico, risparmio idrico ed energetico, barriere architettoniche e igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro, all'interno della zona di cui al comma 1 si attuano le seguenti misure di mitigazione al fine di ridurre ogni possibile impatto sul territorio e favorire la massima integrazione dell'intervento rispetto le zone contermini:
- Si prescrive il rispetto dei limiti acustici previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale. Inoltre, al fine di mitigare e ridurre al minimo le emissioni inquinanti e sonore legate alle attività insediate andrà prevista la creazione di opportune fasce verdi;
 - È consentita la realizzazione di piccoli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non emissive, qualora integrati nelle coperture dei nuovi edifici legittimamente realizzati;
 - Le nuove attività insediate dovranno aderire alla raccolta differenziata e smaltimento rifiuti già avviata dall'amministrazione;
 - Il progetto, depositato al fine del rilascio del permesso a costruire di cui al comma 5, dovrà prevedere lo studio di idonee tipologie edilizie che non contrastino con la confinante area vincolata "Valle del Tevere", e l'utilizzo di materiali e tecniche da costruzione ispirate alla bioedilizia nel rispetto dei CAM, sia in caso di nuove realizzazioni che ristrutturazioni. Il medesimo progetto dovrà essere corredato di opportuno studio che evidenzi l'utilizzo di idonei accorgimenti finalizzati ad evitare le emissioni in falda di sostanze inquinanti, garantendo la tutela dello stato qualitativo presente.

Disciplina di dettaglio della zona *Il Pero*

Zonizzazione

Schema direttore

- obiettivi
- interventi

Scheda progetto

- Comparto 1 - *C1*
- Comparto 2 - *C2*
- Comparto 3 - *C3*
- Comparto 4 - *C4*
- Comparto 5 - *C5*
- Comparto 6 - *C6*