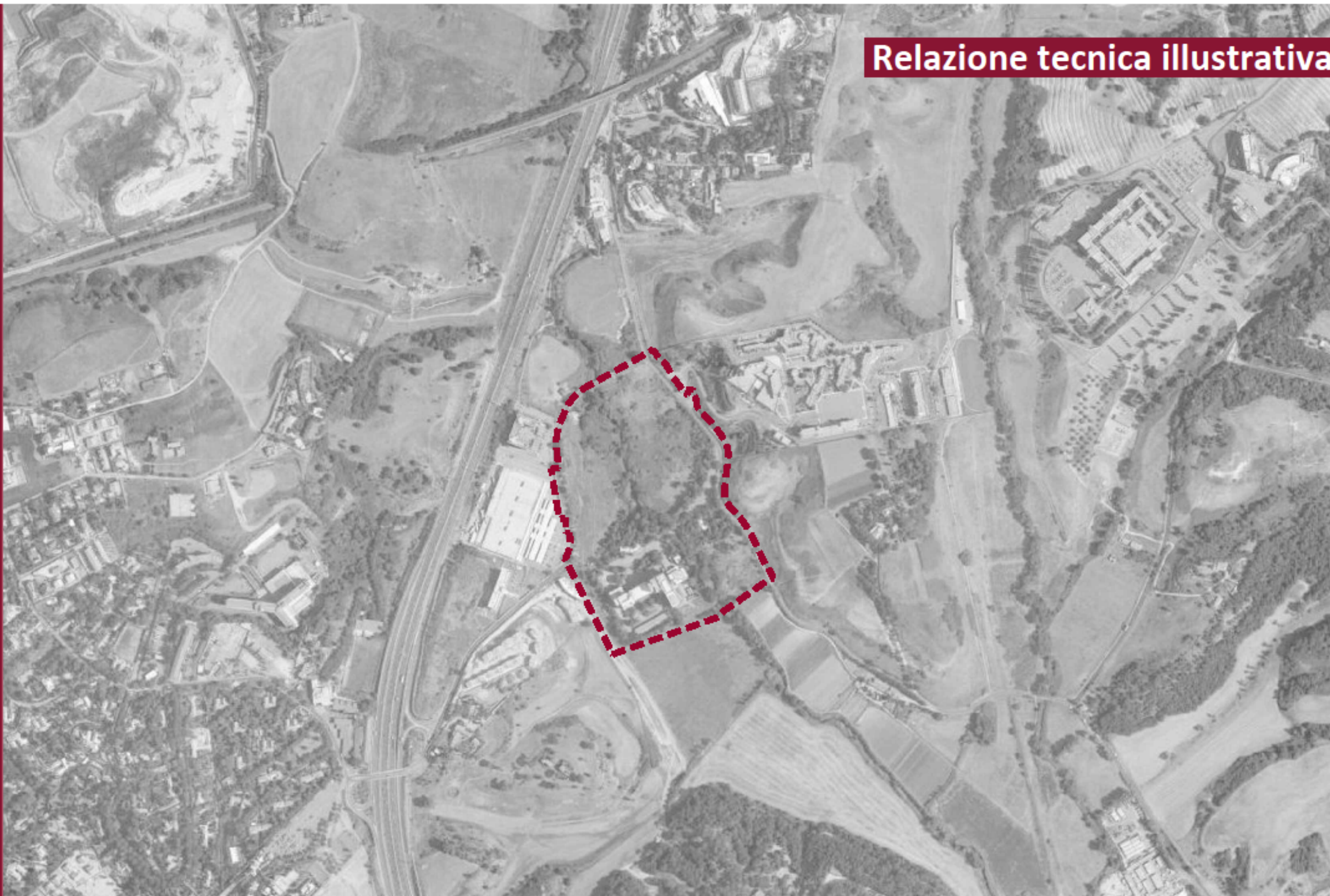




ROMA CAPITALE

Relazione tecnica illustrativa



Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione

Indice

<u>1.</u>	<u>Premessa</u>	3
<u>2.</u>	<u>Individuazione e morfologia dei luoghi</u>	3
	<u>2.1</u> <u>Contesto locale</u>	3
	<u>2.2</u> <u>Sistema insediativo</u>	3
	<u>2.3</u> <u>Sistema delle infrastrutture</u>	4
	<u>2.4</u> <u>Sistema ambientale</u>	4
<u>3.</u>	<u>Modalità di approvazione del programma</u>	4
<u>4.</u>	<u>Strumentazione urbanistica</u>	5
	<u>4.1</u> <u>Individuazione dei vincoli</u>	5
	<u>4.2</u> <u>Elaborati gestionali del PRG</u>	6
<u>5.</u>	<u>Assetto proprietario</u>	6
<u>6.</u>	<u>Recepimento Pareri della Conferenza dei Servizi e modifiche al progetto</u>	8
<u>7.</u>	<u>Dati urbanistici della proposta</u>	9
<u>8.</u>	<u>Descrizione del progetto</u>	11

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la proposta di trasformazione urbanistica di un'area denominata "Di Brava", la cui estensione assomma a circa 14 ha, ubicata all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel quadrante occidentale della città di Roma, nel territorio del XVI Municipio che integra e modifica la proposta denominata "Programma integrato di Brava" già presentata con prot. 29291 del 27/04/2011.

Con la stessa si intende proporre la trasformazione urbanistica dell'area "di Brava", sulla quale il proponente intende trasferire la capacità edificatoria dell'area denominata " S. Fumia" ex sottozona M2 (*compensazione da attuarsi con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/2000*), in linea con la Delibera della Giunta Comunale n.811 del 21/07/2000 "Definizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione del principio della Compensazione edificatoria" come definita dalla Variante Generale approvata con deliberazione della G.R. del Lazio n.856/2004 (Piano Delle Certezze).

Nel vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 53 delle NTA, tale area è destinata a "Programma integrato di intervento" con tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi pubblici.

Le aree idonee a trasferire l'edificabilità da compensare sono indicate nell'art.18 comma 1 delle NTA del PRG vigente; tra queste alla lettera f) sono inseriti gli Ambiti per Programmi Integrati nella città da Ristrutturare, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2., lett. a).

L'edificabilità in compensazione, da localizzare nell'ambito in oggetto, è determinata sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare.

