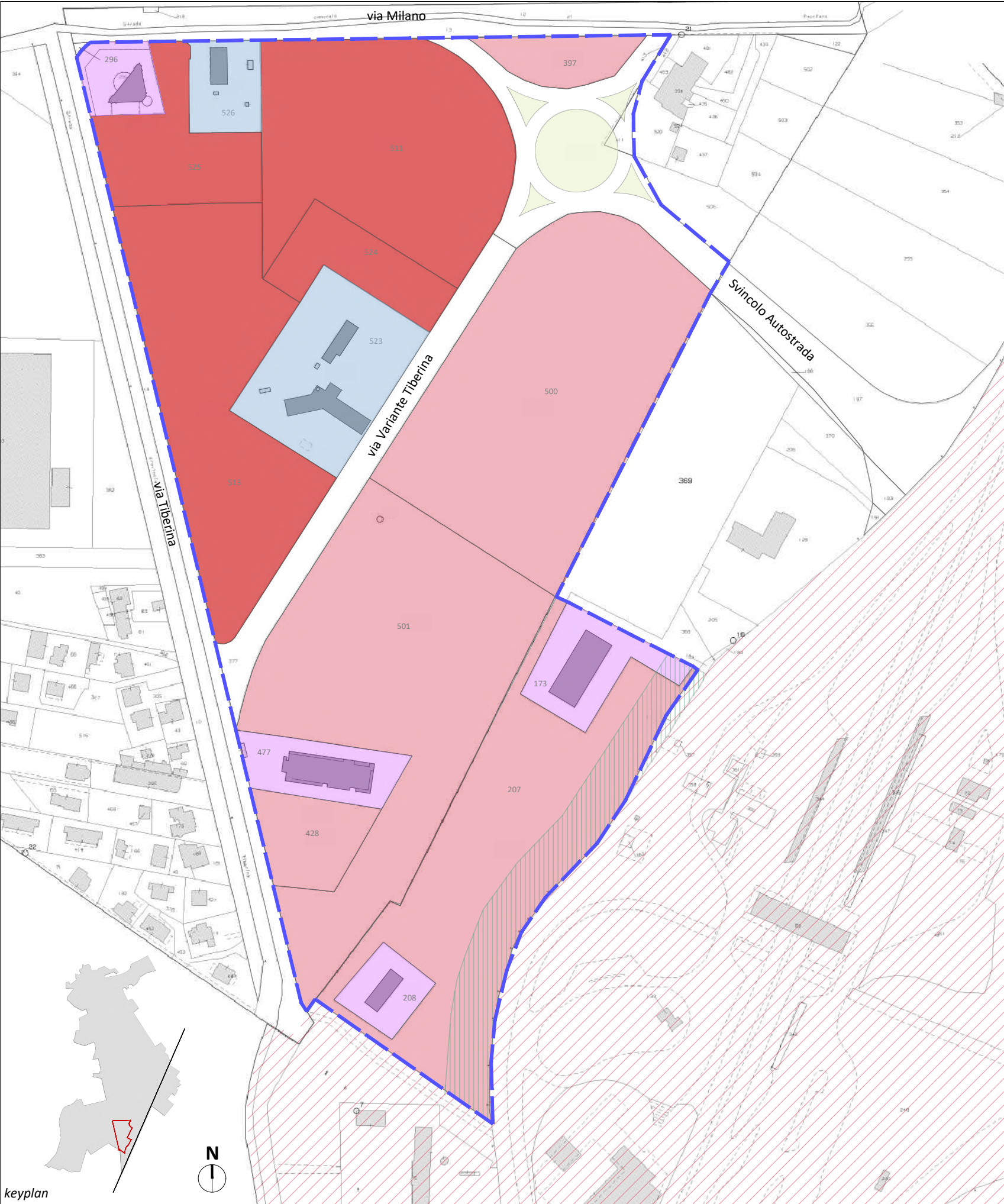




Zona per attività produttive in località “Il Pero” art. 37 ter Zona D/PERO

La zona per attività produttive in località “Il Pero”, in prossimità dello svincolo di uscita della autostrada A1 è articolata come di seguito: 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;

Sotto-zona PERO/N

Lotti non edificati, aventi destinazione agricola attuale 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.

Prescrizioni generali:

Estensione minima del lotto: - **20.000 mq**

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 dei fabbricati : - **9,00 m**

Distanza minima:

- confini di proprietà: **5,00 m**
- strade pubbliche: **5,00 m**
- tra fabbricati minimo di **10,00 m** tra pareti finestrate = h fabbricato più alto

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

Standard urbanistici (art. 5 DM 1444/1968):

- **0,80 mq per mq di SUL** insediamenti commerciali
- **10% della Superficie territoriale** insediamenti industriali

* Per insediamento di medie e grandi strutture di vendita: dotazioni di parcheggi previste dalla normativa di settore vigente.

** Nell' Ambito Orientale: dotazione aggiuntiva (extra-standard) di aree pubbliche da destinare a verde pari al **30% della superficie territoriale**.

Sotto-zona PERO/E

Lotti già edificati, dove insistono fabbricati per servizi privati, esistenti in forza di titoli abilitativi edilizi rilasciati.

- È prevista:
- la conservazione delle consistenze edilizie e delle destinazioni esistenti
 - mutamenti di destinazione d’uso urbanisticamente non rilevanti, di cui all’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001
 - attuazione dei progetti di riqualificazione urbana.

Sotto-zona PERO/D

Lotti già trasformati, dove insistono impianti di distribuzione di carburanti, esistenti in forza di titoli abilitativi edilizi rilasciati. Si applica la disciplina prevista dalla normativa di settore e dallo specifico regolamento comunale.

- Perimetro zona per attività produttive Località 'Il Pero'**
- Fascia di rispetto autostradale 30 m
- Vincolo paesaggistico " Valle del Tevere"

Sottozona Pero/N

- Ambito Centrale
- Ambito Orientale

Sottozona Pero/E

Servizi privati

Sottozona Pero/D

Impianti di distribuzione carburanti

Planimetria - scala 1:3000

F
i
r
m
D
a



Planimetria di intervento - scala 1:3000

OBIETTIVI AMBIENTE - PAESAGGIO:

1 - PERCORSO PEDONALE

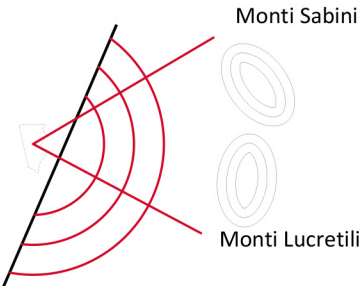
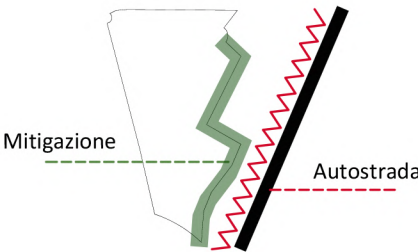
Collegamento pedonale che interessa tutto il territorio comunale, tra il Centro storico e l'area archeologica Lucus Feroniae, integrando la rete ciclopedonale esistente.

2 - INCREMENTO AREE VERDI

Ampliamento dell'offerta di parchi comunali e impianti sportivi per incentivare l'attività motoria, promuovere il benessere psico fisico dei cittadini e contrastare gli effetti climatici negativi.

3 - TUTELA VISUALI PANORAMICHE

Conservare le visuali dell'area verso Est, lato caratterizzato dalla presenza dei Monti Lucretili e Monti Sabini.



