



COMUNE DI FRASCATI

PROVINCIA DI ROMA

Programma Integrato C.I.R.I. - ITALSERGI in Località Grotte Portella
in variante al P.R.G. ed alla Del. C.C. n. 43/2006

Adozione ai sensi della L.R. n. 22/1997

(Atto di Indirizzi al Sindaco approvato con Del. C.C. n. 47 del 24/06/2020)



Soggetto promotore

C.I.R.I. S.r.l. - Compagnia Italiana Risorse Investimenti
Via dei Ruderì di Torrenova n. 75, 00133 Roma

ITALSERGI S.r.l.
Via delle Ande n. 23, 00144 Roma

C. I. R. I. S.r.l.
Via dei Ruderì di Torrenova n. 75
00133 - ROMA
C.F. e P.I. 05283731007
R.C.A.A. di Roma 871334

Progettisti

Arch. Daniel Modigliani
Via di S. Giovanni in Laterano n. 92, 00184 Roma

Arch. Luciano Andreotti
Via Isonzo n. 95/b, 00040 Grottaferrata (RM)

Arch. Paola Carobbi
Arch. Lucia Fonti
Arch. Erika Maresca

Consulenza per Verifiche Ambientali
ECOMAN Srl

Consulenza per Aspetti Trasportistici
Ing. Sonia Briglia

TITOLO ELABORATO

Relazione tecnico-illustrativa

SCALA

TIPO E NUMERO ELABORATO

P_Tavole di progetto

TAV. 06

DATA

Novembre 2021

Indice

1	Inquadramento generale	pag.	2
2	Inquadramento urbanistico	pag.	3
2.1	Pianificazione sovraordinata	pag.	3
2.1.1.	PTPR	pag.	3
2.1.2.	PTPG	pag.	5
2.2	Pianificazione comunale	pag.	5
2.2.1.	Patti Territoriali	pag.	6
2.2.2.	Programmi integrati	pag.	7
3	Programma integrato CIRI-ITALSERGI	pag.	8
3.1	Mix funzionale e dimensionamento	pag.	8
3.2	Calcolo e localizzazione degli standard urbanistici	pag.	13
3.3	Caratteristiche progettuali	pag.	14
3.3.1	Assetto del lotto C.I.R.I.	pag.	14
3.3.2	Assetto del lotto ITALSERGI	pag.	16
3.3.3	Aree di proprietà comunale	pag.	17
4	Elenco degli elaborati	pag.	18

1 - Inquadramento generale

La presente relazione ha ad oggetto la proposta di Programma integrato, ai sensi della Legge Regionale n. 22/1997, redatto secondo le direttive del Comune di Frascati, che interessa un complesso di aree in parte di proprietà pubblica e in parte di proprietà privata, situato lungo il margine sud della zona industriale del Comune, in località Grotte Portella.

L'ambito territoriale di riferimento appare costellato da diversi interventi realizzati o in corso di realizzazione, secondo un processo di sviluppo frammentario. Le strutture esistenti sono di tipo produttivo o direzionale, ma sono presenti anche alcuni edifici residenziali.

L'insediamento in cui il Programma integrato (di seguito denominato Print) si colloca si sviluppa sui due lati dell'asse di via di Grotte Portella, che inizia dalla intersezione con Via di Vermicino, e prosegue fino a via Guido Carli in direzione di Tor Vergata.

Appena fuori dai confini del Comune di Roma, il comprensorio di Grotte Portella si pone come punto di passaggio verso le Colline del Tuscolo e il territorio di Frascati e si inserisce in quell'ampia fascia di piccoli insediamenti strettamente legati alle città limitrofe da un rapporto di interdipendenza sotto il profilo dei sistemi ambientale e infrastrutturale e dei pesi insediativi e produttivi.

L'ambito interessato dal Programma integrato investe circa 3,8 ha di proprietà privata e circa 3,12 ha di proprietà pubblica, per un totale di circa 7 ettari, pari a circa l'8% dell'area industriale originaria.

In particolare, l'area interessata dal Programma integrato si articola nelle seguenti tre componenti:

- il lotto della C.I.R.I. S.r.l., che 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;
- il lotto della ITALSERGI S.r.l., di forma piuttosto compatta, che occupa un terreno 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;
- la terza parte, di 3,12 ha, costituita dall'area pubblica destinata a servizi di livello locale, già parzialmente attrezzata, attestata 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. Il primo è il Polo Universitario di Tor Vergata, a nord, nel territorio del Comune di Roma, ma adiacente al Comune di Frascati. 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. 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.

La presenza nell'ambito territoriale di edifici a carattere industriale in evidente degrado conferma la necessità di nuovi interventi di qualità, per recuperare un paesaggio insediativo già fortemente compromesso.

Dal punto di vista morfologico, l'area, situata alle pendici del Vulcano Laziale, cornice dell'Agro romano, risulta prevalentemente pianeggiante. Solo il lotto CIRI sul lato sud-ovest degrada in modo piuttosto pronunciato verso l'asse centrale di Via di Grotte Portella, il lotto ITALSERGI invece è quasi in piano fino al bordo est, segnato dall'argine attuale del Fosso del Cavaliere.

L'attuale andamento del Fosso del Cavaliere negli elenchi delle acque pubbliche risulta da una rettifica dell'alveo presumibilmente avvenuta all'epoca della realizzazione dell'insediamento della Banca d'Italia (circa 35 anni fa). Il fosso, il cui alveo naturale precedente era sinuoso, è stato incanalato in un tracciato rettilineo. L'affluente minore, il Fosso di Colle Pizzuto, corso d'acqua secondario, percorreva anch'esso le aree interessate dal presente progetto ma, con successivi interventi da parte di terzi, è stato intubato fino al recapito nel Fosso del Cavaliere.

Si evidenzia a questo proposito la mancata corrispondenza tra le planimetrie catastali e il reale tracciato del fosso e del suo affluente e la necessità di procedere ad una rettifica delle consistenze catastali. L'Agenzia del Demanio per il Lazio ha indicato l'iter per la soluzione del problema, che potrà avvenire solo dopo aver seguito, presso i competenti uffici della Città Metropolitana, la procedura di sdemanializzazione e ridemanializzazione delle fasce dell'argine, come previsto dalle norme del PTPR (cfr. art.36 comma 22 delle NTA del PTPR).

2 - Inquadramento urbanistico

2.1. Pianificazione sovraordinata

2.1.1. PTPR

Dal punto di vista della pianificazione regionale, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), recentemente approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, sottopone l'area in oggetto a diversi livelli di tutela, le cui prescrizioni sono rese cogenti dalla presenza di beni paesaggistici a carattere puntuale, lineare e areale.