2. Individuazione e morfologia dei luoghi

Come anticipato in premessa l'area oggetto di intervento ha un'estensione di circa 140.916,00 mq catastali, e si trova in località via di Brava-Pescaccio, come meglio evidenziato nelle planimetrie e nelle visure catastali allegate.

2.1 Contesto locale

L'area oggetto del Programma di Trasformazione Urbanistica relativa all'Ambito di compensazione "Via di Brava", si colloca nel quadrante occidentale della città di Roma, un territorio che in questi anni è stato individuato come importante luogo nel quale valorizzare, in coerenza con le scelte di salvaguardia ambientale, le potenzialità di sviluppo della città metropolitana.

I limiti occidentale e settentrionale dell'area sono delimitati da via del Pescaccio, viabilità di collegamento tra il grande raccordo anulare e via di Brava. Il limite orientale è delimitato da via

di Brava, viabilità di collegamento tra Via Aurelia e via della Pisana, a sud l'intervento confina con l'area a verde della Riserva Regionale Tenuta dei Massimi.

La morfologia del terreno è quella tipica del paesaggio dell'Agro Romano, costituita da un ambito di ampio fondovalle prevalentemente pianeggiante, circondato da alture e attraversato da nord a sud dal corso del Fossato della Maglianella.

I limiti occidentale e settentrionale dell'area sono delimitati da via del Pescaccio, come detto in premessa, viabilità di collegamento tra il Grande Raccordo Anulare e via di Brava, lungo la quale si attestano un complesso residenziale caratterizzato da case a schiera e palazzine, compreso all'interno della compensazione di via di Brava, il complesso commerciale della Metro Italia Cash & Carry Spa e la sede dell'Agenzia Regionale per i Parchi (ARP Lazio). Il limite orientale è delimitato da via di Brava, viabilità di collegamento tra la via Aurelia e via della Pisana, lungo la quale si attesta la Scuola di Polizia Penitenziaria. Il limite meridionale è caratterizzato dalla presenza di un tessuto agricolo, ricompreso entro il perimetro della Riserva Regionale Tenuta dei Massimi.

Oggi gran parte dell'area in oggetto è occupata da incolti e da vegetazione ripariale lungo l'alveo del fossato, ricreatasi grazie al processo di rinaturalizzazione favorito dallo stato di abbandono in cui versa attualmente l'area.

Nella parte sud-ovest troviamo il complesso produttivo, ormai dismesso, del Mulino Agostinelli, caratterizzato da una serie di edifici con caratteristica non unitaria e fortemente degradati; il complesso è raggiungibile mediante una viabilità interna di servizio, che attraversa il fossato mediante un ponticello carrabile, con accesso da via di Brava.

2.2 Sistema insediativo

Il sistema insediativo allo stato attuale si appoggia ai tracciati delle consolari storiche di via della Pisana e della via Aurelia, secondo uno sviluppo del tessuto urbano che, nel tempo, si è andato consolidando per parti in base a logiche autonome, che hanno portato al passaggio dalla struttura della città consolidata, articolata con trame riconoscibili e regole stabilite, ad una periferia costituita da lottizzazioni di tipo spontaneo a destinazione residenziale, che si caratterizzano per la mancanza di servizi e infrastrutture (San Cosimato, Spallete, Borgata Massimina-Casal Lombroso).

La medesima logica insediativa ha portato allo sviluppo lungo queste direttrici di funzioni non solo residenziali ma anche commerciali, istituzionali, industriali, direzionali, di servizio, di stoccaggio, che oggi costituiscono sequenze di manufatti eterogenei per destinazione d'uso e dimensione disponendosi lungo i bordi dell'infrastruttura, secondo procedure spesso non regolamentate dagli strumenti urbanistici,

spesso altresì frutto di un processo spontaneo che sfrutta la forza di attrazione e l'accessibilità dell'asse stradale.

Ad accentuare la discontinuità del sistema insediativo concorre il sistema dei grandi spazi aperti che si intervalla ai nuclei urbani, in base a tre elementi principali:

- La rete dei tracciati idrografici, importantissima risorsa che preserva e garantisce la continuità ambientale e biologica anche negli ambiti antropizzati;
- Gli insediamenti appartenenti al reticolo storico caratterizzati da piccoli agglomerati rurali a destinazione agricola circondati da vasti appezzamenti di terreno;
- I siti di cavazione che da via della Magliana e Via Aurelia hanno pesantemente modificato la morfologia del suolo e il contesto geografico del paesaggio, accentuandone il degrado e la mancanza di rapporti tra le diverse componenti del tessuto urbano.

2.3 Sistema delle infrastrutture

A livello metropolitano, il livello di accessibilità al settore urbano di riferimento è garantito dalla presenza del Grande Raccordo Anulare e dalla linea metropolitana di superficie FR 5, con la relativa stazione Aurelia.

Il GRA si raccorda a nord con la Via Aurelia e a sud con Via della Pisana. A livello locale queste due arterie rappresentano gli assi principali di collegamento tra i quartieri oltre il GRA (Maccarese, Pescaccio, Castel di Guido) e quelli al suo interno (Portuense, Gianicolense e la Pisana), ma la crescita urbana e l'aumento dei veicoli privati rendono queste viabilità, legate a geometrie tipiche delle aree extraurbane, insufficienti alla distribuzione degli attuali flussi di traffico.

Un sistema viario secondario (via di Casal Lombroso, via del Pescaccio, via di Brava) sempre caratterizzato da sezioni stradali ridotte, collega trasversalmente il sistema principale servendo i brani di tessuto urbano e i grandi servizi pubblici e privati di livello urbano, che si collocano nel territorio compreso tra via della Pisana e Via Aurelia.

2.4 Sistema ambientale

Dal punto di vista naturalistico, il contesto oggetto di studio si caratterizza per la presenza di vaste aree agricole, in parte impegnate da cave o ex cave, ed ambiti con terreni di riporto, su una morfologia ad andamento tendenzialmente discontinuo.

Nel quadrante Ovest, la strumentazione urbanistica vigente, intervenendo sui pesi residuali del piano, sulla rilocalizzazione delle volumetrie e sulle parti del territorio degradato dalle intense attività di tipo estrattivo ed inquinanti, ha fortemente innescato un virtuosismo dell'azione che tende al potenziamento

del sistema ambientale. Contemporaneamente, con l'attuazione delle nuove previsioni pianificatorie si è dato corso all'azione di recupero ambientale e di trasformazione urbana.