OBIETTIVI SVILUPPO URBANO:

1 - POTENZIAMENTO RETE INFRASTRUTTURALE

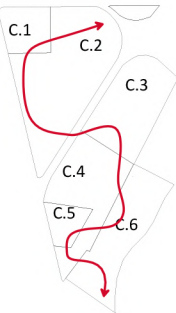
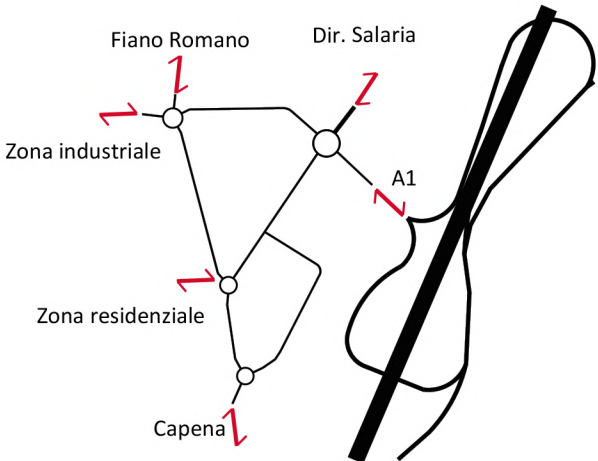
Miglioramento del traffico veicolare, dell'area di accesso al territorio comunale, localizzata tra la zona industriale a Ovest, l'uscita dell'Autostrada a Est e il comune di Capena a Sud attraverso l'adeguamento e la nuova realizzazione di nodi viari e nuova viabilità interna alla zona del Pero.

2 - SVILUPPO URBANO

Creazione di una nuova centralità urbana, ricucitura del tessuto insediativo, per sfruttare la posizione e l'accessibilità dell'area di accesso al territorio comunale al fine di dotare il territorio di nuovi servizi e spazi pubblici e privati a servizio dei cittadini.

3 - CONNESSIONE SPAZI PUBBLICI / SPAZI PRIVATI

Permettere la circolazione pedonale e ciclabile all'interno dei Comparti privati del Pero, grazie al percorso pubblico integrato con gli spazi aperti dei comparti privati (di collegamento con le reti pedonali comunali esistenti e di previsione).





Planimetria di intervento - scala 1:3000

Intervento 1.A: Creazione di un percorso ciclo-pedonale sviluppato all'interno della zona 'Il Pero' connesso alla rete esistente e prolungamento su area verde comunale per raggiungere l'area archeologica Lucus Feroniae internamente collegata alla Villa dei Volusii.

1. *Centro storico*
2. *via Palmiro Togliatti* (oggetto di una recente riqualificazione)
3. *via della Pace* (strada in corso di realizzazione)
4. *Anello ciclo pedonale*
5. *Percorso si progetto nella zona 'Il Pero'*
6. *Prolungamento fino al sito Lucus Feronia* (da realizzare su area comunale lungo la via Tiberina)

Intervento 2.A: Ampliamento della dotazione del verde comunale prevista nella zona Il Pero, ad oggi area libera incolta ed inutilizzata attraverso:

- realizzazione di parchi e aree sportive connessi con la rete esistente del verde;
- la creazione di una fascia verde come una barriera di mitigazione lungo l'Autostrada con la previsione dell'extrastandard nell'Ambito Orientale

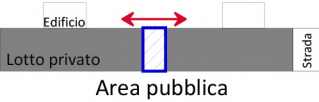
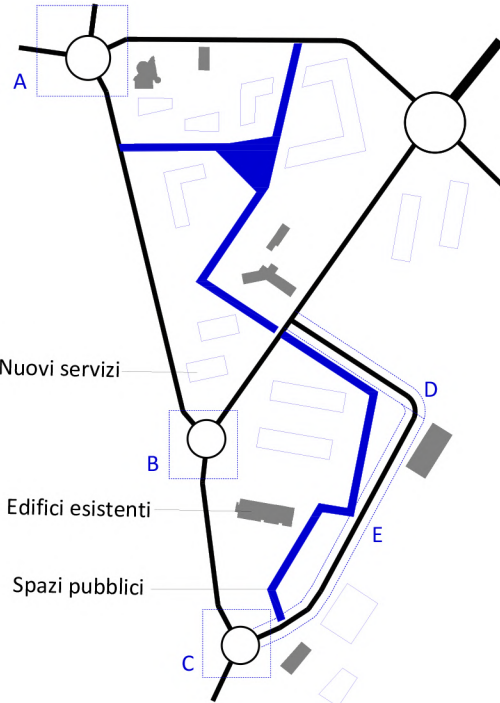
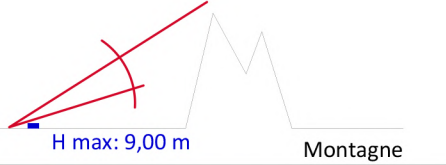
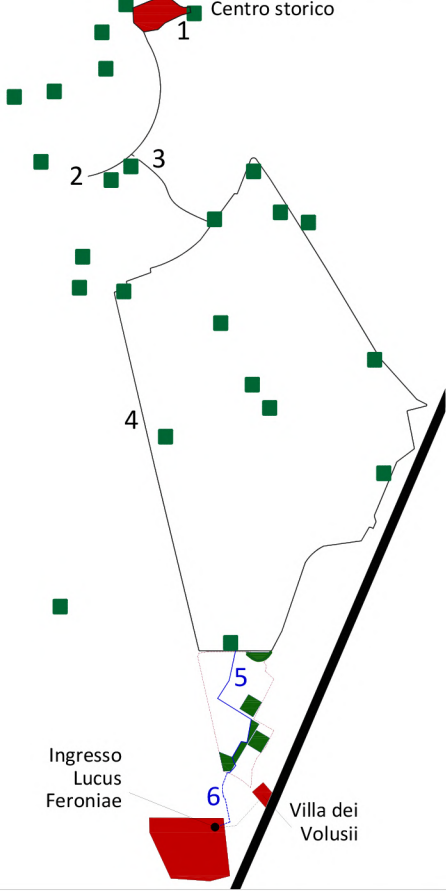
Intervento 3.A: Previsione nella nuova zona di un'altezza degli edifici contenuta $h_{max} = 9,00$ m per preservare le visuali sull'ambiente circostante

Intervento 1.S: Realizzazione di infrastrutture atte a migliorare le condizioni del traffico veicolare dell'area di accesso al territorio comunale:

- A. Adeguamento rotonda -
via Milano/via Tiberina /Via Fontanella del Solco
- B. Adeguamento rotonda -
via Tiberina/via Variante Tiberina
- C. Nuova rotonda -
via Tiberina/Località Bei Poggi
- D. Nuovo tratto stradale di collegamento -
via Variante Tiberina/ Loc. Bei Poggi
- E. Adeguamento della strada Località Bei Poggi

Intervento 2.S: Previsione di spazi pubblici di qualità integrati nella nuova zona di insediamento di servizi privati commerciali e/o produttivi, e conseguente incremento dello sviluppo economico e occupazionale del territorio

Intervento 3.S: in fase di progettazione per lo sviluppo delle iniziative edilizie dei soggetti privati si prescrive l'eliminazione delle recinzioni di confine delle aree private con le aree pubbliche.