La Tavola A "Sistemi ed ambiti di paesaggio" del PTPR approvato include quasi tutta la porzione dell'ambito di intervento giacente ad ovest del Fosso del Cavaliere nel *Paesaggio agrario di continuità*. Solo una modesta fascia di circa 50 metri lungo il suddetto corso d'acqua è classificata come *Paesaggio agrario di rilevante valore*. La porzione di ambito giacente ad est del fosso è invece per la totalità inserita nel *Paesaggio degli insediamenti urbani*.

La Tavola B "Beni paesaggistici" del PTPR conferma l'inclusione dell'area in esame nel perimetro di un vincolo dichiarativo areale rientrante nei *Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*. Si tratta del "Comprensorio dei Colli Tuscolani", istituito con D.M. del 07/09/1962 e successivamente interessato dal D.M. del 22/05/1985, la cui area è tutelata ai sensi dell'art. 136 del d. lgs. 42/2004, alle lettere c) e d).

Da rilevare anche la presenza della fascia di rispetto di 150 m del fosso. Tuttavia, trattandosi di un'area edificabile di PRG, le norme consentono di ridurre la fascia di rispetto a 50 metri. L'area è inoltre interessata dalla fascia di rispetto di due presunti tracciati storici, inclusi nelle aree d'interesse archeologico *già individuate - beni lineari con fascia di rispetto*, che investono interamente i due lotti in oggetto.

Va tuttavia rilevato che, come si evince dalle relazioni archeologiche già redatte, non si è evidenziata la presenza di reperti relativi a beni lineari.

Resta da notare che sul versante a monte del lotto CIRI insistono i resti di un manufatto presumibilmente di epoca romana, una cisterna che con ogni probabilità era anticamente collegata ai tracciati degli acquedotti rilevati come beni archeologici lineari dalle tavole di PTPR. Per la tutela di questo reperto esiste già un parere della Soprintendenza, del quale si è tenuto conto in fase progettuale. Se ne prevede infatti il restauro e l'integrazione nel sistema del verde, garantendo un'adeguata fascia di rispetto libera da edificazione.

Per quanto non esposto nella presente relazione si fa riferimento alla relazione archeologica, già in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Quanto precedentemente esposto vale anche per il tracciato antico individuato sulla Tavola C del PTPR approvato.

La Tavola D del PTPR evidenzia il perimetro dell'osservazione presentata dal Comune di Frascati ai PTP vigenti ed identificata con la sigla 058039_P03, comprendente tutta l'area industriale di Grotte Portella, inclusa l'area interessata dal Print in esame e la classifica tra le osservazioni accolte/parzialmente accolte, senza prescrizioni.

L'osservazione è stata infatti accolta su tutta la zona industriale del PRG e respinta per una ridotta porzione relativa alla fascia di rispetto del Fosso del Cavaliere. La controdeduzione regionale recita testualmente:

“Accolta parzialmente nei limiti precisati al punto 3c dei criteri di valutazione dei contributi dei Comuni consentendo le trasformazioni nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, fermo restando la salvaguardia con l'inedificabilità assoluta nei 50 mt adiacenti il corso d'acqua...”.

La suddetta controdeduzione subordina pertanto ogni trasformazione dell'area in oggetto al rispetto dell'inedificabilità nella fascia di 50 ml dall'argine del fosso e delle modalità di tutela dei beni paesaggistici ed archeologici in essa presenti.

L'inclusione dell'area in esame nel *Paesaggio agrario*, anche ad esito del ridisegno del PTPR conseguente al recepimento dell'osservazione, risulta ancora legata alla precedente classificazione urbanistica della stessa come zona omogenea E, e pertanto in contraddizione con lo stesso parere regionale che restituisce quasi tutta l'area alla sua destinazione originaria (produttiva) e vanifica la definizione di “zona agricola con rilevante valore paesaggistico ed ambientale” che caratterizzava la zona 3 del PTPR vigente.

D'altra parte il *Paesaggio agrario di continuità*, in cui il PTPR recentemente approvato inserisce la maggior parte dell'area in esame, ammette in generale interventi di nuova edificazione con diverse destinazioni d'uso in ambiti previsti dagli strumenti urbanistici. Pertanto la controdeduzione regionale recepisce la capacità dell'area di produrre edificabilità.

Si ricorda che il Comune di Frascati aveva a suo tempo approvato le osservazioni al PTPR ed al PTP con Deliberazione del C.C. n.62/2008 e le aveva inviate alla Regione. Tra le altre osservazioni il Comune indicava al punto 4: *“l'osservazione prodotta dal Comune ai sensi dell'Art.23 L.R.24/98 in merito alla destinazione di P.T.P. data alla località Grotte Portella (zona destinata dal P.R.G. ad insediamenti produttivi e recentemente oggetto di variante urbanistica con D.C.C. n.43/2006) è stata parzialmente accolta conservando però alcune porzioni di zona 3 in prossimità del Fosso del Cavaliere, (cod.reg. 058-0241). Tale circostanza vanifica in parte le nuove previsioni urbanistiche, che pur imponendo la drastica riduzione e la diversificazione dei pesi insediativi, nonché la loro attuazione mediante Programmi Integrati, non potrebbero essere soddisfatte...”.*

2.1.2. PTPG

Il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato il 18 gennaio 2010 dal Consiglio Provinciale (Del. C.P. n.1) e pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010, ha efficacia nei confronti di ogni atto di programmazione, trasformazione e gestione del territorio, da parte di soggetti pubblici o privati, che investa il campo degli interessi provinciali (art. 3 delle Norme Tecniche del PTPG). La compatibilità al PTPG è richiesta nel caso di varianti ai PRG vigenti, escluse quelle di cui agli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/87, limitatamente alle aree oggetto delle varianti medesime. Va comunque rimarcato che il Patto Territoriale n.2 per l'area CIRI è stato approvato e ratificato nel 2005 (cfr. par. 2.2.1. della presente relazione), prima della approvazione del PTPG. Pertanto fino ad un nuovo cambio di destinazione urbanistica con un atto ancora in elaborazione, vigono le varianti introdotte con il suddetto Patto Territoriale.

In particolare, l'elaborato strutturale TP 2 "Disegno programmatico di struttura" inserisce tutta l'area industriale, come perimetrata dal PRG vigente, ivi inclusa l'area in esame, tra le "Aree attrezzate per attività artigianali, fieristiche e di servizio intercomunali".

Tale classificazione è in parte legata al fatto che il PTPG ha tenuto conto delle previsioni del PRG del 1967, ormai anacronistiche, peraltro solo parzialmente attuate. In fase di redazione della variante di adeguamento del PRG al PTPG, fase peraltro già intrapresa dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere proposto l'aggiornamento del PTPG alle nuove previsioni di variante del PRG, di cui la presente proposta di Programma integrato è parte.

2.2. Pianificazione comunale

La disciplina urbanistica vigente è quella del PRG approvato con D.P.R. n. 988 del 19/12/1967.