Il sistema ambientale si caratterizza per la presenza di:

- Aree naturali protette, comprendono la Riserva naturale statale del litorale romano ed i parchi e le riserve naturali di istituzione regionale;
- Il reticolo idrografico principale;
- L'agro romano, costituito dal territorio extraurbano utilizzato e destinato prevalentemente ad attività produttive agricole o destinate al miglioramento delle attività nelle quali è notevole la componente ambientale essenziale per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario e per il giusto proporzionamento fra aree edificate e non;
- le aree verdi pubbliche e private, intercluse nel sistema insediativo.

Nell'ambito di riferimento si evidenziano due importanti emergenze di tipo ambientale articolate da nord a sud lungo il reticolo idrografico del Fosso della Magliana: la Riserva Naturale della Tenuta dell'Acquafredda e la Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi.

La prima (249 ha di proprietà privata), è un parco fortemente legato al sistema urbano, facendo parte dell'ecosistema ambientale Arrone-Ponte Galeria. L'area presenta ampi pianori, incisi dagli avvallamenti dei due fossi, utilizzati a scopi agricoli. La valle di Acquafredda è fiancheggiata da numerose piccole valli che si aprono su sedimenti di sabbia e argilla e presenta un'ampia varietà naturale. Gran parte delle specie vegetali permane solo in prossimità del reticolo idrografico. L'ambiente ripariale, distribuito lungo il fosso, svolge un importante ruolo ecologico.

Il corridoio naturalistico della Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi si colloca a sud rispetto alla Tenuta dell'Acquafredda, e rappresenta la barriera naturale delle ultime propaggini edificate di Roma nei quartieri di Corviale, Borgata del Trullo e della Pisana. Si caratterizza per l'aspetto tipico della campagna romana, in cui vaste aree pianeggianti, occupate prevalentemente da coltivi e prati-pascoli, si alternano a colline e piccole valli laterali ricoperte, sui versanti più ripidi, da formazioni boschive. L'azione erosiva del Tevere e dei suoi affluenti dai Fossi di Brava, di Acquafredda, di Bravetta e della Maglianella. L'area del parco, posta in prossimità della Valle dei Casali, costituisce insieme a quest'ultima un importante corridoio verde tra la città e la pianura alluvionale del Tevere e le pianure costiere.

3. Modalità di approvazione del programma

La procedura da seguire per l'approvazione de "Il programma di Trasformazione Urbanistica dell'Ambito in oggetto", è quella che si riferisce agli "interventi indiretti", quindi subordinati

all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata come previsti dalla legislazione statale e regionale. Tale procedura è attuabile in quanto il proponente è proprietario della maggioranza delle aree (circa il 90%) ricomprese nel relativo perimetro.

Il Programma di Trasformazione Urbanistico viene presentato all'Ufficio competente di Roma Capitale che, valutata favorevolmente la proposta, avvia le iniziative di informazione e consultazioni della cittadinanza investendo in queste anche il Municipio XVI°, così che possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma.

4. Strumentazione urbanistica

Il PRG vigente individua sull'area in oggetto, estratto elaborato 3.03 foglio n.16, un Programma Integrato di Intervento nell'ambito del sistema insediativo della Città da Ristrutturare, attribuendo in tal modo all'area la vocazione di migliorare la qualità urbana dell'insediamento attraverso l'adeguamento e l'integrazione della viabilità e dei servizi grazie al concorso di risorse private.

Le componenti individuate nell'area sono classificate negli elaborati Sistemi e Regole nel modo seguente:

- ✓ tessuti prevalentemente per attività, nella zona sud del programma, nella porzione d'area occupata dal Mulino Agostinelli, estesa ad entrambe le sponde del Fossato. A seguito dell'osservazione n.20240 prot.1159/1, rispetto alla classificazione da PRG adottato, tale componente è stata estesa nello strumento urbanistico approvato anche all'area a nord del fabbricato, nella porzione compresa tra il fossato e via del Pescaccio;
- ✓ Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale, localizzato in una porzione d'area lungo via del Pescaccio a nord-ovest, e nella zona nord-est del programma, tra il fossato e via di Brava. Tale area è stata ampliata a seguito dell'osservazione n 20243 prot.1159/1, con cambio di destinazione d'uso da Aree Agricole all'attuale classificazione.

Nell'elaborato Rete Ecologica foglio 4.16 nell'area sono individuate le seguenti componenti:

- ✓ Area della componente secondaria B della struttura della rete ecologica, localizzata sia nella zona sud lungo una fascia di 50 ml per lato del fossato, nella zona classificata sopra come tessuto prevalentemente per Attività, sia nella zona nord. Da tale componente risulta stralciata l'area lungo la sponda sinistra del fossato, a nord del Mulino (*stralcio n.10*) e la parte a nord lungo via di Brava (*stralcio n.761*).

4.1 Individuazione dei vincoli

La ricognizione delle previsioni e dei vincoli di varia natura insistenti sull'area lascia emergere un quadro d'insieme complesso, che può essere sintetizzato come segue:

- P.T.P. – Piano Territoriale Paesistico n. 8 “Valle del Tevere”; è lo strumento regionale di pianificazione e tutela del territorio attualmente vigente. Sarà sostituito dal P.T.P.R., in base all'art. 135 del “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (ai sensi dell'articolo 10 delle legge 6 luglio 2002, n. 137). Il P.T.P. – adottato con DGR 5589/1998 e approvato con DGR 527/2000, è, allo stato attuale, vigente per ciò che attiene la disciplina dei regimi di tutela delle aree fino all'approvazione del nuovo strumento paesistico.

Il P.T.P. classifica la sponda sinistra del Fosso della Magliana ricadente nell'area tra le ZONE DI TUTELA LIMITATA, SOTTOZONA T1a/22, riguardanti aree già completamente edificate o interessate da processi di urbanizzazione e di edificazione. Per tali zone, il P.T.P. prescrive la conformità delle trasformazioni con gli strumenti urbanistici vigenti.

La sponda destra del Fosso all'interno dell'area è, invece, classificata tra le ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA Tpc/3, riguardanti aree che conservano prevalentemente i caratteri essenziali del paesaggio agrario, cui è riconosciuto un valore paesistico e storico tradizionale.

Per tali zone, il P.T.P. prescrive la tutela dei paesaggi agrari di media ampiezza, profondità ed omogeneità finalizzata al mantenimento delle attività agricole o all'insediamento di attività integrative legate al tempo libero o alla realizzazione di impianti sportivi di tipo estensivo.

