



COMUNE DI FRASCATI
PROVINCIA DI ROMA

Programma Integrato C.I.R.I. - ITALSERGI in Località Grotte Portella

Del. C.C. n. 43 del 27/07/2006 - Del. C.C. n. 6 del 24/02/2015

Modifiche e integrazioni

Procedura VAS
RAPPORTO AMBIENTALE
SINTESI NON TECNICA

Febbraio 2021



Arch. Alessandra Fianza

Indice

Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale	3
---	---

Indice delle immagini

<i>Figura 1: Inquadramento della proposta di piano nel territorio di Frascati e connessioni con Roma, e individuazione dei 3 programmi integrati</i>	3
<i>Figura 2: Planimetria dell'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso delle aree</i>	4
<i>Figura 3: Planimetria e sezioni dell'intervento con indicazione delle aree verdi</i>	5

Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

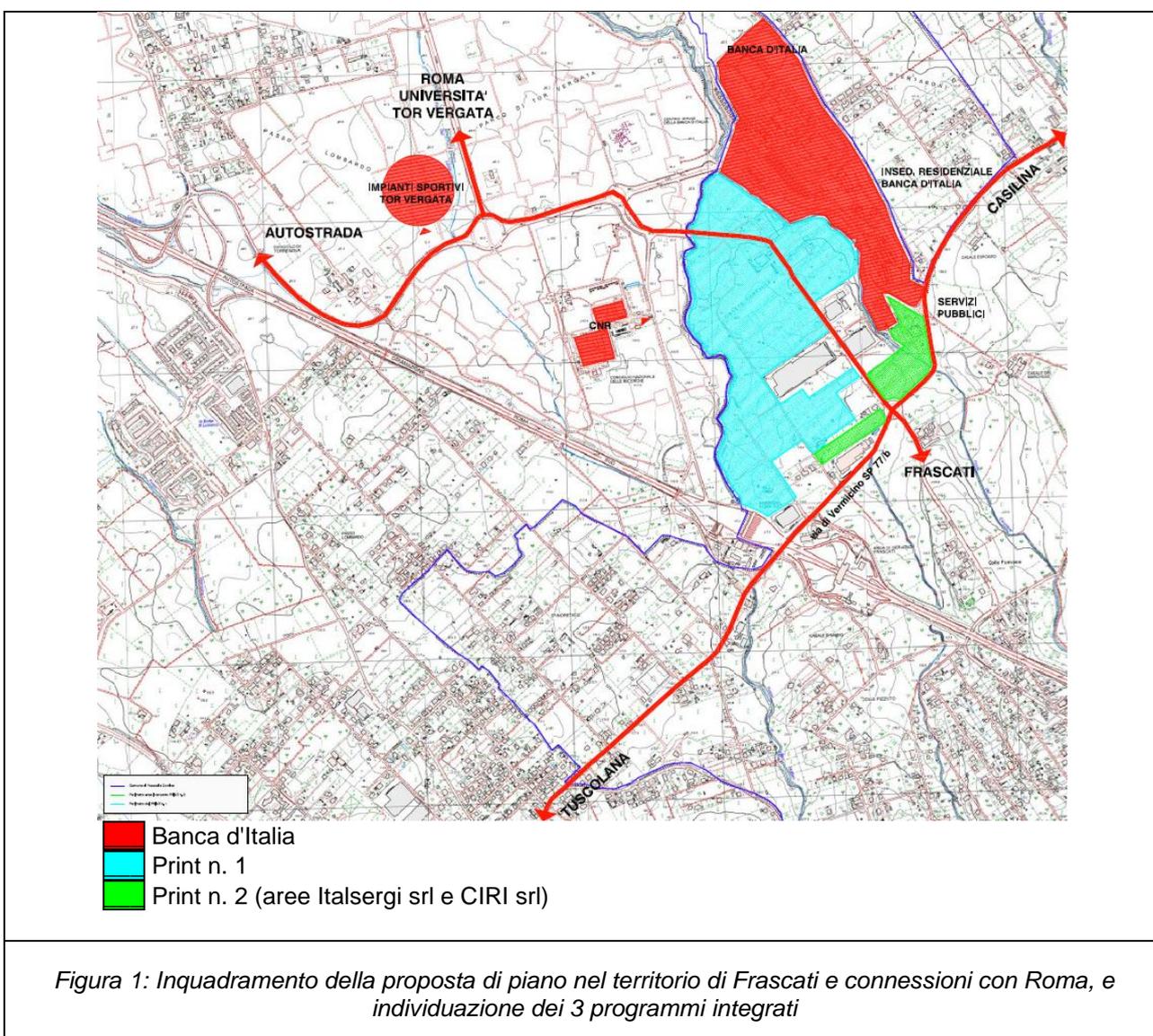
Appena fuori dai confini del Comune di Roma, il comprensorio di Grotte Portella è il passaggio verso le Colline del Tuscolo e il territorio di Frascati, e si inserisce in una fascia di piccoli insediamenti.