COMPARTO 1

Dati:
Ambito Centrale (i.u.t. = 0,20 mq/mq)
Superficie territoriale - 12.451 mq

F37 p.la 296 - **Sotto-zona Pero/E** Servizi privati esistenti - 2.451 mq
F37 p.la 525 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - 7.000 mq
F37 p.la 526 - **Sotto-zona Pero/D** distributore carburanti - 3.000mq

SUL realizzabile - 1.400 mq *

Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
1.120 mq Destinazione Commerciale
700 mq Destinazione Industriale

Parcheggi pertinenziali - 466,67 mq

Progetto:

perimetro comparto

aree in cessione

parcheggio pubblico

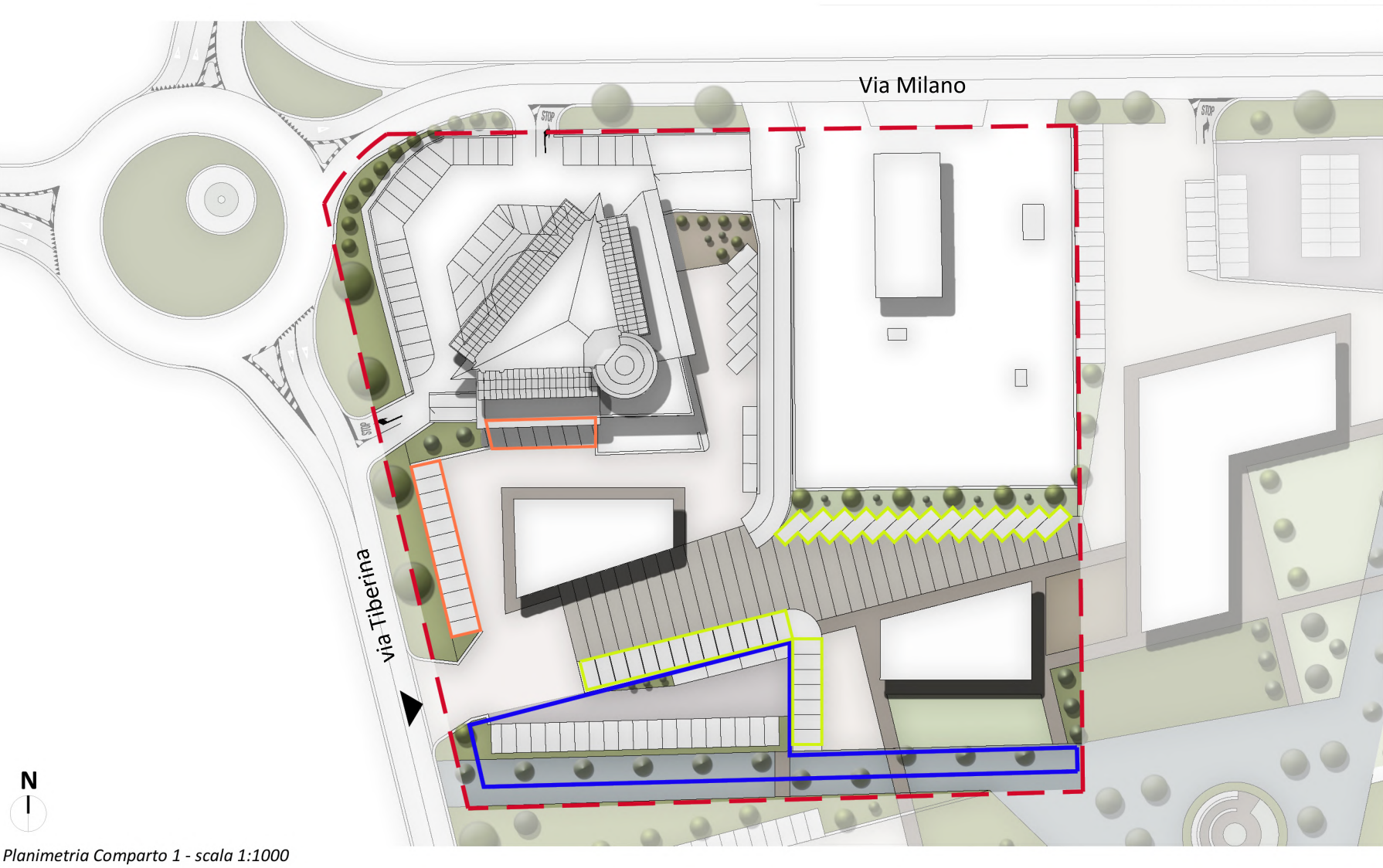
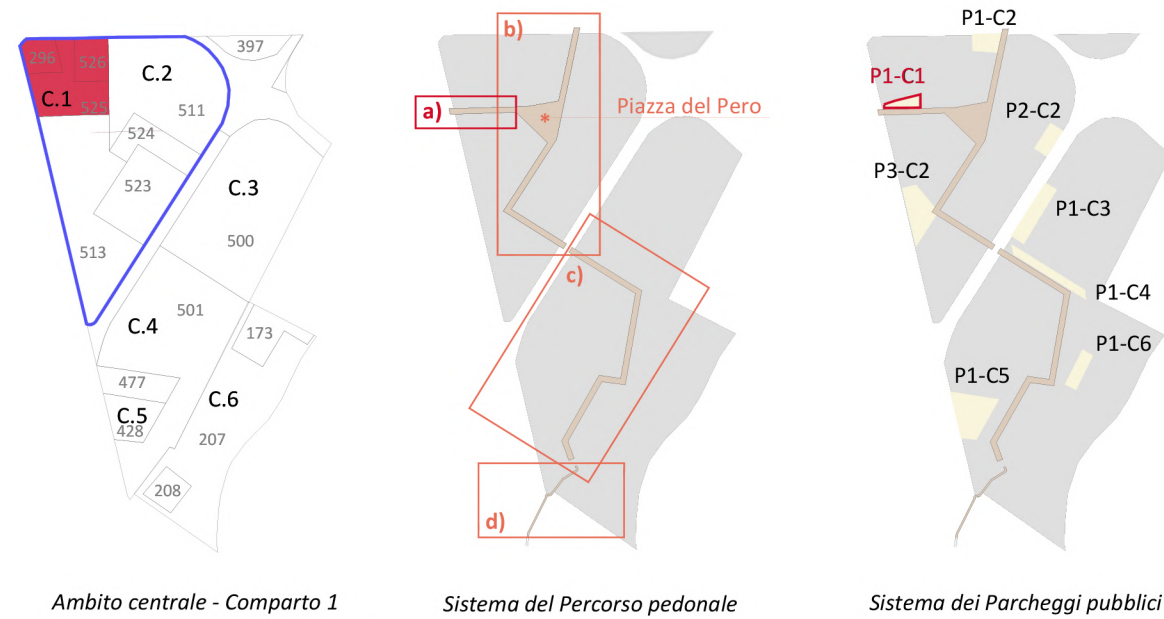
parcheggi pertinenziali

parcheggi pertinenziali nuova SUL

spostamento superficie parcheggi pertinenziali

accesso viabilità

Schemi



Descrizione

Il Comparto 1, situato all'angolo Nord - Ovest della zona Il Pero precisamente posto all'incrocio tra via Tiberina, via Fontanella del Solco e via Milano comprende un distributore carburanti, un edificio per Servizi privati denominato 'Il Cristallo' e una particella libera posta tra le due edificate.

Obiettivi

- Riorganizzazione interna del comparto attualmente frammentato.
- Valorizzare gli edifici esistenti
- Connessione tra le aree private e le aree pubbliche di progetto

Interventi

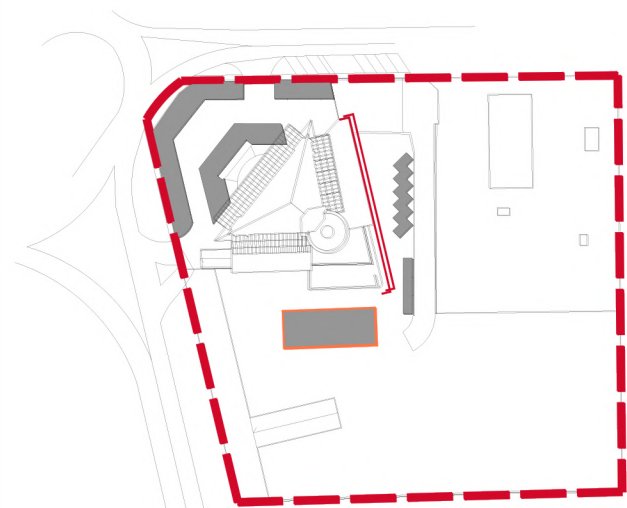
- Recupero prioritario delle superfici accessorie dell'edificio a servizi esistente 'Cristallo' **
- Realizzazione di parcheggio pubblico su via Tiberina in adicenza al nuovo sistema degli spazi pubblici di progetto
- Creazione di un nuovo accesso dalla via Tiberina per accedere al parcheggio pubblico e l'area privata.
- Eliminazione di barriere fisiche ai confini dei lotti per permettere la circolazione pedonale /ciclabile all'interno della zona