- P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale: in corso di approvazione, è vigente dalla adozione per quanto riguarda la ricognizione dei vincoli di legge (Tavola B – Beni Paesaggistici) e per le Norme di Salvaguardia.

L'area in oggetto è inserita nel P.T.P.R. nella Tav A_24 foglio 374 e nella Tav B_24 foglio 374.

I vincoli individuati sono di seguito elencati:

- ✓ Vincolo ricognitivo di legge di tipo *c) corsi delle acque pubbliche* sul Fosso della Magliana che attraversa l'area da Nord a Sud, istituendo una fascia denominata di rispetto di 150 ml per lato misurati dal ciglio di sponda o piede dell'argine, da mantenere integra e ineditata. Tale disposizione non si applica alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal P.T.P.R. stesso, e dunque il vincolo decade nella porzione di area classificata come *Paesaggio degli insediamenti urbani* (Tavola A – Sistemi ed ambiti di paesaggio), corrispondente all'area di pertinenza dell'ex insediamento produttivo (Mulino Agostinelli).

- ✓ Vincolo ricognitivo di legge di tipo m) *aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto* lungo il tracciato di via di Brava, di larghezza pari a 50 ml per lato, ampliabili di altri 50 ml per tutelare possibili estensioni del bene.
- P.S.S – Piano di Bacino del Fiume Tevere: approvato nel marzo 2009, è lo strumento attraverso cui l’Autorità di Bacino del Fiume Tevere, persegue le finalità di tutela e valorizzazione del bacino idrografico del Tevere per il tratto metropolitano dal Castel Giubileo alla foce. Individua corridoi di tipo ambientale (tra cui il fosso della Maglianella) e fluviale, con diverse e relative forme di tutela.

Atteso che la norme di tutela dei paesaggi di cui al PTP vigente e al PTPR in salvaguardia non rivestono carattere di cogenza in considerazione dell’assenza di bene paesaggistico dichiarativo ai sensi dell’art.136 _Dlgs 42/04, la sola tutela paesaggistica vigente è quella riferibile ai beni paesaggistici ai sensi dell’articolo 142 co.1, lettere c) ed m), Dlgs 42/04, già evidenziati, normati rispettivamente, per il c) dall’art. 7 della L.R. 24/98 e dall’art. 35 delle NORME del PTPR e, per l’ m) dall’art.13 della L.R. 24/98 e dall’art.41 delle NORME di PTPR.

In quanto a quest’ultimo punto m) le norme non sono preclusive di possibilità di intervento o di variante; gli obiettivi di tutela si perseguono attraverso il parere reso sul bene archeologico dalla competente soprintendenza il quale può essere espresso secondo le indagini indicate dalla stessa.

In quanto al punto c) si rileva che:

- Ai sensi del comma 11 del citato articolo 7 : “ Nell’ambito delle fasce di rispetto di cui al comma 1, gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell’organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall’argine; b) comprovata esistenza di aree edificate contigue; c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.” ,

- Ai sensi dal comma 7 del medesimo art. 7, la parte dell’area rientrante nelle aree riconosciute come urbanizzate non è soggetta alla fascia di rispetto del corso d’acqua;

Ciò considerato, e preso atto che si assolvono alle condizioni dettate dal citato comma 11, salvo l’acquisizione dei necessari pareri e autorizzazioni di competenza si riscontra la conformità dell’intervento proposto con la Tutela vigente e in salvaguardia.

4.2 Elaborati gestionali del PRG

• G5. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

L’elaborato G5.05 segnala tra le Infrastrutture a rete di superficie la presenza dell’elettrodo – di proprietà TRENITALIA – il cui tracciato corre parallelo a via di Brava lungo il lato destro dell’area di intervento.

• G3. SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’

L’Elaborato G3.05 Sistema delle infrastrutture per la mobilità individua nell’ambito in esame tre elementi del sistema delle infrastrutture per la mobilità:

1. Il G.R.A. – che passa in prossimità dell’area lungo il lato ovest;
2. Via di Pescaccio – il cui tracciato si innesta su via di Brava subito a nord dell’area;
3. Via di Brava – il cui tracciato corre tangente all’area lungo il lato est, ed è riconosciuto dal PTPR come “area di interesse archeologico individuata”.

La via di Brava e la via del Pescaccio sono entrambe classificate all’interno della *Rete viaria secondaria* - che “assolve alle funzioni di collegamento provinciale in ambito extraurbano, a livello di quartiere in ambito urbano”. In particolare, la via di Brava è classificata come componente della rete viaria urbana esistente “da adeguare”, corrispondente al tipo E del NCS “Strade urbane di quartiere”.

L’elaborato fornisce inoltre indicazioni aventi valore di indirizzo o programmatiche relative alla disciplina degli interventi di ambientazione da attuare, segnalando per via di Brava nel tratto interessato due tipologie di intervento:

1. tratto Nord, Aree di Riequilibrio Ambientale e Paesaggistico del Sistema Viario;
2. tratto Sud, Aree di Ambientazione del Sistema Viario in Aree Urbane a Bassa Densità.

5. Assetto proprietario

L’area di intervento “ di Brava”, di consistenza pari a circa 14 ha catastali, e precisamente 140.916 mq risulta in maggioranza di proprietà della società proponente FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s. per un totale di 127.402,00 mq, 9.180,00 mq sono di pertinenza del Fosso della Maglianella, i rimanenti 4.344,00 mq sono di proprietà terze. La superficie totale di proprietà della proponente all’interno del PRINT è pari a circa il 90% del totale.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI			
FOGLIO	Particella	Superficie visura	Proprietà
416	409	60.480,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	410	8.000,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	532	225,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	572	3.589,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	647	1.752,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	652	34.826,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	653	4.252,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	654	7.977,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	655	4.822,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	656	440,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	657	401,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	658	218,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	659	284,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
416	660	136,00	FINGIEMME di Antonino Testa & C. S.a.s.
413	1133	380,00	PIZZICANELLA
416	526p	549,00	FINALIT LEASINF SPA
416	565	2.099,00	FINALIT LEASINF SPA
416	570	796,00	FINALIT LEASINF SPA
416	595	100,00	SIBA - SOC. IMM. BONI ARANOVA S.R.L.
416	649	290,00	METRO FIM SPA
413	1160	120,00	FINALIT LEASINF SPA
	PERTINENZA FOSSO	9.180,00	
	TOTALE	140.916,00	

ELENCO PARTICELLE CATASTALI			
FOGLIO	Particella	Superficie visura	Proprietà
1170	413	33.585	IMELE S.r.l. in Roma
1170	415	3.764	IMELE S.r.l. in Roma
1170	417	25.381	IMELE S.r.l. in Roma
1170	420	3.609	IMELE S.r.l. in Roma
1170	422	212	IMELE S.r.l. in Roma
	TOTALE	66.551	

La definizione del contesto territoriale e urbanistico di riferimento ha consentito la valutazione delle potenzialità trasformative dell'area di intervento.