Il Piano del 1967 prevedeva per l'ambito in località Grotte Portella insediamenti industriali e artigianali, ad oggi solo in piccola parte realizzati. La destinazione urbanistica di PRG è infatti "Zona industriale – zone per gli insediamenti a carattere industriale", disciplinata dall'art. 42 delle NTA.

L'attuazione delle previsioni insediative è stata originariamente affidata dal PRG a strumenti urbanistici esecutivi.

L'area a destinazione industriale in località Grotte Portella, originariamente di circa 85 ettari, è stata interessata, per circa 27 ettari, dall'insediamento del Centro Servizi della Banca d'Italia, ad oggi in gran parte realizzato, in attuazione di un Piano di lottizzazione, e dal Programma integrato n.1, di estensione pari a circa 33 ettari, adottato e controdedotto, oggi sospeso in attesa di approvazione regionale, essendo in corso le procedure di VAS.

La Banca d'Italia ha occupato quindi circa un terzo dell'area industriale originaria. La restante parte non è stata mai definitivamente pianificata. La vastità dell'area, la parcellizzazione delle proprietà e degli interessi dei singoli lottisti hanno consentito fino ad oggi solo l'attuazione di interventi diretti, realizzati con permessi di costruire in deroga.

La necessità di recuperare qualità urbanistica, con piani capaci di coordinare la rete infrastrutturale, la distribuzione funzionale, il disegno del verde e dei servizi e le tipologie insediative, insieme con la carenza di

risorse pubbliche per le urbanizzazioni, ha condotto il Comune a riconsiderare le modalità attuative, individuando ambiti più vasti dei singoli lotti, stimolando le proprietà ad organizzarsi in consorzio.

Sollecitato dalla nuova cultura riguardante i programmi complessi in via di sperimentazione, nei primi anni 2000 il Comune ha scelto come strada operativa la promozione dello strumento del programma integrato. Oltre alla individuazione dei privati finanziatori, i Print sono infatti lo strumento più adatto per garantire la realizzazione delle opere pubbliche con risorse private e per concordare un disegno di piano innovativo per le infrastrutture, per l'ambiente, per il sistema insediativo.

Negli ultimi anni si sono susseguite diverse iniziative dell'Amministrazione al fine di governare i molteplici fattori in gioco e coordinare i privati lanciando anche procedure pubbliche concorsuali, al fine di perseguire una strategia per l'ottimizzazione dell'investimento sull'area.

2.2.1. Patti Territoriali

Il lotto CIRI è stato nel frattempo interessato dal Patto Territoriale n.2 facente parte dei Patti Territoriali delle Colline Romane, in variante al PRG, avviato con Del. C.C. n. 47 del 30/07/2002. L'Amministrazione Comunale ha varato, alla fine del procedimento previsto, un progetto in variante al PRG, da approvare in accordo di programma, che prevedeva la realizzazione di una quota di attività commerciali e di uffici-terziario oltre alla destinazione industriale già indicata dalle norme di piano. Il percorso amministrativo si è concluso con la ratifica dell'accordo di programma, avvenuta con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2005, sulla base della quale è stato rilasciato un Permesso di Costruire per la realizzazione di un complesso polifunzionale (con destinazione artigianale, commerciale e terziaria) comprensivo di una foresteria. L'accordo stabiliva che gli indici ed i parametri del progetto approvato, che definiva cubature e mix funzionale per complessivi 30.456 mc, fossero anche i dati costitutivi della variante urbanistica.

Il Permesso di Costruire per l'edificio era subordinato al parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio, che, a seguito di una campagna di scavi condotta dal proponente, nel 2008 diede il nulla osta per eseguire gli scavi nel lotto.

Con Permesso di Costruire n. 66/2006, si autorizzava la realizzazione di un edificio polifunzionale con i seguenti parametri:

Superficie del comparto:	13.370 mq	
SUL:	8.386,44 mq	
Volume:	30.456,48 mc	
Altezza massima:	9,45 m	
Destinazioni d'uso:	Commerciale	1.188 mq pari al 14,17%
	Industriale	2.376 mq pari al 28,33%
	Terziario	4.822,44 mq pari al 57,5%

Il 2 luglio del 2010, con prot. 20964, è stata concessa una proroga di 18 mesi al Permesso di Costruire.

I lavori sono stati iniziati realizzando solo lo scavo per l'imposta dei fabbricati, e sono stati poi interrotti.

Sul lotto ITALSERGI è stato presentato all'inizio degli anni 2000 un progetto all'interno dello stesso Patto Territoriale delle Colline Romane per lo sviluppo di circa 71.000 mc a destinazione mista sull'area di 2,4 ha di sua pertinenza.

Tale progetto di Patto Territoriale, in variante al PRG, è stato adottato dall'Amministrazione Comunale con atto di C.C. n. 40/2001. Con successiva Del. C.C. n.27/2004 l'Amministrazione Comunale esprimeva parere negativo sullo stesso progetto, aggiornato nella parte economico-finanziaria su richiesta della Agenzia Sviluppo della Provincia. Una sentenza pronunciata dal T.A.R. Lazio in data 9 giugno 2009 – atto 5492/09, infine, annullava la Delibera comunale n.27/04, facendo rivivere di fatto la Delibera C.C. n. 40/2001.

Il progetto prevedeva i seguenti parametri:

Superficie del Comparto:	24.000 mq
SUL:	21.107 mq
Volume:	71.932,41 mc
Altezza massima:	10,5 m
Destinazioni d'uso:	commerciale, residenziale, sportivo e terziario

A fronte del progetto suddetto non è stata eseguita sull'area di pertinenza alcuna trasformazione.

2.2.2. Programmi integrati

Nel 2006, con deliberazione n. 43 del 27/07/2006 il Consiglio Comunale di Frascati ha adottato la variante al vigente PRG per il comprensorio "Grotte Portella", con la quale vengono perimetrati 3 Programmi integrati, finalizzati all'attuazione delle nuove previsioni insediative e alla realizzazione di servizi ed infrastrutture, ed ha inserito nelle NTA del PRG l'art. 4bis, che disciplina le modalità esecutive ed i parametri urbanistici degli interventi. La variante proposta prevede la modifica delle destinazioni ammesse nell'area in esame, da industriale ad attività miste di tipo residenziale, commerciale e terziario.

Con Delibera C.C. n. 52 del 3/08/2007 il Comune ha formalizzato gli atti di indirizzo pianificatori per i Programmi integrati n.1 e n.2, nei quali sono stati definiti sia gli obiettivi che i criteri di progettazione.

Gli obiettivi sono:

1. realizzazione di una piazza con funzioni miste, terziarie, commerciali e residenziali private (porta di ingresso al Comune di Frascati)
2. realizzazione dei nuovi servizi pubblici scolastici in ampliamento di quelli esistenti.

I criteri di progettazione sono:

1. integrazione delle nuove edificazioni previste con l'esistente
2. carattere polifunzionale dell'insediamento
3. potenziamento della dotazione delle attrezzature degli spazi pubblici.