Opere pubbliche previste all'interno del comparto

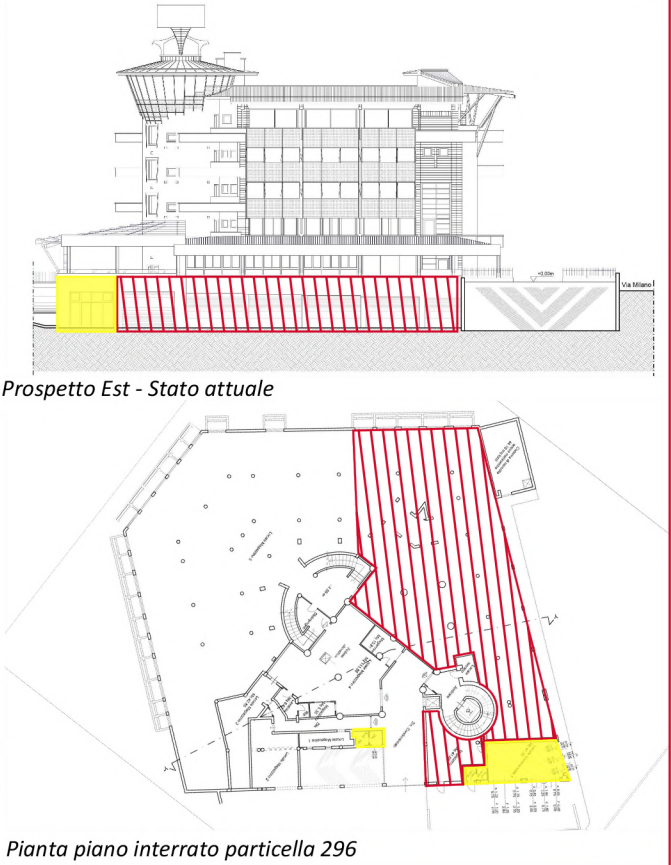
- Parcheggio pubblico P1-C1
- Tratto a) del Percorso pedonale

** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 1

Si prevede di traslare una parte di SUL pari a 700 mq derivante dall'applicazione dell'indice di progetto sul lotto libero del comparto (particella 525) alla superficie accessoria del piano interrato dell'edificio esistente di superficie pari a 1925 mq che presenta il fronte Est completamente fuori terra, ed è stato già oggetto in parte di mutamento della destinazione da superficie accessoria in superficie commerciale.



- Superfici accessorie da recuperare ca. 700 mq
- Superficie commerciale
- Parcheggi pertinenziali da riposizionare



COMPARTO 2

Dati:
Ambito Centrale (i.u.t. = 0,20 mq/mq)
Superficie territoriale - 59.645 mq

F37 p.la 511 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - **22.322 mq**
F37 p.la 524 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - **5.000 mq**
F37 p.la 513 - **Sotto-zona Pero/N** otto libero - **22.323 mq**
F37 p.la 523 - **Sotto-zona Pero/D** distributore carburanti - 10.000 mq

SUL realizzabile - 9.929 mq

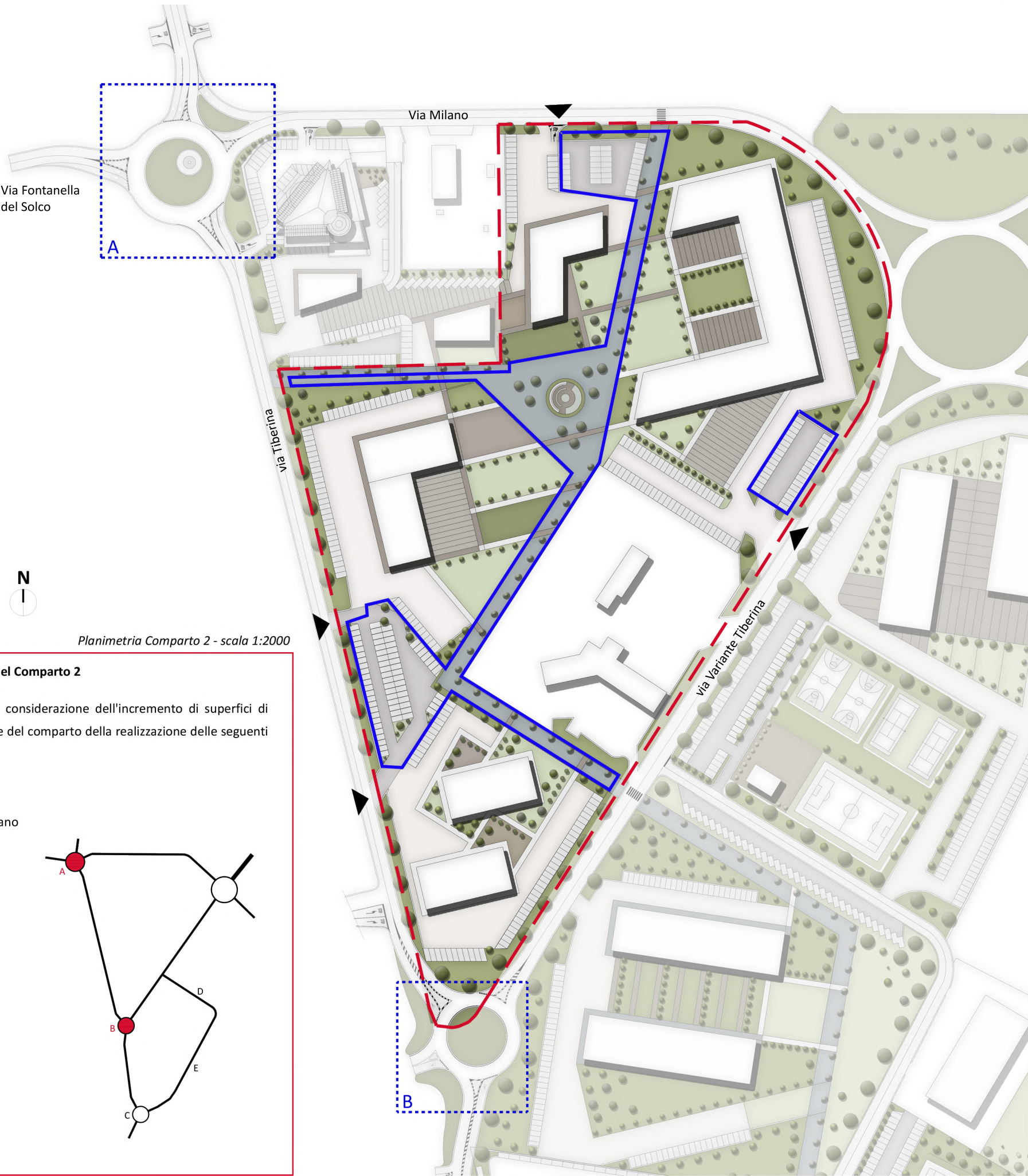
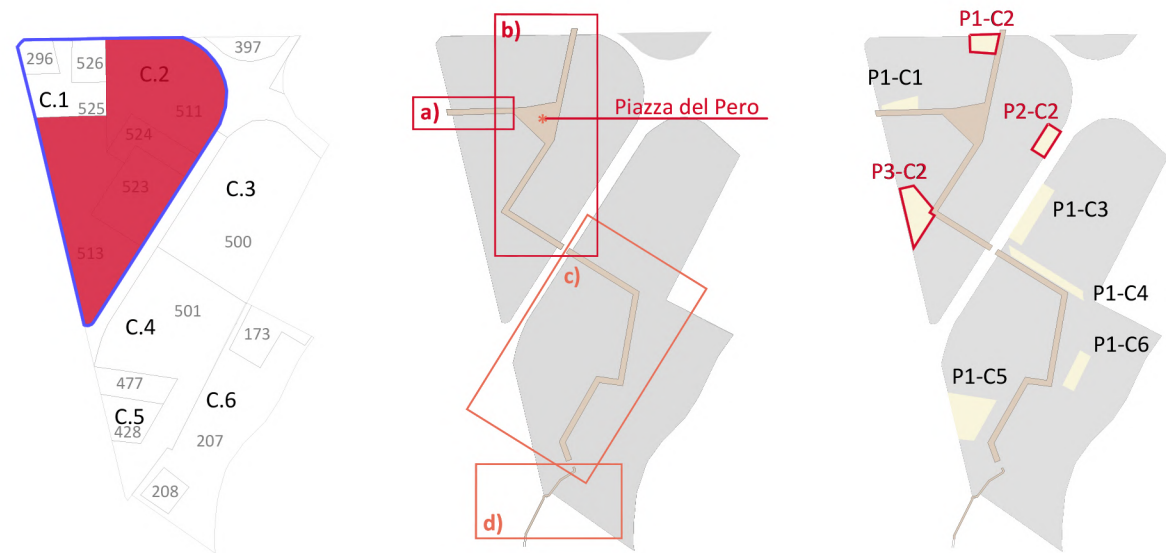
Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
7.943,20 mq Destinazione Commerciale
4.964,50 mq Destinazione Industriale