Nel quadro di tale trasformazione, l'area di via di Brava gioca un ruolo strategico per due principali motivi:

- la posizione baricentrica e nevralgica che essa occupa rispetto al sistema degli interventi in previsione e in atto, che consente di innescare nell'intero ambito un processo di adeguata configurazione degli elementi strutturanti il nuovo tessuto urbano (spazi aperti, tracciati viari nuovi e riqualificazione di quelli esistenti, riconnessione degli elementi di verde urbano e naturalistico);
- il riarrangiamento morfologico e funzionale dei tessuti insediativi configurati e in fase di attuazione, attraverso l'insediamento di un mix funzionale in grado di riequilibrare i nuclei monofunzionali attualmente esistenti, e di inserirsi nel più ampio insieme di poli di attrazione di interesse locale.

Conseguentemente, la finalità e l'obiettivo generale dell'intervento di via di Brava dovrà essere quello di dotare l'ambito urbano di riferimenti morfologici e funzionali in grado di conferire identità al contesto, attualmente caratterizzato da elementi degradati ed in fase di totale abbandono.

Per quanto concerne l'area di S. Fumia, oggetto di compensazione, nel seguito si riporta lo schema della situazione catastale.

6. Recepimento Pareri della Conferenza dei Servizi e modifiche al progetto

In data 16 Novembre 2011 è stata convocata la Conferenza dei Servizi Interna presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio, per procedere ad una nuova valutazione del programma urbanistico.

A seguito dei Pareri resi in sede di Conferenza dei Servizi, si è proceduto successivamente a modificare la proposta progettuale, recependo le prescrizioni avanzate dagli Uffici.

In particolare, la nuova soluzione progettuale recepisce integralmente le richieste del Dipartimento X° e del Municipio XVI°, sul mantenimento della fascia di rispetto di 50 m dal Fosso, per l'intero intervento. Tale distacco è stato considerato inoltre non dall'asse del Fosso della Maglianella, come richiesto dal Municipio XVI°, ma dal limite catastale posto sull'argine del fosso stesso, ciò ad ulteriore garanzia di protezione e salvaguardia del corso d'acqua.

In merito alla collocazione delle aree da destinare a Servizi pubblici (S1 e S2), si è provveduto a collocare le stesse in posizione baricentrica rispetto agli interventi residenziali, sia per l'area posta in prossimità di via del Pescaccio (S1) che per quella posta in prossimità di via di Brava (S2), soddisfacendo gli standard di piano richiesti con superfici interamente edificabili poste esternamente alla fascia di rispetto del Fosso, inoltre in prossimità o in adiacenza di tali aree sono state predisposte aree destinate a parcheggi pubblici, direttamente accessibili dai fruitori dei servizi senza esser costretti ad attraversamenti stradali.

La superficie di circa 540 mq assegnata al Servizio (S1) ed interna alla fascia di rispetto dei 50 m del Fosso, risulta eccedente gli standard richiesti e pertanto non necessaria al soddisfacimento degli stessi, tale superficie è stata assegnata al Servizio (analogamente ai Comparti fondiari privati), esclusivamente per mantenere la regolarizzazione del fronte pubblico/privato, lungo il Fosso della Maglianella.

A recepimento di quanto richiesto, sono state inserite superfici commerciali a diretto servizio dell'insediamento, poste in posizione baricentrica all'intervento. Le attività commerciali risultano pertanto agevolmente accessibili pedonalmente dal marciapiede pubblico, poste a ridosso di un parcheggio ed in prossimità dei servizi pubblici. La posizione e la conformazione dei negozi consente, eventualmente, anche la possibilità di realizzare un adeguato spazio di relazione pubblico (piazza), luogo

di sosta e di transito, nonché punto panoramico d'affaccio sull'area più scoscesa del Verde e del Fosso della Maglianella.

Sempre a recepimento delle richieste, l'intervento risulterà attraversato trasversalmente da una pista ciclabile di servizio all'area, congiungente via del Pescaccio con via di Brava ed avente lunghezza di circa 350 m; la pista lambirà le aree a Servizi e scavalcando il Fosso in corrispondenza del ponticello esistente, attraverserà il Verde pubblico, dove intercederà le piste ciclo/pedonali di progetto disposte con andamento parallelo al Fosso della Maglianella, permettendo di raggiungere il Parco della Tenuta dei Massimi o semplicemente di affiancare il corso d'acqua lungo il suo fluire.

Sempre a recepimento delle osservazioni, si è provveduto a limitare lo sviluppo della viabilità interna a servizio delle residenze, modificando la collocazione dei comparti fondiari, dei parcheggi e dei Servizi, tutti spostati all'esterno del margine della fascia di rispetto del Fosso dei 50 m. Tale adeguamento, che ha consentito il recupero di ampi spazi a verde, è stato attuato mantenendo il più possibile basse le altezze dei fabbricati, normalmente a cinque ed eccezionalmente a sei piani, ed accennando anche nello sviluppo verticale quelle ricercate asimmetrie e disallineamenti planimetrici legati, in maniera più organica, con la vocazione naturale del luogo.

Tutti i parcheggi pubblici, prospicienti il Fosso della Maglianella, sono stati posti al di fuori della fascia di rispetto dei 50 m, ed al di fuori della fascia di pertinenza stradale di via del Pescaccio e di via di Brava. Gli accessi ai parcheggi pubblici avvengono tutti dalle strade interne al comprensorio, la distribuzione ed il dimensionamento degli stessi, è stata calibrata in funzione dei comparti e dei servizi serviti.