Si deve tuttavia tenere presente che la proposta di variante al PRG, adottata con Deliberazione del C.C. n. 43/06, è stata pubblicata e controdedotta con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 03/08/2007 ed inviata in data 08/11/2007 alla Regione. Non risulta tuttavia sia stata approvata. Anche l'art. 4 bis introdotto nelle NTA del PRG è una proposta contestuale alla variante adottata che non ha mai visto completato il suo iter amministrativo. Le norme di salvaguardia non sono più in vigore dal 03/08/2012. In conseguenza di ciò, la variante proposta non ha più effetti e le NTA vigenti non recepiscono la proposta dell'art. 4bis.

Come prima iniziativa conseguente ai suddetti provvedimenti il Comune di Frascati ha comunque avviato i seguenti Programmi integrati, attualmente a diversi stadi dell'iter procedurale:

- il primo (Print n.1), è adottato e controdedotto ed è in attesa del parere VAS della Regione Lazio. Interessa la gran parte dell'area ex industriale residua dopo la realizzazione del Centro Servizi della Banca d'Italia e prevede un mix funzionale di residenze, servizi privati ed edilizia residenziale pubblica e la cessione di gran parte delle aree libere al Comune per la realizzazione di un parco agricolo. Garantisce quindi un grande risultato oltre che nell'assetto urbanistico, anche nei bilanci energetici, paesaggistici ed ambientali.
- il secondo (Print CIRI-ITALSERGI), già Print n. 2, oggetto della presente proposta, unifica e coordina progettualmente le aree sul margine meridionale dell'ambito in esame, verso Frascati, coinvolgendo anche il complesso dei servizi pubblici già realizzati (palestra, scuola materna, altri impianti sportivi all'aperto). Ai 3,8 ettari delle aree private si aggiungono quindi i 3,12 ettari delle aree già pubbliche per complessivi 6,92 ettari. La realizzazione di ulteriori opere pubbliche a completamento delle dotazioni di servizi locali, a carico dei soggetti proponenti, oltre gli oneri dovuti per legge (oneri di urbanizzazione e contributo relativo al costo di costruzione), sarà concordata sulla base delle richieste del Comune, valutata l'entità delle valorizzazioni avviate in variante.
- il terzo Print (Print n.3) è già approvato, ma non ancora realizzato. Prevede nell'area della Banca d'Italia un quartiere residenziale per il personale dello stesso istituto.

Da quanto esposto, si evidenzia che l'intervento da effettuarsi sull'area CIRI-ITALSERGI va messo in relazione con quanto già previsto nel resto del comprensorio di Grotte Portella, in particolare con il Programma Integrato n. 1, che sta autonomamente facendo il suo corso in sede regionale. Il programma in questione prevede la ricucitura di un ampio settore attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ridisegno dei sistemi delle infrastrutture, dei servizi e del verde secondo un assetto unitario.

Coordinare l'intervento con lo strumento in corso, quantomeno dal punto di vista del disegno del comprensorio, delle infrastrutture e del sistema ambientale, significa focalizzare di nuovo l'attenzione sulla risistemazione dell'intera area, ad oggi frammentata e sprovvista di pianificazione unitaria.

3. Programma integrato CIRI - ITALSERGI

Il soggetto proponente del Print in esame è la società C.I.R.I. S.r.l., che, avendo rilevato anche le quote della società ITALSERGI S.r.l., ha la disponibilità di tutta l'area privata.

Come già accennato, il Programma integrato prevede la compresenza di varie funzioni, commerciali, terziarie e residenziali, nel rispetto della conformazione del territorio, della domanda locale e della vocazione dei luoghi, così come espressa da altri strumenti in corso di attuazione, e soprattutto del contesto urbano e metropolitano nel quale l'intervento si inserisce.

Come accennato nei paragrafi precedenti, il Print è stato interessato nel tempo da una serie di provvedimenti e di procedure urbanistiche, di iniziativa privata e/o pubblica, che ne hanno determinato l'attuale stato di diritto.

3.1. Mix funzionale e dimensionamento

I pesi insediativi ed il mix funzionale relativi al Programma integrato in esame si sono nel tempo modificati.

Nel 2005 risultavano già autorizzati o autorizzabili, sommando CIRI (Del. C.C. n. 47 del 30/07/2002 e n. 12 del 10/03/2005) ed ITALSERGI (Del. C.C. n. 40/2001), un totale di circa 90.000 mc.

Sulle aree di proprietà ITALSERGI e del Comune di Frascati, in particolare, era previsto (dalla Deliberazione 43/06) un indice di edificazione pari a 0,297 mq/mq, con le seguenti percentuali di destinazione funzionale: 30% di SUL residenziale, min. 10% max. 20% di SUL commerciale, min. 50% max. 60% di SUL destinata a terziario.

Dopo i primi contatti con il Comune, le Società ITALSERGI e CIRI proposero un unico Programma integrato (prima proposta privata) con una riduzione del 23% del peso insediativo da 90.456 mc. a 70.000 mc e con la riformulazione dell'assetto urbanistico dell'area che completasse la pianificazione dell'intero ambito in modo coordinato e funzionale, rendendo omogenei tra loro sia l'area ITALSERGI sia la prospiciente area CIRI, con un disegno unitario dal punto di vista organizzativo e funzionale (infrastrutture, sistema del verde ect.), in accordo con quanto previsto dall'Amministrazione Comunale nelle aree di proprietà destinate a servizi pubblici, al fine di promuovere un ordinato sviluppo socio-economico del comprensorio.

I pesi insediativi contenuti nella prima proposta privata sono stati tuttavia giudicati eccessivi in sede di istruttoria da parte del Comune di Frascati, che, in accordo con i privati, ha imposto di assumere come base quanto già stabilito dalle norme urbanistiche vigenti e cioè rispettivamente dal Patto Territoriale per il lotto CIRI e dalla variante vigente per i Programmi integrati per il lotto ITALSERGI. La quantità derivata e rappresentata nella seconda proposta privata è adesso pari a 53.256,60 mc.

Il Programma integrato n.2 resta comunque teso a modificare la originaria destinazione industriale di PRG e dei progetti di Patto Territoriale approvati in un più integrato e sostenibile programma di interventi, che, partendo dal perimetro proposto dall'Amministrazione Comunale, ne ridefinisca i parametri e le modalità attuative. In particolare nel progetto proposto si intende utilizzare l'art. 3 "Contenuti delle proposte" del Bando Definitivo del Programma Integrato n.1 che prevede:

«... b. A tutti i lotti edificati o con progetti assentiti o in via di approvazione per i quali si presentino proposte di interventi per ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, di modifica dei progetti già assentiti ovvero di sola riconversione delle destinazioni d'uso, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti da Programma, è attribuita una edificabilità pari a 0,297 mq/mq e comunque non inferiore alla SUL preesistente legittimamente edificata o sanata o assentita con un limite max di SUL residenziale pari al 30% di SUL ammessa... ».