Parcheggi pertinenziali - 3.309,67 mq

Progetto:

- perimetro comparto
- aree in cessione
- parcheggio pubblico
- parcheggi pertinenziali
- accesso viabilità

Schemi



Ambito centrale - Comparto 2

Sistema del Percorso pedonale

Sistema dei Parcheggi pubblici

Planimetria Comparto 2 - scala 1:2000

Descrizione

Il Comparto 2, è il più esteso dell'area di studio, comprende al suo interno un impianto di distribuzione carburanti su via Variante Tiberina e aree libere.

Obiettivi

- Sviluppo di spazi pubblici interni al comparto di collegamento con i percorsi pedonali esistenti
- Connessione tra le aree private e le aree pubbliche di progetto
- Potenziamento delle infrastrutture esistenti

Interventi

- Adeguamento Rotatoria A e Rotatoria B**
- Creazione di nuovi accessi lungo la viabilità esistente
- Eliminazione di barriere fisiche ai confini dei lotti per permettere la circolazione pedonale /ciclabile all'interno della zona

Opere pubbliche previste all'interno del comparto

- Parcheggi pubblici
 - P1-C2 via Milano
 - P2-C2 via Variante Tiberina
 - P3-C2 via Tiberina
- Tratto a) e b) del Percorso pedonale

** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 2

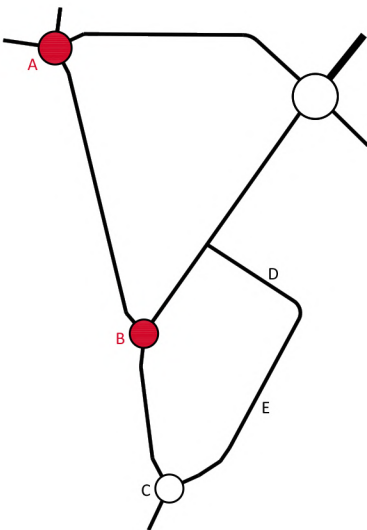
Per rendere i flussi di traffico efficienti, in considerazione dell'incremento di superfici di progetto si prevede l'obbligo per l'attuazione del comparto della realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali:

- Adeguamento Rotatoria A

via Fontanella del Solco/via Tiberina /via Milano

- Adeguamento Rotatoria B

via Tiberina/via Variante Tiberina



COMPARTO 3

Dati:
Ambito Orientale (i.u.t. = 0,10 mq/mq)
Superficie territoriale - 35.417 mq

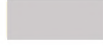
F37 p.lla 500 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - 32.563 mq
F37 p.lla 397 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - 2.854 mq

SUL realizzabile - 3.541,70 mq

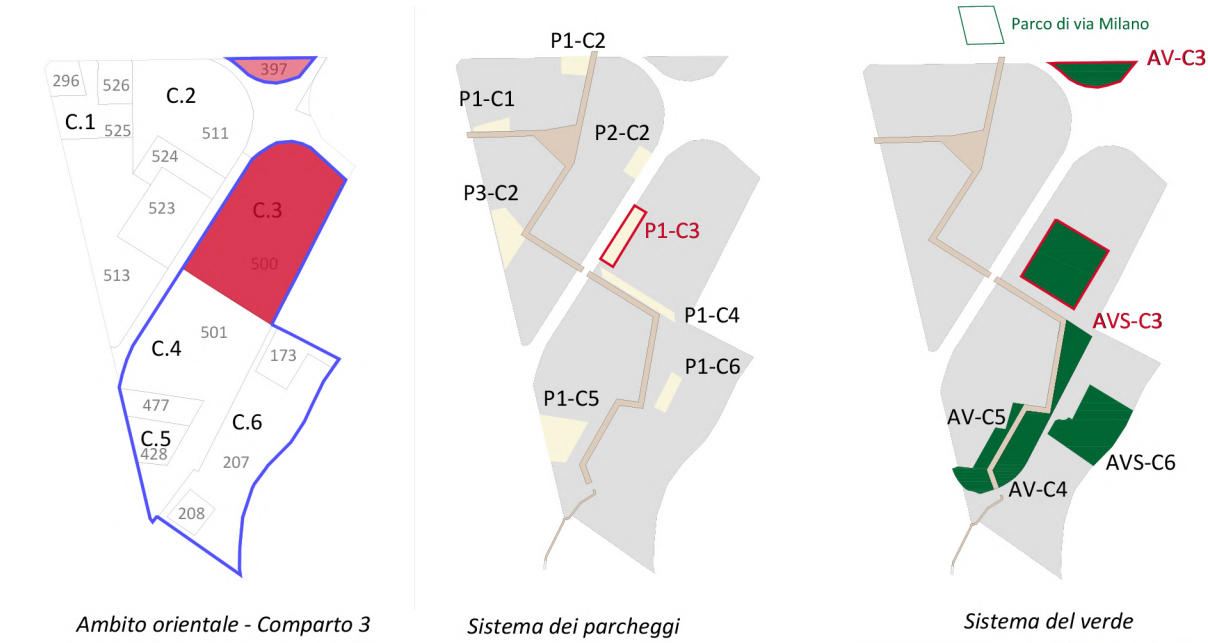
Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
2.833,36 mq Destinazione Commerciale
3.541,70 mq Destinazione Industriale
Extrastandard 30% ST - 10.625,10 mq

Parcheggi pertinenziali - 1.180,57 mq

Progetto:

- perimetro comparto
- aree in cessione
- parcheggio pubblico
- parcheggi pertinenziali
- verde pubblico /sportivo
- accessi viabilità

Schemi



Planimetria Comparto 3 - scala 1:2000

Descrizione

Il Comparto 3 composto unicamente da aree libere formato da 2 parti di cui una adiacente la rotonda all'uscita dall'autostrada e la porzione maggiore localizzata nell'ambito orientale tra lo svincolo A1 e via Variante Tiberina.