Il progetto inoltre ha tenuto in debita considerazione l'inquadramento viabilistico dell'intero quadrante, ed è stato sviluppato in coerenza con le infrastrutture previste dalla centralità Massimina e dai programmi urbanistici limitrofi, quali "Tenuta Rubbia", "Villa Troili", e "Pescaccio". Nel progetto in esame è previsto l'adeguamento del tratto di via di Brava prospiciente l'intervento, legato ed in continuità con il progetto già predisposto per gli altri interventi.

Eventuali interferenze con gli elettrodotti presenti sull'area saranno risolte mediante spostamento o interrimento dei cavi, analogamente a quanto già attuato in altri interventi urbanistici. Tali interventi saranno resi esecutivi in accordo con le proprietà delle infrastrutture ACEA od RFI. L'impianto di depurazione delle acque nere, presente in prossimità di via del Pescaccio e posto interrato all'interno

della fascia di pertinenza stradale, deve essere dismesso dal Consorzio a cui fanno capo i limitrofi magazzini della Metro, le acque nere dovranno avere esito direttamente nell'adduttrice Maglianella. In ogni caso la presenza del depuratore non interferisce con l'intervento risultando posto a debita distanza dagli edifici e dai Servizi.

7. Dati urbanistici della proposta

Sotto il profilo urbanistico, l'area è caratterizzata dai seguenti tessuti:

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE		
Tessuto già edificato ex sottozona L2	mq	48.165,48
Tessuto già destinato ex zona H2	mq	29.132,96
Area destinata a verde e servizi ex zona H2	mq	54.437,56
TOTALE	mq	131.736,00
Area di Compensazione (Ex. M2 Santa Fumia)	mq	66.551,00

Da tale tabella si ricavava la potenzialità insediativa dell'area in oggetto.

Tali dati costituiscono il fondamento dimensionale dello schema preliminare di assetto illustrato nei paragrafi successivi, in coerenza con quanto prescritto dalle Nta per i tessuti e le componenti di piano individuate nell'area (art. 53 NTA PRG):

DATI GENERALI		
Superficie interno all'ambito di compensazione di Brava	mq	140.916
Superficie del fosso Maglianella interno all'ambito di compensazione	mq	9.180
Superficie dei tessuti interni all'ambito di trasformazione di Brava	mq	131.736
SUL Edifici esistenti - Lato Via del Pescaccio	mq	18.691
SUL Edifici esistenti - Lato Via di Brava	mq	225
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via del Pescaccio	mq	3.738,20
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) -Lato Via di Brava	mq	45
Capacità insediativa SUL resid./37,5mq	n.	1.422

I tessuti dell'area in oggetto esprimono i seguenti indici di edificabilità individuati all'art. 53 commi 11a ed 11c (Ambiti per i Programmi Integrati) delle NTA del PRG vigente, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG:

- tessuto prevalentemente per attività, già edificato, nel previgente ex L2: mq 48.165,48, EF=0,6mq/mq;
- tessuto prevalentemente per attività nel previgente ex H2: mq 29.132,96, EF=0,3mq/mq;
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, ex L2/H2: mq 54.437,56, EF=0,3mq/mq.

Su tali aree è possibile realizzare una SUL di seguito tabellata e ripartita tra la proprietà, la compensazione ed una quota a disposizione dell'amministrazione comunale:

DIMENSIONAMENTO DELLA S.U.L. GENERALE DI PROGETTO								
TESSUTI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE	ORIGINE DELL'AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE da NTA	DOTAZIONE DA NTA	PROPRIETA'	PROPRIETA' CONTRIBUTO STRAORDINARIO	ROMA CAPITALE COMPENSAZ. M2 S.FUMIA SUL PUBBLICA	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE DELL'A.C.
		mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq
Tessuti prevalentemente per attività	AREA GIA' EDIFICATA EX L2	48.165,48	0,6 art.53 (comma 11 a)	SUL esistente DR + 20% art.21 (co.5)	22.699,20	—	—	—
				A COMPLETAMENTO	—	6.200,09	—	—
	AREA EX H2	29.132,96	0,3 art. 53 (comma 11 c)	0,06	1.747,98	—	—	—
Verde pubblico e servizi di livello locale	AREA EX H2	54.437,56	0,3	0,06	3.266,25	—	—	—
				0,06	—	1.747,98	—	—
				0,18	—	—	5.243,93	—
TOTALE		131.736,00			27.713,43	7.948,07	15.042,69	3.266,25
TOTALE GENERALE					53.970,44			

All'interno dell'area occupata da tessuto per attività, nella zona sud, esistono più edifici fatiscenti, in particolare il complesso del vecchio mulino, posto nella quasi totalità del costruito tra il Fosso e via del Pescaccio, composto da differenti corpi di fabbrica per dimensioni e caratteristiche, silos, depositi, uffici, ecc., che occupano una SUL di circa 18.691 mq ed un casolare, posto tra il Fosso e via di Brava, che occupa una SUL di circa 225 mq. Il primo edificio verrà completamente demolito e verrà sostituito da nuovi edifici residenziali, il secondo verrà recuperato nella stessa posizione in cui si trova.

La suddetta SUL insistente nell'area già edificata, incrementata dell'incentivo del 20% relativo all'intervento di demolizione previsto dall'art.21 comma 5 b), farà parte della SUL di proprietà con diritto ordinario, sottraendola dal quantitativo di SUL generato con indice di 0,6 mq/mq, dalla superficie di proprietà soggetta al pagamento del contributo straordinario.

L'area del Fosso della Maglianella, quantificato in 9.180,00 mq, non genera diritto edificatorio ma risulta compresa nel limite dell'intervento in quanto soggetta a pulizia e manutenzione.

Dai dati su riportati scaturisce un IET complessivo pari a (mq realizz./ mq terreno) 0,40 mq/mq di SUL.

In coerenza con quanto stabilito dall'art. 19 del PRG vigente, su tale area si intende portare la compensazione denominata Santa Fumia, ex sottozona M2. Tale compensazione sarà utilizzata parzialmente.

Per quanto sopra detto, è possibile nell'area "di Brava" la realizzazione di una SUL residenziale e non, pari a 53.970,44 mq, pari ad una cubatura di 173.190,31 mc.