In conseguenza di quanto sopra riportato, il programma integrato CIRI/ITALSERGI, ridefinito nel perimetro, nelle quantità urbanistiche e nelle destinazioni d'uso, è stato proposto all'Amministrazione Comunale con nota prot.n. 2456 del 30/01/2012.

In sede istruttoria la proposta è stata sottoposta al parere dalla Giunta Comunale che, con memoria del 5/02/2013, ha giudicato necessaria una ulteriore riduzione del 15% sui parametri edilizi. A questo punto i dati quantitativi e le destinazioni funzionali del Print sono definitivamente stabilizzati. Il Comune, sulla base delle quantità e delle destinazioni funzionali concordati con la proprietà ha approvato in Consiglio Comunale la Deliberazione di indirizzi n. 6 del 24/02/2015 (terza proposta privata).

La citata Deliberazione integra e modifica gli indirizzi delle precedenti Deliberazioni n. 43 del 27/07/2006 e n. 52 del 3/08/2007 in quanto:

- a) Introduce l'area della ex CIRI, già interessata da un Patto Territoriale, nel Print ex ITALSERGI, ampliandone la superficie. Le proprietà coinvolte sono quindi tre: CIRI, ITALSERGI e Comune di Frascati;
- b) Modifica i dati quantitativi e le destinazioni d'uso indicando le quantità edificabili e le loro destinazioni in valore assoluto, indipendentemente dalle superfici delle aree edificabili.

Tale deliberazione impone le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- a) *contenimento dell'altezza degli edifici ad un massimo di n. 4 piani fuori terra;*
- b) *realizzazione di locali per uso commerciale non di tipo esclusivo per esercizio di vicinato con una organizzazione funzionale finalizzata a distribuzione multi merceologica;*
- c) *cessione al Comune di Frascati delle aree destinate agli standard urbanistici;*
- d) *cessione al Comune di Frascati del 30% del plusvalore determinato analiticamente nello schema di impegnativa di programma, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche indicate dall'Amministrazione Comunale.*

Con successiva deliberazione consiliare n. 51 del 26 maggio 2015 l'Amministrazione Comunale ha inoltre rettificato un errore materiale riscontrato nella votazione di cui alla suddetta deliberazione n. 6/2015.

Si riportano di seguito alcune tabelle riassuntive delle modifiche subite nel tempo dal Programma integrato, quanto a parametri edilizi e mix funzionale.

DATI QUANTITATIVI INIZIALI (lotti CIRI/ITALSERGI)

	<i>cubature</i> <i>mc</i>	<i>superfici</i> <i>mq</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	
ITALSERGI	60.000	18.750,00		
CIRI	30.456	8.386,44		
TOTALI	90.456	27.136,44	Residenziale	45%
			Commerciale	20%
			Terziario	50%

PRIMA PROPOSTA PRIVATA PER IL PROGRAMMA INTEGRATO n.2 (lotti CIRI/ITALSERGI)

	<i>Cubature</i> <i>mc</i>	<i>superfici</i> <i>mq</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	
	70.000	.	Residenziale	45%
			Commerciale	25%
			Terziario	30%

SECONDA PROPOSTA PRIVATA

	<i>Superficie territoriale</i> <i>mq</i>	<i>indice</i> <i>mq/mq</i>	<i>cubature</i> <i>mc</i>	<i>superfici</i> <i>mq</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>
ITALSERGI	24.000	0,297	22.809,60	7.128,00	
CIRI	da patto Territoriale		30.456,00	9.517,50	

TOTALI	53.265,60	16.645,50	Residenziale	45%
			Commerciale	20%
			Terziario	35%

RIDUZIONE DELLE QUANTITA' EDILIZIE DELLA SECONDA PROPOSTA (15% delle cubature)

	<i>Superficie territoriale</i>	<i>cubature</i>	<i>superfici</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	
ITALSERGI	24.000	19.388,16	6.058,80	
CIRI	13.370	25.887,6	8.089,88	
TOTALI		45.275,76	14.148,68	Residenziale 45%
				Commerciale 20%
				Terziario 35%

TERZA PROPOSTA PRIVATA (Del. C.C. Indirizzi n. 6 del 24/02/2015)

	<i>Superficie territoriale</i>	<i>cubature</i>	<i>superfici</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>
	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	
ITALSERGI	24.000	23.769,77	7.428,05	Residenziale 52,5%
CIRI	13.370	12.450,83	3.890,89	Commerciale 27,5%
		9.055,15	2.829,74	Terziario 20,0%
TOTALI		45.275,76	14.148,68	

Successivi confronti con gli uffici comunali hanno infine condotto a recepire alcune ulteriori indicazioni tese, a parità di dati quantitativi, ad una drastica riduzione delle previsioni residenziali, eliminandole dal lotto CIRI ed introducendo in alternativa la previsione di una struttura (studentato), che potesse rispondere, con reciproco interesse, ad una esigenza di servizi specializzati per le persone.

Valutato l'iter svolto, le Società ITALSERGI e CIRI hanno formulato pertanto una ulteriore proposta di Programma integrato, la quarta, presentata al Comune in data 18/06/2020 prot. n. 27259, con la quale, pur accettando la riduzione delle cubature e delle superfici assentite, si richiede la modifica delle percentuali di destinazione funzionale previste, al fine di sostenere l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento. A parità di cubatura, viene pertanto proposto un diverso mix funzionale che prevede un aumento delle cubature destinate a terziario, a fronte di una drastica riduzione delle quantità edilizie a destinazione residenziale.

Sulla suddetta proposta di Programma integrato il Consiglio Comunale si è espresso favorevolmente con Atto n. 47 del 24/06/2020, aggiornando le prescrizioni già espresse con Del. C.C. n. 6/2015, come di seguito specificato:

- a) *contenimento dell'altezza degli edifici ad un massimo di n. 4 piani fuori terra;*
- b) *realizzazione di locali per uso commerciale non di tipo esclusivo per esercizio di vicinato con una organizzazione funzionale finalizzata a distribuzione multi merceologica;*
- c) *cessione al Comune di Frascati delle aree destinate agli standard urbanistici;*
- d) *versamento del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 – comma 4 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. in base al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.*

A seguito dell'emissione della Del. C.C. n.6/2015 è stata inoltre parallelamente avviata presso la Regione Lazio la procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.Lgs. 152/06, a fronte della quale è stato prodotto il documento di *scoping* del 8/05/2018, acquisito con prot. n. 24758.