Obiettivi

- Potenziamento infrastrutturale
- Dotazione aggiuntiva di verde

Interventi

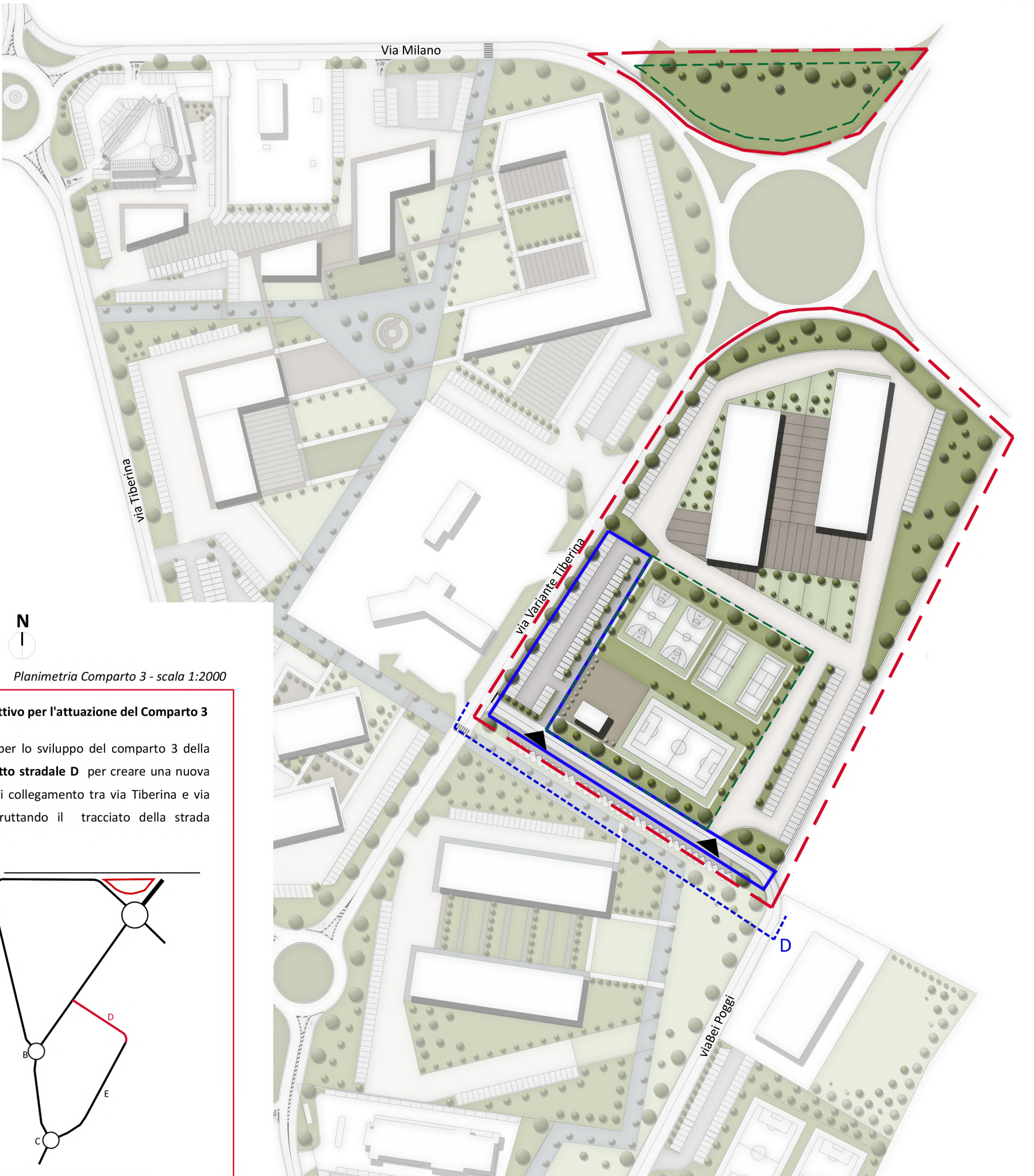
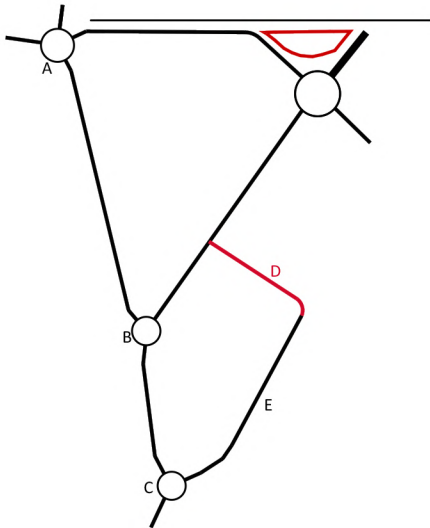
- **Nuovo tratto stradale D** di collegamento da Loc. bei Poggi a via Variante Tiberina **
- cessione della particella 397 come standard per ampliamento del parco lineare lungo l'anello ciclabile
- Realizzazione area verde sportiva

Opere pubbliche previste all'interno del comparto

- Parcheggi pubblici P1 -C3
- Area verde sportiva AVS-C3
- Ampliamento parco AV-C3

**** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 3**

Si prevede l'obbligo per lo sviluppo del comparto 3 della realizzazione del **Tratto stradale D** per creare una nuova viabilità alternativa di collegamento tra via Tiberina e via Variante Tiberina sfruttando il tracciato della strada Loc.Bei Poggi.



COMPARTO 4

Dati:
Ambito Orientale (i.u.t. = 0,10 mq/mq)
Superficie territoriale - 35.417 mq

F37 p.lla 500 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - 32.563 mq
F37 p.lla 397 - **Sotto-zona Pero/N** lotto libero - 2.854 mq

SUL realizzabile - 3.541,70 mq

Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
2.833,36 mq Destinazione Commerciale
3.541,70 mq Destinazione Industriale
Extrastandard 30% ST - 10.625,10 mq

Parcheggi pertinenziali - 1.180,57 mq

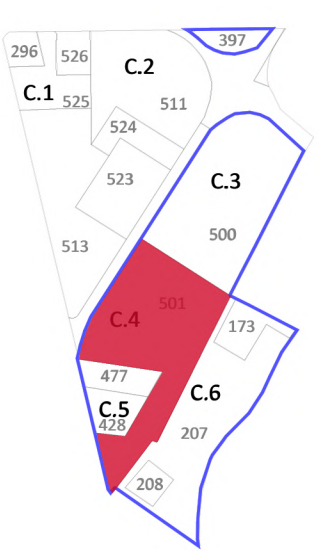
Progetto:

- perimetro comparto
- aree in cessione
- parcheggio pubblico
- parcheggi pertinenziali
- verde pubblico
- accessi viabilità

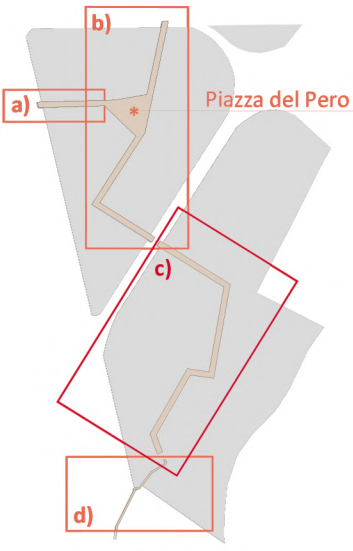


Planimetria Comparto 4 - scala 1:2000

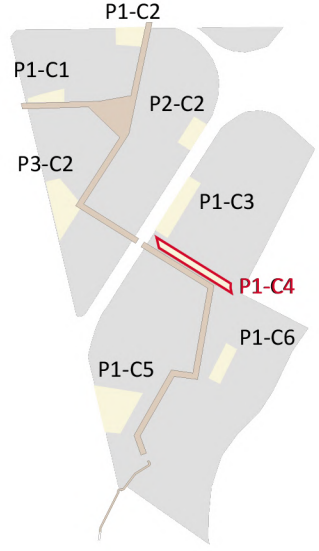
Schemi



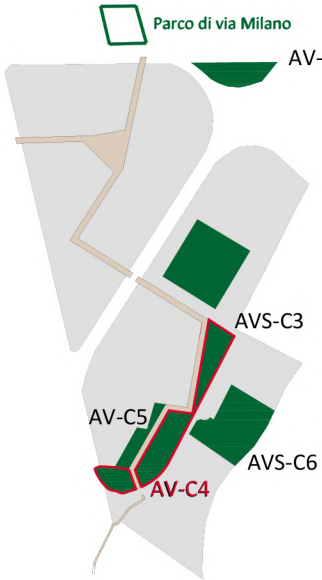
Ambito orientale - Comparto 4



Sistema del Percorso pedonale



Sistema dei parcheggi



Sistema del verde

Descrizione

Il Comparto 4 localizzato nella parte sud orientale della zona comprende un'unica area libera intorno al Comparto 5 .