PROPRIETA'	(R2, R3, R4)	27.713,43	mq
PROPRIETA' CONTRIBUTO STRAORDINARIO	(R5, R6, R8)	7.948,07	mq
COMPENSAZIONE	(R1)	15.042,69	mq
PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C.	(R7)	3.266,25	mq
TOTALE		53.970,44	mq

Il progetto in essere ha previsto la suddivisione in comparti dell'area come tabellata nel seguito:

AREE DI PROGETTO					
			superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto
			mq	mq	mc
COMPARTI	R 1		10.203,30	15.042,69	48.136,61
	R 2		8.212,20	16.228,43	51.930,98
	R 3		2.875,17	3.280,00	10.496,00
	R 4		8.618,24	8.205,00	26.256,00
	R 5		633,32	373,00	1.678,50
	R 6		6.528,87	7.305,07	23.376,22
	R 7		3.221,19	3.266,25	10.452,00
	R 8		13.677,37	270,00	864,00
TOTALE			53.969,66	53.970,44	173.190,31
SERVIZI	S 1		3.508,00 (2.970+538)		
	S 2		6.317,00		
TOTALE			9.825,00		
PARCHEGGI	P 1		825,00		
	P 2		1.779,00		
	P 3		840,00		
	P 4		891,00		
	P 5		2.348,00		
	P 6		704,00		
	P 7		1.544,00		
TOTALE			8.931,00		
VERDE	V 1		13.905,00		
	V 2		15.127,00		
	V 3		7.699,00		
TOTALE			36.731,00		
RETE STRADALE					14.165,03
TOTALE					14.165,03
VERDE DI ARREDO STRADALE					8.114,31
TOTALE					8.114,31
TOTALE GENERALE					131.736,00

Gli standard urbanistici calcolati ed inseriti nel progetto sono di seguito tabellati:

S T A N D A R D P A R C H E G G I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	53.327,44	1422	6	8.532,00	8.931,00
SERVIZI	CU/m	270,00		0,6mq/mq	162,00	
COMMERCIALE	CU/b	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		53.970,44			8.843,20	8.931,00

S T A N D A R D V E R D E						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
ABITATIVE	CU/b	53.327,44	1422	9,5	13.509,00	36.731,00
SERVIZI	CU/m	270,00		0,4mq/mq	108,00	
COMMERCIALE	CU/b	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		53.970,44			13.766,20	36.731,00

S T A N D A R D S E R V I Z I						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				indice	mq	mq
RESIDENZIALE		53.327,44	1422	6,5	9.243,00	9.825,00
TOTALE		53.327,44			9.243,00	9.825,00

TOTALE STANDARD				31.852,40	55.487,00
------------------------	--	--	--	------------------	------------------

I comparti progettati e sopra individuati, sono stati attribuiti nel seguente modo:

COMPARTI	superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto SUL x 3,2h	assetto proprietario	suddivisione SUL per proprietà
	mq	mq	mc		mq
R 1	10.203,30	15.042,69	48.136,61	COMPENSAZIONE	15.042,69
R 2	8.212,20	16.228,43	51.930,98	PROPRIETA'	27.713,43
R 3	2.875,17	3.280,00	10.496,00	PROPRIETA'	
R 4	8.618,24	8.205,00	26.256,00	PROPRIETA'	
R 5	633,32	373,00	1.678,50	PROPRIETA' A CONTRIBUTO STRAORDINARIO	7.948,07
R 6	6.528,87	7.305,07	23.376,22	PROPRIETA' A CONTRIBUTO STRAORDINARIO	
R 8	13.677,37	270,00	864,00	PROPRIETA' A CONTRIBUTO STRAORDINARIO	
R 7	3.221,19	3.266,25	10.452,00	PROPRIETA' A DISPOSIZIONE A.C.	3.266,25
	53.969,66	53.970,44	173.190,31		53.970,44

Nota: nel solo Comparto R5 la cubatura di progetto è SUL x 4,5h

8. Descrizione del progetto

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un insediamento urbano residenziale atto a riqualificare l'area in oggetto mediante la realizzazione di edifici connotati da un'elevata qualità ambientale e perfettamente integrati nel tessuto e nel verde esistente.

Per le aree a verde presenti è previsto che vengano ripulite ed integrate mediante la piantumazione di nuove essenze arboree. L'intervento urbanistico prevede inoltre la riqualificazione del Fosso che verrà mantenuto attraversabile grazie al previsto risanamento del Ponticello esistente che collega i due fronti dell'area; tale riqualificazione inoltre consentirà il collegamento pedonale e ciclabile con il Parco della Tenuta dei Massimi ubicata a sud.

L'area destinata ai comparti fondiari residenziali assomma a circa 39.659 mq, il comparto non residenziale destinato a commerciale assomma a circa 633 mq, mentre i Servizi privati con le attrezzature

collettive per lo sport assommano a circa 13.677 mq, la restante area sarà prevalentemente destinata a verde ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'area in oggetto pertanto si propone:

- in conformità al PRG vigente l'applicazione della cessione compensativa (art. 19);
- in conformità al PRG vigente l'applicazione della cessione compensativa in aree idonee a trasferire l'edificabilità da compensare, Programmi integrati della città da ristrutturare (art. 18);
- in conformità al PRG vigente l'applicazione del contributo straordinario (art. 20);
- in conformità al PRG vigente l'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio (art. 21, comma 5);
- in conformità al PRG vigente (art. 53 commi 11a ed 11c) il calcolo della SUL con l'applicazione di un indice di edificabilità coerente con il PRG previgente;
- in difformità al PRG vigente il cambio della destinazione dell'area da PRINT prevalentemente per Attività a tessuto prevalentemente Residenziale;
- in difformità al PRG vigente l'applicazione ai tessuti destinati a verde pubblico e servizi pubblici, di un indice di edificabilità territoriale (ET) pari a 0,30 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq alla proprietà, lo 0,18 mq/mq viene ceduto all'Amministrazione Comunale al fine di realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie, e infine lo 0,06 mq/mq lasciato a disposizione dell'Amministrazione Comunale;
- il declassamento del vincolo sul fossato della Maglianella da 150 ml a 50 ml in attuazione dell'Art.7 comma 11 della *Legge Regionale n.24/98 "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico"*.

La proposta progettuale è finalizzata alla ridefinizione di una identità locale per l'area di Via di Brava, ad oggi zona di transizione tra un contesto insediativo in forte evoluzione e brani di campagna romana e di naturalità che connotano il paesaggio locale.