La proposta di piano/programma e del rapporto ambientale sono stati successivamente aggiornati in ragione del tempo trascorso dalla consegna della fase di *scoping*, delle modifiche normative e pianificatorie e da ultimo anche progettuali sopravvenute, depositati presso gli uffici del Comune e della Regione che ne ha dato avviso attraverso la pubblicazione sul BURL in data in data 4/05/2021; la fase di consultazione pubblica si è ad oggi conclusa con il ricevimento delle osservazioni, cui il Comune deve rispondere con parere motivato.

I dati quantitativi ed il relativo mix funzionale della quarta proposta privata, oggetto della presente relazione, vengono riportati nella seguente tabella:

QUARTA PROPOSTA PRIVATA

Dimensionamento

Lotti (proprietà)	<i>sup. territoriale</i>	<i>indice</i>	<i>cubature</i>	<i>superfici lorde</i>	<i>cubature*</i>	<i>superfici lorde*</i>
	<i>mq</i>	<i>mq/mq mc/mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>mq</i>
ITALSERGI	24.000,00	0,297	22.809,60	7.128,00	19.388,16	6.058,80
CIRI	13.370,00	2,27	30.456,00	9.517,50	25.887,60	8.089,88
TOTALI	59.500,00	0,238	53.265,60	16.645,50	45.275,76	14.148,68

Mix funzionale proposto

Lotti (proprietà)	<i>destinazioni d'uso (mix funzionale)</i>	<i>superfici lorde*</i>	<i>cubature*</i>	<i>percentuali sulla superficie totale</i>
		<i>mq</i>	<i>mc</i>	<i>%</i>
ITALSERGI	<i>residenziale</i>	2.293,80	7.340,16	16,21
	<i>commerciale</i>	3.765,00	12.048,00	26,61
CIRI	<i>terziario</i>	8.089,88	25.887,60	57,18
TOTALI		14.148,68	45.275,76	100,00

* con decurtazione del 15% delle quantità secondo le prescrizioni della memoria di Giunta del 20.02.2013

3.2. Calcolo e localizzazione degli standard urbanistici

Gli standard urbanistici, in termini di verde, parcheggi e servizi pubblici, calcolati ai sensi del D.M. 1444/1968, vengono completamente reperiti fuori terra nei due lotti. Le aree a verde pubblico reperite nel lotto ITALSERGI, abbondantemente superiori al fabbisogno, possono compensare sia la carenza di aree verdi necessarie per il lotto CIRI sia l'area da destinare a servizi pubblici, maturata dalla componente residenziale

prevista nel lotto ITALSERGI. I parcheggi privati vengono localizzati in livelli interrati collocati al di sotto delle aree fondiarie.

L'assetto proposto tiene inoltre in considerazione la salvaguardia della fascia ripariale di rispetto del Fosso, già ridotta a 50 ml per legge, che viene mantenuta inedificata e destinata a verde pubblico.

Nel perimetro del Print è ricompresa anche un'area di proprietà comunale già destinata a servizi pubblici. In essa è stato realizzato un edificio scolastico. L'area comunale ed i relativi servizi pubblici già realizzati non concorrono al bilancio degli standard dovuti dal Print CIRI-ITALSERGI.

Nella tabella che segue viene riportato il calcolo del fabbisogno di standard relativo ad entrambi i lotti del Programma integrato.

Calcolo del fabbisogno di standard urbanistici (ai sensi del D.M. 1444/68)

Destinazioni d'uso		Superfici lorde	Cubature	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	Dotazioni totali di standard			
					Verde pubblico	Servizi pubblici	Parcheggi pubblici	Parcheggi privati
					mq	mq	mq	mq
residenziale		2.293,80	7.340,16	73,40	660,61	477,11	183,50	734,02
commerciale** (media struttura di vendita)	sup. di vendita	2.400,00	7.680,00	/	1.200,00	0,00	1.200,00	2.400,00
	depositi magazzini	450,00	1.440,00					0,00
	altre superfici	150,00	480,00					75,00
commerciale** (esercizi di vicinato)	sup. di vendita	612,00	1.958,40	/	306,00	0,00	306,00	244,80
	depositi magazzini	114,75	367,20					0,00
	altre superfici	38,25	122,40					0,00
TOTALI ITALSERGI		6.058,80	19.388,16		2.166,61	477,11	1.689,50	3.453,82
terziario		8.089,88	25.887,60	/	3.235,95	0,00	3.235,95	2.588,76
TOTALI C.I.R.I.		8.089,88	25.887,60		3.235,95	0,00	3.235,95	2.588,76
TOTALI GENERALI	/	14.148,68	45.275,76		5.402,56	477,11	4.925,45	6.042,58

** i parcheggi privati della destinazione commerciale vengono calcolati ai sensi della L.R. 33/99, cui il nuovo Testo unico regionale sul Commercio di cui alla L.R. 22/2019, nelle more dell'adozione del corrispondente regolamento attuativo, rimanda (art. 99 L.R. 22/2019). Si è ipotizzata la seguente ripartizione della SUL: 80% sup. di vendita, 15% depositi/magazzini, 5% altre destinazioni

Per il raggiungimento dell'equilibrio tra interesse pubblico ed interesse privato il soggetto proponente si farà carico di oneri aggiuntivi, da calcolare sulla base degli incrementi di valore assentiti dalla Pubblica Amministrazione con la variante urbanistica, qualora essi vengano rilevati in sede di valutazione congiunta. Gli oneri di urbanizzazione ordinari, e quelli aggiuntivi a carico dei privati, potranno essere utilizzati per opere e servizi pubblici, ancora da individuare, da realizzare a scomuto nell'ambito locale con finalità di riqualificazione urbana. Gli eventuali oneri aggiuntivi potranno essere corrisposti mediante cessione di aree,

cessioni di quantità edificate, o con pagamenti diretti. Sarà anche valutata la possibilità di destinare parte delle residenze previste a categorie sociali svantaggiate, nell'ambito delle politiche per l'housing sociale.

3.3. Caratteristiche progettuali

L'idea progettuale che ispira l'assetto proposto è quella di dotare Grotte Portella, in corrispondenza dell'area ITALSERGI, di una "porta d'accesso" costituita da una sorta di borgo a destinazione mista, che ruota intorno ad una piazza accessibile sia da Via di Vermicino che da Via di Grotte Portella ed affacciata sulla distesa dei vigneti. Questo piccolo insediamento, che vuol proporre spazi e qualità urbane, raccoglie funzioni commerciali, e residenziali in edifici di altezza tra uno e quattro piani. Il settore dell'area su cui insistono gli edifici è quello immediatamente visibile anche a diverse centinaia di metri nell'approssimarsi al complesso di Grotte Portella provenendo da Frascati.

Questo piccolo centro può ospitare gli utenti degli impianti sportivi, gli addetti alle attività artigianali e produttive già insediate, i consumatori serviti dalle attività commerciali, oltre che i nuovi residenti, mantenendo vive le attività nelle ore diurne e notturne.