Obiettivi

- Sviluppo di spazi pubblici interni al comparto di collegamento con i percorsi esistenti e di progetto
- Connessione tra le aree private e le aree pubbliche di progetto
- Potenziamento delle infrastrutture
- Dotazione di verde aggiuntiva

Interventi

- Adeguamento Rotatoria C **
- Adeguamento della viabilità esistente Loc. Bei Poggi**
- Eliminazione di barriere fisiche ai confini dei lotti per permettere la circolazione pedonale /ciclabile all'interno della zona
- Creazione parco lungo via Bei Poggi

Opere pubbliche da realizzare per l'attuazione del comparto

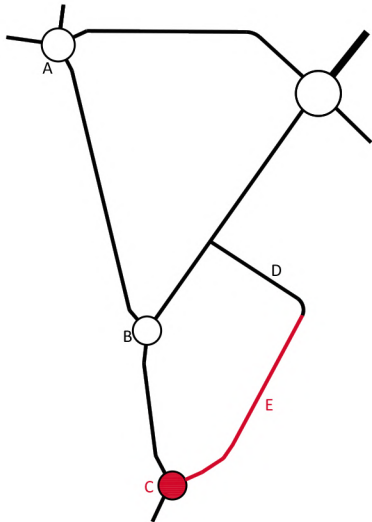
- Parcheggi pubblici P1-C4
- Tratto **c)** del Percorso pedonale
- Area verde AV-C4

** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 4

Si prevede l'obbligo per lo sviluppo del Comparto 4 alternativamente in funzione dei tempi di avvio per la realizzazione tra il Comparto 4 e 6:

- la realizzazione della **Rotatoria C** via Tiberina/via Bei Poggi
- l'adeguamento e allargamento del tracciato della strada Loc.Bei Poggi,

Tratto E.



COMPARTO 5

Dati:
Ambito Orientale (i.u.t. = 0,10 mq/mq)
Superficie territoriale - Superficie territoriale - 8.000 mq

F37 p.lla 477 - **Sotto-Zona Pero/E** servizi privati esistenti - 4.000 mq
F37 p.lla 428 - **Sotto-Zona Pero/N** Notto libero - **4.000 mq**

SUL realizzabile - 400 mq *

Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
320 mq Destinazione Commerciale
400 mq Destinazione Industriale
Extrastandard 30% ST - 1200 mq

Parcheggi pertinenziali - 133,33 mq

Progetto:

perimetro comparto

aree in cessione

parcheggio pubblico

parcheggi pertinenziali

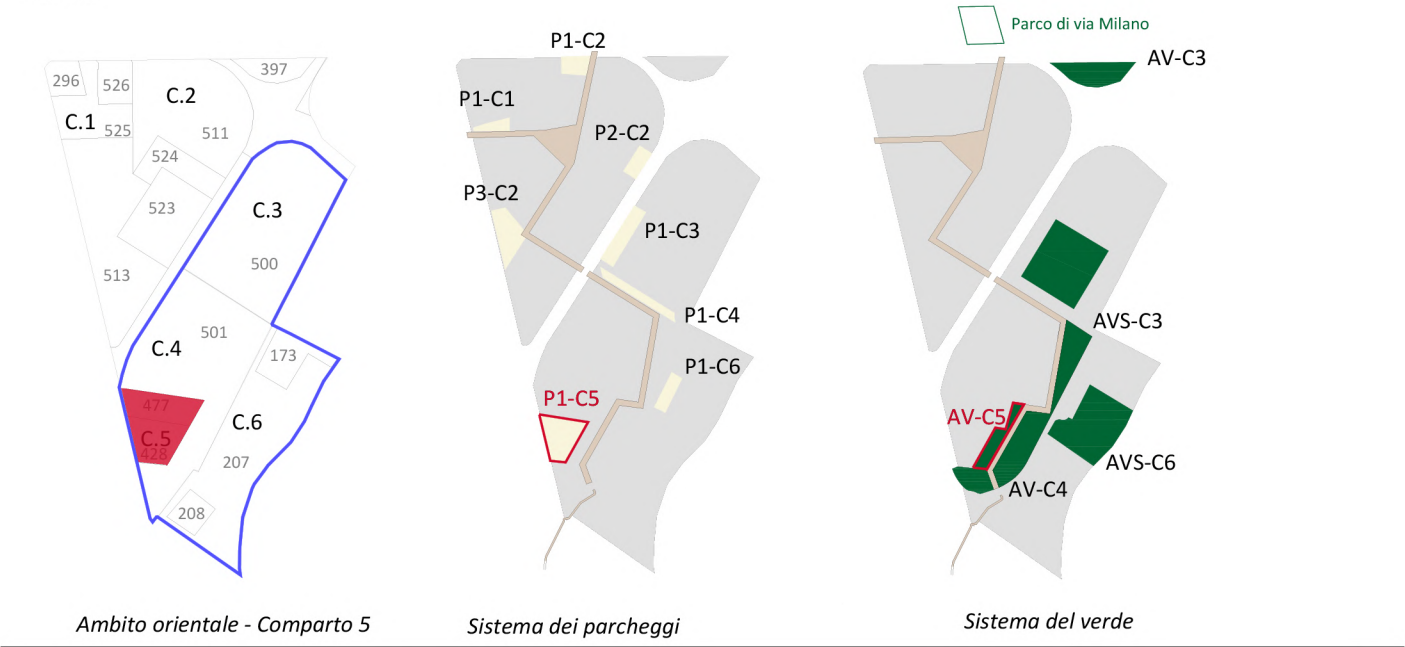
verde pubblico

accessi viabilità



Planimetria Comparto 5 - scala 1:1000

Schemi



Descrizione

Il Comparto 5 di superficie totale pari a 8000 mq è composto da un lotto libero di 4000 mq e da un lotto su cui è presente un edificio a destinazione alberghiera mai entrato in funzione.