Il quadro urbano di riferimento è interessato da diverse trasformazioni, sia pubbliche che private, riguardanti soprattutto il sistema insediativo, dei servizi e delle infrastrutture e delle attività commerciali, che producono interazioni di vario ordine con l'area di intervento. In tale ambito risulta ancora carente il sistema residenziale.

La ricomposizione puntuale ed esaustiva di tale quadro costituisce il riferimento essenziale sul quale è stata basata la presente proposta.

Scopo della presente trasformazione urbana è la riqualificazione dell'area di insediamento e dei tessuti circostanti grazie alla valorizzazione del verde presente ed alle aree nuove di verde che si collocheranno in opera, l'intervento mira a realizzare edifici contenuti in altezza a basso impatto ambientale.

Il fossato e la macchia vegetazionale presente saranno il fulcro verde dell'edificio e sarà usufruibile sia dai nuovi residenti che dall'esterno dell'area.

Tale proposta quindi intende rispondere ai necessari requisiti di sostenibilità urbanistica e di compatibilità ambientale, ponendo particolare attenzione:

- alla riqualificazione dell'area mediante la demolizione di edifici fatiscenti;
- alla riqualificazione dell'area mediante la bonifica e la salvaguardia della macchia vegetazionale presente;
- alla fruibilità delle sponde del fossato attraverso la realizzazione di percorsi ciclo/pedonali ed alla ristrutturazione del ponte che attraversa lo stesso;
- a garantire la continuità con il sistema del verde esistente attraverso la riqualificazione delle aree presenti e garantendo inoltre una dotazione di verde aggiuntiva, nettamente superiore a quella prevista dalla legge;
- al mantenimento dei con visuali e di percorrenza tra l'edificio e la riserva Tenuta dei Massimi e verso il Fosso della Maglianella, sia nelle aree pubbliche che nelle aree private;
- all'inserimento di filari alberati all'interno dei vari comparti e lungo le strade della viabilità principale;
- a dislocare in più zone gli spazi pubblici e di uso pubblico all'interno del perimetro di intervento;
- alla realizzazione di residenze di alta qualità;
- alla realizzazione di servizi di urbanizzazione secondaria necessari alla zona;
- all'inserimento ed alla valutazione degli effetti sul contesto insediativo, ambientale e infrastrutturale del nuovo edificio, proponendo l'allargamento di parte della sede stradale di via di Brava;
- al ruolo di cerniera e di riaggiungimento svolto dall'area rispetto ai tessuti residenziali, direzionali e produttivi circostanti.

Lo schema di assetto preliminare ha come obiettivo prioritario la configurazione di un impianto urbanistico relazionato per morfologia e funzioni con il contesto insediativo di riferimento, analizzato nei paragrafi precedenti.

L'impianto di trasformazione urbanistica fa riferimento al Fosso della Maglianella, asse naturalistico centrale per l'intera area che suddivide la stessa in due porzioni lato via del Pescaccio e lato via di Brava, esso costituisce la spina centrale dell'intervento, in continuità con la Riserva Regionale Tenuta dei Massimi in direzione di via del Pescaccio.

La presenza del fosso ha caratterizzato fortemente l'impianto urbanistico accentrando su di esso l'intera composizione, particolare attenzione è stata posta alle visuali con la frammentazione dell'edificato interno e la valorizzazione del verde pubblico destinato a parco lineare con fruizione esclusivamente pedonale e ciclabile.

Il ponticello esistente, adeguatamente recuperato ha la funzione non solo di unire pedonalmente tra loro le due sponde del fosso, ma anche di permettere la connessione e l'interrelazione degli spazi e delle funzioni con l'utilizzo dei contrapposti Servizi pubblici e privati da parte dei residenti.

Presumibilmente i Servizi pubblici consisteranno in edifici scolastici quali Asilo nido, Scuola Materna ed Elementare, ma potrebbero variare in funzione delle necessità interne richieste dal Municipio; esiste fattivamente la possibilità di destinare parte dell'ampia superficie destinata a Servizi (S1) a Piazza pubblica, luogo d'incontro, di relazione, di sosta e di transito con affaccio sulla vallata del Fosso della Maglianella.

Il programma di trasformazione urbanistica "di Brava" è stato suddiviso per l'intervento privato in sei comparti residenziali e due non residenziali, serviti perimetralmente dalle strade esistenti di via del Pescaccio e da via di Brava, ed internamente da viabilità locale non di attraversamento.

I comparti residenziali sono caratterizzati dall'utilizzo di due tipologie edilizie diverse, in linea ed a torre. Le prime con sagoma massima d'ingombro prevalente pari a circa 17mx70ml, sono collocate nella zona ad ovest e sud-ovest, lungo la via del Pescaccio, hanno un'altezza massima di 5/6 piani fuori terra e sviluppano rispettivamente una cubatura di circa 16.000 / 26.000 mc.

Le palazzine con tipologia a torre sono invece dislocate nell'area dove attualmente si trova il vecchio mulino, a sud dell'intervento e nella zona ad est, tra via di Brava ed il Fosso della Maglianella. Tali torri hanno un'altezza di 5/6 piani fuori terra e sviluppano rispettivamente una cubatura di 5.250 / 6.500 mc.

Nella zona baricentrica lato via del Pescaccio è previsto un comparto con destinazione commerciale a negozi di vicinato, inoltre lungo via di Brava nel tratto compreso tra la stessa ed il Fosso della Maglianella, a ridosso ed in continuità con la stessa, è prevista la realizzazione di Servizi Privati con un Centro Sportivo che prevede il recupero di un fabbricato esistente e la dotazione di attrezzature collettive per lo sport, quali campi da tennis, calcetto, piscina, ecc., nonché di ampi spazi destinati a verde attrezzato, verde naturale, percorsi natura, ecc., destinati ad adulti e bambini, il tutto ad uso della collettività.

Nel programma sono inoltre state individuate due aree destinate a servizi pubblici dislocate in punti contrapposti, raggiungibili agevolmente mediante autoveicoli e comodamente anche a piedi, poste in posizione baricentrica rispetto l'insediamento, su entrambi i lati di via del Pescaccio e di via di Brava, atte a garantire una diffusione capillare dei servizi stessi sia per gli utenti interni che esterni al Programma di Trasformazione.

Distribuite sull'intera area sono state collocate aree destinate a parcheggio pubblico poste preferibilmente a ridosso dei comparti fondiari e dei Servizi pubblici, dimensionate in quantità tale da soddisfare quanto richiesto dagli standard.