Il PRINT n.2 è una proposta di trasformazione urbana che prevede una modifica dell'attuale stato dei luoghi su una superficie di circa 7 ettari in località Grotte Portella.

Le caratteristiche dell'intervento sono state da ultimo deliberate dal consiglio comunale di Frascati nel giugno 2020 (delibera n. 47 del 24.06.2020).

Il Piano regolatore del Comune di Frascati da anni prevedeva in questa zona la localizzazione di grandi insediamenti industriali, ma già da molto tempo aveva previsto di modificare tale destinazione scegliendo, anziché di estendere l'area industriale, di ridurla in favore di interventi che potessero riqualificare un paesaggio attualmente altamente degradato. Nell'area sono previsti 3 progetti di trasformazione.

Nella figura che segue, l'intervento proposto è caratterizzato dal colore verde, in rosso l'intervento della Banca d'Italia, già realizzato, e in azzurro il perimetro di un altro intervento, ancora in fase di progettazione.



Il presente PRINT n.2 riguarda circa 7 ettari (6,92 ettari di aree pubbliche e private), pari a circa l'8% dell'area industriale originaria della zona di Grotte Portella. Una parte delle aree sono già edificate

e vi sono dei servizi pubblici. La trasformazione di cui al presente progetto riguarda solo il lotto CIRI e il lotto ITALSERGI:

1. il lotto della C.I.R.I. S.r.l. occupa il comparto sud-ovest dell'area in oggetto, con un'estensione di circa 1,4 ettari. Si tratta di un terreno stretto e allungato che corre approssimativamente parallelo a via di Vermicino;
2. il lotto della ITALSERGI S.r.l., di forma piuttosto compatta, occupa un'area di circa 2,4 ettari, circoscritto tra via di Vermicino, via di Grotte Portella, l'edificio del centro servizi DHI ed il Fosso del Cavaliere;
3. la terza parte, di 3,12 ha, costituita dall'area pubblica destinata a servizi di livello locale, è già parzialmente attrezzata, e si affaccia sulla sponda est del Fosso del Cavaliere.

L'intera area privata interessata dal Print è attualmente ineditata. Gli edifici esistenti, tutti esterni al Print, ma interni all'ambito di riferimento, sono costituiti per lo più da immobili a destinazione industriale o artigianale.

Dal punto di vista funzionale, l'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla presenza di grandi servizi di livello metropolitano:

1. Il primo è il Polo Universitario di Tor Vergata, a nord, nel territorio del Comune di Roma, ma adiacente al Comune di Frascati.
2. Il secondo è il Centro Servizi della Banca d'Italia, che è stato il primo ed il più grande servizio metropolitano realizzato nel territorio di Frascati.
3. Nelle aree limitrofe hanno la loro sede anche un complesso del Consiglio Nazionale delle Ricerche e l'ENEA, tutte attività di livello urbano, regionale o nazionale.

Nell'area sono presenti edifici a carattere industriale in evidente degrado, per tale ragione il Comune ha inteso di portare avanti dei nuovi interventi di qualità, per recuperare un paesaggio insediativo già fortemente compromesso.



Figura 2: Planimetria dell'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso delle aree

Il piano in esame prevede la ricucitura di un ampio settore urbano attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, con un ridisegno dei sistemi delle infrastrutture, dei servizi e del verde secondo un assetto unitario.

Confrontando l'ipotesi progettuale con la precedente destinazione ad area industriale, la prima risulta più sostenibile in termini di minore cubatura prevista e di creazione di una nuova funzionalità urbana in un'area degradata.

Il Comune di Frascati ha imposto una serie di prescrizioni per la progettazione, tra cui il contenimento dell'altezza degli edifici entro un massimo di 4 piani fuori terra e di realizzare locali per uso commerciale di vicinato.

Nel lotto Italsergi sarà presente un edificio commerciale – grande distribuzione, e degli edifici con negozi di prossimità e residenze.