Uno degli obiettivi del progetto è di ridurre al massimo l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio diminuendo le altezze dei fabbricati e distanziandoli tra loro. La presente proposta riduce infatti le altezze previste e conseguentemente il numero dei piani fuori terra, a parità di cubature e superfici, grazie ad un più razionale sfruttamento della morfologia del territorio.

3.3.1. Assetto del lotto C.I.R.I.

La porzione del Print di proprietà CIRI ospiterà una struttura destinata a terziario. A titolo esemplificativo, si è ipotizzato di localizzare nel lotto uno studentato costituito da un complesso edilizio diviso in due corpi di fabbrica distinti. Grazie allo sfruttamento dello scavo già esistente, il primo, più vicino alla rotatoria su Via di Vermicino, è destinato a foresteria, il secondo è destinato alle residenze degli studenti, dotato anche di tutti i servizi complementari previsti da questo tipo di attrezzatura.

L'impatto urbanistico indotto dalla nuova destinazione, con un numero di utenti previsti pari a circa 150 unità, è pressoché uguale a quello degli abitanti insediabili nelle residenze inizialmente previste. La variazione della destinazione d'uso, consistente nella conversione da un uso residenziale ad un uso terziario, comporta infatti la realizzazione di alloggi per studenti ed un residence universitario per professori o ricercatori.

Gli standard in termini di parcheggi pubblici e privati sono tutti reperiti nel lotto, i primi a raso e i secondi nei piani interrati, direttamente connessi con gli alloggi per studenti, rendendolo così autonomo rispetto all'area ITALSERGI. Il verde pubblico è localizzato in prevalenza nell'area verde con i resti della cisterna romana e nella parte terminale del lotto in corrispondenza della rotatoria di accesso. Come già accennato, la differenza tra lo standard di verde necessario e lo standard reperito è compensato dall'esubero di verde pubblico nel lotto ITALSERGI. La presente proposta conferma la previsione di valorizzazione della cisterna romana, localizzata nel punto più alto e panoramico, con la cessione dell'area di sua pertinenza per la realizzazione un piccolo parco archeologico dotato di un proprio parcheggio.

La distribuzione del lotto ex CIRI, per le sue caratteristiche geometriche, si basa su un collegamento stradale lineare che dall'imboccatura, in prossimità della rotatoria su via di Vermicino permette di servire l'intero lotto fino alla corrispondenza con l'emergenza archeologica della cisterna romana.

L'orientamento del lotto si presta ad una progettazione ottimale dal punto di vista bio-architettonico per cogliere opportunità e vantaggi legati allo sfruttamento della ventilazione naturale nella distribuzione degli ambienti, nonché di una corretta insolazione per l'uso di tecnologie captanti legate al guadagno termico gratuito invernale e a sistemi per produzione di acqua calda, riscaldamento, energia elettrica.

E' prevista una quinta verde, posizionata a sud, che separa visivamente il comparto dal lotto adiacente su cui insiste l'immobile esistente di proprietà regionale, ad uso prevalentemente industriale, parzialmente dismesso e assai degradato.

Si espone di seguito una possibile articolazione funzionale del complesso sulla base dei parametri edilizi imposti. Il progetto si articola in 4 corpi di fabbrica allineati lungo l'asse longitudinale del lotto, tre ad uso prevalentemente abitativo, studentato e residence, e uno, posizionato centralmente nel lotto, dedicato ai servizi. La forma del lotto, stretto, lungo ed in pendenza, scavato a gradoni per la realizzazione di quanto previsto dal Patto Territoriale, consente di ottimizzare i vuoti ricavati con gli scavi per inserire i servizi comuni ed i parcheggi con grande disponibilità di spazio.

Lo studentato è infatti dotato di tutti i servizi comuni necessari, localizzati nelle immediate adiacenze delle unità abitative, sia nel compendio nel suo complesso. Si prevedono infatti una piccola biblioteca multimediale con sala riunioni, un centro di servizi informatici per hardware e software, un centro di ristorazione, un centro fitness integrato con attività sportive e ricreative, una piscina, una lavanderia e un minimarket.

Gli alloggi per gli studenti occupano circa 2.700 mq e possono essere di circa 80 unità eventualmente aggregabili. La distribuzione dei due edifici avviene attraverso uno spazio centrale di dimensioni variabili in larghezza, che ospita cucine e sale comuni. Il residence universitario è costituito da 18 alloggi di circa 50 mq adatti ad ospitare anche giovani coppie. Complessivamente, le unità abitative, sommando studentato e residence universitario, possono arrivare a circa 100 unità.

Ai servizi comuni sono riservati circa 2.000 mq, ai quali si aggiunge un centro fitness ed una palestra per 1.300 mq.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei dati quantitativi significativi del progetto sopra esposto.

PROPOSTA DI STUDENTATO NELL'AREA C.I.R.I.								
CORPO DI FABBRICA	DIMENSIONAMENTO					STUDENTATO/RESIDENCE		
	DESTINAZIONE D'USO	MQ	MC	H	LIVELLO	SUP. ALLOGGI (MQ)	CUBATURA ALLOGGI (MC)	STUDENTI/UTENTI RESIDENCE
A	Alloggi studenti	676	2.028	3	2	676	2.028	
	Alloggi studenti	676	2.028	3	1	676	2.028	
	Sala conferenze	195	683	3,5	PT			
	Biblioteca	231	809	3,5	PT			
	Parcheggi privati	1.154	5.078	4,4	PT/-1			
B	Hall	490	1.960	4	PT			
	Sala multimediale - cinema	490	1.960	4	-1			
	Fitness (palestra - piscina)	1.266	5.697	4,5	-2			
C	Alloggi studenti	676	2.028	3	2	676	2.028	
	Alloggi studenti	676	2.028	3	1	676	2.028	
	Mensa	260	910	3,5	PT			
	Bar - Ristorante	221	774	3,5	PT			
	Mini market	195	683	3,5	PT			
	Parcheggi privati	1.480	4.440	3	-1			
						2.704	8.112	120
D	Residence universitario	360	1.080	3	2	360	1.080	
	Residence universitario	360	1.080	3	1	360	1.080	
	Residence universitario	360	1.080	3	PT	360	1.080	
						1.080	3.240	32
CUBATURA DA EDIFICARE*		24.826,00				3.784	11.352	152

3.3.2. Assetto del lotto ITALSERGI

Nella presente proposta l'area ITALSERGI, a parità di dati quantitativi, mantiene le funzioni commerciali e residenziali già presenti nella Deliberazione di Indirizzi n.6 del 24/02/2015, con cui veniva recepita la riduzione del 15% delle cubature complessive previste per il Print in esame.

La attuale proposta comporta per il lotto una nuova soluzione sia urbanistica che edilizia, a parità di superfici e di volumi rispetto alla citata Delibera di Indirizzi, conseguente all'eliminazione della destinazione residenziale dal lotto CIRI. Avendo infatti ridotto la componente residenziale ivi prevista, per riconvertirla a terziario, è sostanzialmente cambiata la quantità e la natura degli standard urbanistici richiesti, parte dei quali venivano reperiti nel lotto ITALSERGI.