Obiettivi

- Attivare la struttura alberghiera esistente

Interventi

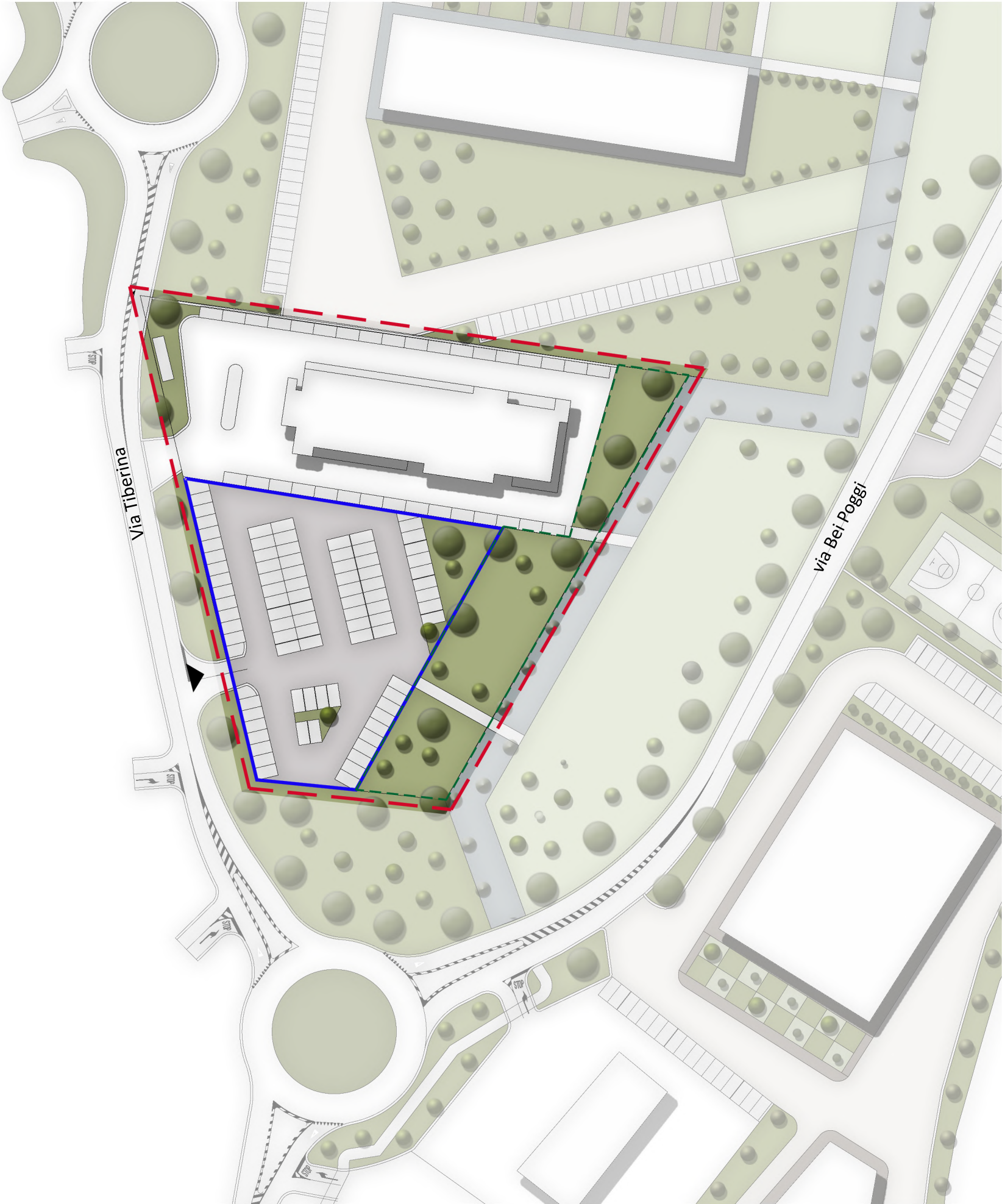
- Dotazione di aree a standard parcheggi e verde per recuperare la stuttura esistente **

Opere pubbliche da realizzare per l'attuazione del comparto

- Parcheggi pubblici P1-C5
- Area verde AV- C5

** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 5

L'attuazione del Comparto 5 è subordinata all'attivazione del fabbricato esistente, garantendo il reperimento degli standard sia per la SUL già realizzata che per quella di eventuale realizzazione.



COMPARTO 6

Dati:
Ambito Orientale (i.u.t. = 0,10 mq/mq)
Superficie territoriale - 34.205 mq

F42 p.Ila 208 - **Sotto zona Pero/E** servizi privati esistenti - 2.448 mq
F42 p.Ila 427 - **Sotto zona Pero/N** lotto libero - **27.314 mq**
F42 p.Ila 173 - **Sotto zona Pero/E** servizi privati esistenti - 4.443 mq

SUL realizzabile - 2.731,4mq

Standard urbanistici ex DM 1444/1968:
2.185,12 mq Destinazione Commerciale
2.731,40 mq Destinazione Industriale
Extrastandard 30% ST - 8.194,20 mq

Parcheggi pertinenziali - 941,47 mq

Progetto:

perimetro comparto

aree in cessione

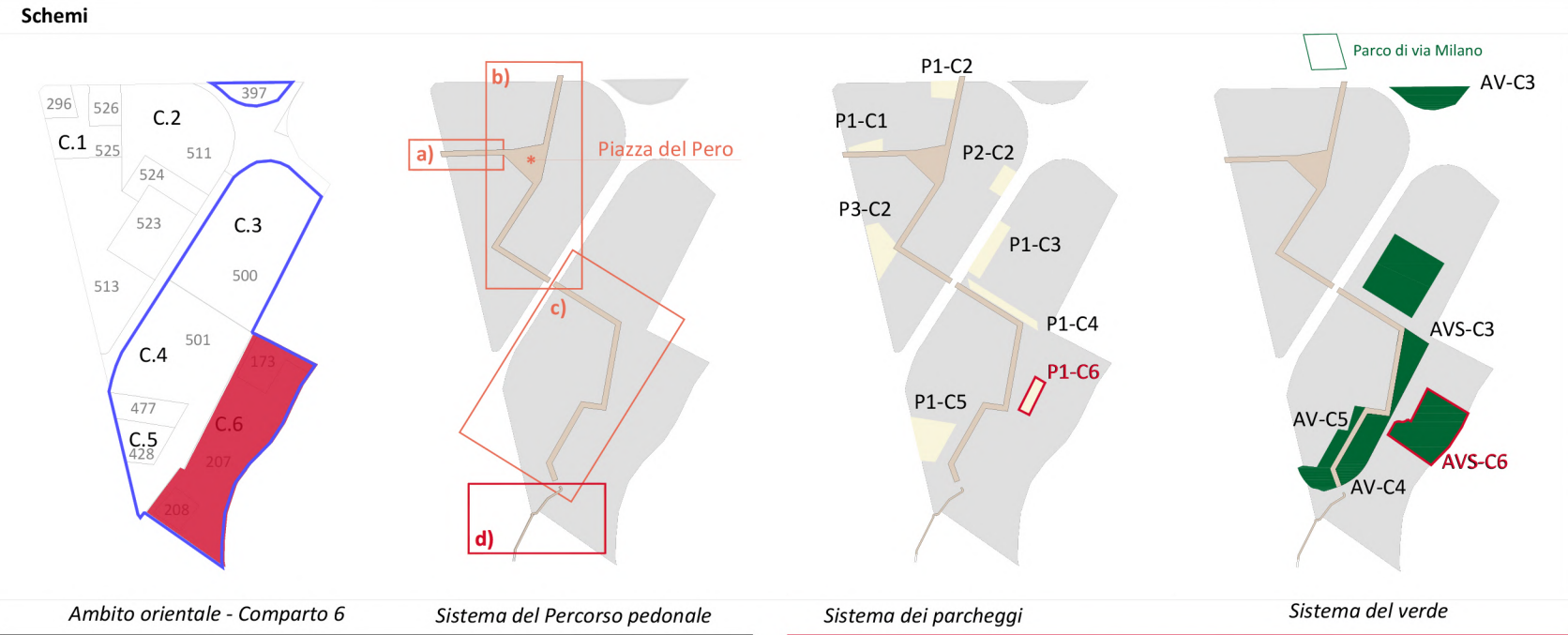
parcheggio pubblico

parcheggi pertinenziali

verde sportivo pubblico

accessi viabilità

Planimetria Comparto 6 - scala 1:2000



Descrizione

Il Comparto 6, posto a ridosso dell'Autostrada A1 è composto da due lotti edificati dove insistono attività commerciali e un lotto libero centrale.

Obiettivi

- dotazione verde
- potenziamento infrastrutturale

Interventi

- Adeguamento Rotatoria C **
- Adeguamento della viabilità esistente Loc. Bei Poggi**

Opere pubbliche da realizzare per l'attuazione del comparto

- Parcheggi pubblici P1-C6
- Area verde sportiva AVS - C6
- Tratto **d)** del Percorso pedonale

**** Intervento prescrittivo per l'attuazione del Comparto 6**

Si prevede l'obbligo per lo sviluppo del Comparto 6 alternativamente in funzione dei tempi di avvio per la realizzazione tra il Comparto 4 e 6:

- la realizzazione della **Rotatoria C** via Tiberina/via Bei Poggi
- l'adeguamento e allargamento del tracciato della strada Loc.Bei Poggi, **Tratto E**.