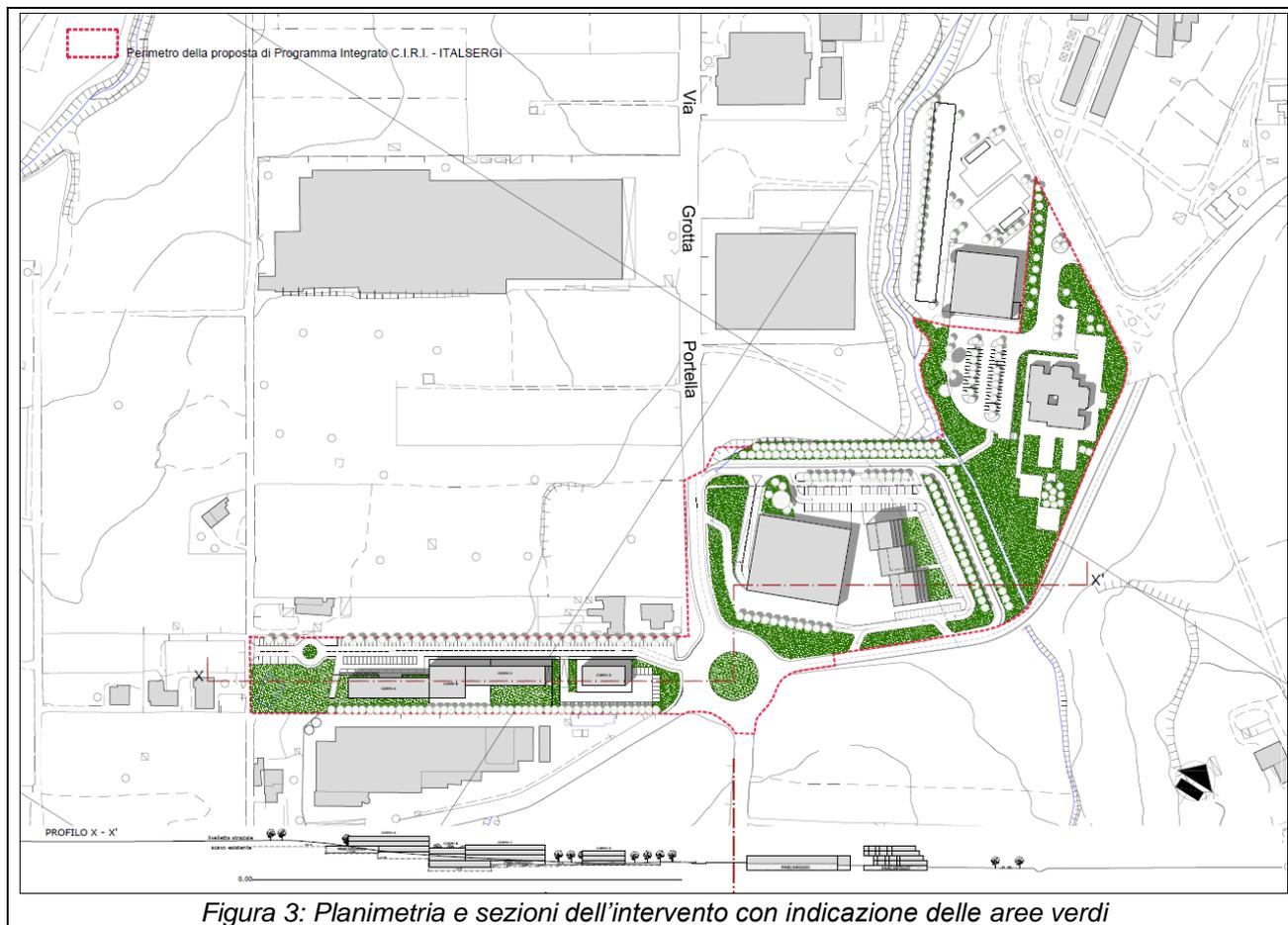


Figura 3: Planimetria e sezioni dell'intervento con indicazione delle aree verdi

Nel lotto CIRI, di forma allungata, verrà costruito uno studentato universitario.

L'intervento sarà caratterizzato da edifici ad alta efficienza energetica (tutti in classe A), presenza di tetti giardino, verde multifunzionale e una quinta verde atta a schermare quanto più possibile dell'edificio in disuso che si erge a sud del lotto CIRI.

Gli impatti sull'ambiente dati dall'edificazione prevista nel PRINT sono stati valutati nel Rapporto Ambientale, che ha individuato una serie di criticità che hanno guidato il miglioramento dei suoi contenuti.

Gli obiettivi che sono stati perseguiti per migliorare i contenuti tecnici dell'intervento sono i seguenti:

1. Mantenere funzioni ecologiche del verde
2. Mantenere zone permeabili
3. Ridurre i possibili disagi dovuti all'aumento del carico insediativo nell'area
4. Ridurre il rischio radon
5. Ridurre impermeabilizzazione e consumo di suolo
6. Contenere le superfici impattate
7. Mantenere connettività ecologica del suolo
8. Operare delle trasformazioni che abbiano qualità paesaggistica
9. Mantenere aree a valore paesaggistico-ecologico
10. Recupero acque meteoriche
11. Evitare sovraccarichi degli scarichi/fognature ed evitare criticità dovute all'incremento del carico antropico

12. Ridurre la domanda totale di acqua potabile
13. Contenere le emissioni dovute alla fase di cantiere e di esercizio, comprese le emissioni da traffico veicolare
14. Adottare misure atte a ridurre il fenomeno dell'isola di calore urbana
15. Attuare il controllo della radiazione solare
16. Ridurre la produzione di rifiuti dei materiali
17. Promuovere l'efficienza energetica di energia e combustibili.
18. Ridurre il rischio archeologico e valorizzare i beni presenti

L'intervento edilizio è accompagnato da relazioni di settore (archeologica, geologica, idrogeologica, vegetazionale, di qualità dell'aria e trasportistica) che hanno consentito il miglioramento dei contenuti del piano ed il raggiungimento di elevati standard qualitativi di progetto.

La VAS prevede che, attraverso un piano di monitoraggio a 5 anni, vengano verificati gli avanzamenti del lavoro e il raggiungimento degli obiettivi prefissati.