In particolare, non deve più essere reperita la quantità di aree per servizi pubblici imposti per la componente residenziale del lotto CIRI dal DM 1444/68, che la precente proposta (terza proposta privata) localizzava al di sopra dell'edificio commerciale previsto nel lotto ITALSERGI. Anche le corrispondenti previsioni di parcheggi pubblici si sono proporzionalmente ridotte.

Tale semplificazione ha naturalmente ridimensionato, insieme con i parcheggi, anche le previsioni di viabilità, con una sostanziale diminuzione e semplificazione in termini di costi e di impatti urbanistici.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici e privati è integralmente reperito nel lotto. Come già accennato, le aree a verde pubblico ivi reperite sono complessivamente esuberanti rispetto al fabbisogno. Si propone pertanto al Comune di accettare la sostituzione delle superfici da destinare ai servizi pubblici derivanti dalla componente

residenziale prevista nel lotto ITALSERGI, di limitata estensione, con un'area della stessa superficie da destinare a verde pubblico nello stesso lotto. L'obiettivo di ottenere un sistema del verde completo ed equilibrato è più ragionevole rispetto alla prospettiva della cessione di un area per servizi pubblici di ridotte dimensioni, non programmata e non finanziata.

La zonizzazione proposta negli elaborati grafici facenti parte della presente proposta tiene conto di questa soluzione. Inoltre, l'esubero di verde pubblico in ITALSERGI compensa anche il deficit di verde pubblico del lotto CIRI.

A esito di tali compensazioni, la quantità di aree a verde localizzate in entrambi i lotti permette comunque di superare di oltre 2.000 mq il fabbisogno richiesto.

L'assetto funzionale del lotto è legato alla forma e alla natura dell'area stessa ed alle necessità del mix funzionale in essa previsto. Il lotto ospiterà due complessi edilizi, il primo destinato ad una struttura commerciale (media struttura di vendita di circa 3.000 mq di superficie complessiva), di forma compatta e con un unico livello fuori terra, il secondo destinato ad edifici a carattere residenziale su più livelli, con esercizi commerciali localizzati al piano terreno.

L'intervento edilizio si articola intorno ad una piazza pedonale, che distribuisce le funzioni ivi previste: il commercio ai piani terreni e le residenze ai piani superiori. La piazza sarà pertanto delimitata da edifici commerciali su due lati, mentre il terzo è libero e si affaccia sui vigneti verso Frascati.

L'edificato è inoltre circondato da aree pubbliche riservate alla viabilità, ai parcheggi ed al verde. Le altre aree verdi individuate nel lotto, oltre a connotare entrambi i lati del Fosso del Cavaliere, completano la dotazione di verde pubblico, integrando le aree libere a servizio della zona a servizi pubblici esistenti. Il fosso, con la sua acqua perenne, potrà essere rinaturalizzato e diventare l'asse visivo che guida il disegno del nuovo parco.

L'accessibilità carrabile e di servizio alle attività commerciali, motivata da una specifica relazione trasportistica, è garantita da un anello stradale perimetrale, di sezione adeguata, all'interno del quale gli spazi sono solo pedonali, costituito in parte dalla stessa via di Vermicino (che darebbe accesso da sud al settore commerciale-terziario e a quello residenziale) e in parte da una viabilità di progetto a due corsie in grado di servire prima la zona commerciale, poi quella residenziale per poi ricollegarsi con il complesso di servizi comunali esistenti. E' previsto un ponticello pedonale e ciclabile per attraversare il Fosso del Cavaliere e permettere un facile collegamento nel verde tra le due sponde oggi separate. L'intero piccolo insediamento è attraversato da un percorso pedonale che riconnette tutte le funzioni, che collega la piazza con il parco pubblico, scavalca il fosso e raggiunge la zona dei servizi pubblici su via di Vermicino. La connessione con la ciclabile prevista corre sul lato nord e serve anche l'area già destinata a servizi pubblici.

3.3.3. Aree di proprietà comunale

L'area di proprietà comunale destinata a servizi è stata ricompresa nel Print in quanto utile ad una integrazione fisica e funzionale tra una sponda e l'altra del Fosso del Cavaliere. Non produce cubatura, non ne viene modificata la destinazione urbanistica, non viene conteggiata ai fini degli standard.

L'integrazione al Print dell'area di proprietà comunale è stata sancita dal Comune con Del. C.C. di Indirizzi n. 6 del 24/02/2015, integrata dalla Del. C.C. n. 51/2015, a modifica delle precedenti Deliberazioni n. 43/2006 e n. 52/2007.

4. Elenco degli elaborati

La documentazione grafica e testuale di cui la presente relazione fa parte costituisce modifica ed integrazione della proposta di Programma integrato già presentata dalla proprietà ed oggetto della Del. C.C. di Indirizzi n. 6 del 24/02/2015, integrata dalla Del. C.C. n. 51 del 26/05/2015, in accordo con l'Atto di Indirizzi al Sindaco approvato con Del. C.C. n. 47 del 24/06/2020, finalizzato all'avvio di un Programma integrato, ai sensi della L.R. 22/1997, in variante al PRG vigente.

Tale documentazione si compone dei seguenti elaborati:

Numero documento	Tipologia e Titolo del documento	Scala di rappresentazione
A	Tavole di analisi	
01	Inquadramento territoriale su base cartografica (C.T.R.) e satellitare	1:10.000
02	Inquadramento territoriale su base satellitare	1:5.000
03	Principali caratteri geomorfologici del territorio	1:2.000-5.000
04	Inquadramento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata di tutela idrogeologica	1:5.000
05	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola A)	1:10.000
06	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola B)	1:10.000
07	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola C)	1:10.000
08	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola D)	1:10.000
09	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPG)	1:10.000
10	Carta della Copertura vegetale e dell'uso del suolo	1:2.000
11	Carta agropedologica	1:2.000
12	Proprietà catastali aggiornate	1:2.000
13	Inserimento dell'area nel mosaico dei P.R.G. di Roma e Frascati	1:10.000
14	Inserimento dell'area all'interno del P.R.G. del Comune di Frascati – varianti approvate	1:5.000
P	Tavole di progetto	
01	Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.	1:2.000
02	Schema della mobilità	1:2.000
03a	Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)	1:2.000
03b	Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)	1:2.000
04	Interventi privati su base catastale	1:2.000

05	Planovolumetrico esemplificativo	1:2.000
06	Relazione tecnico-illustrativa	/
07	Norme Tecniche di Attuazione	/
R	Relazioni specialistiche	/
01	Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e della microzonazione sismica	
02	Indagine vegetazionale	
03	Relazione archeologica	
C	Schema di Convenzione	/