



# 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*



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

**Norme Tecniche di Attuazione**

SCALA

TIPO E NUMERO ELABORATO

**P\_Tavole di progetto**

**TAV. 07**

DATA

**Novembre 2021**

## *INDICE*

### **TITOLO I**

#### **Generalità e modalità di attuazione**

- Art. 1** Campo di applicazione
- Art. 2** Elementi costitutivi del Programma Integrato
- Art. 3** Contenuti prescrittivi
- Art. 4** Descrizione e destinazione d'uso delle aree

### **TITOLO II**

#### **Disciplina delle zone**

- Art. 5** Verde pubblico (da acquisire/acquisito)
- Art. 6** Aree per impianti ed edifici pubblici
- Art. 7** Rete viaria e Parcheggi pubblici
- Art. 8** Comparti
- Art. 9** Verde privato
- Art. 10** Rete viaria e spazi aperti privati
- Art. 11** Piazza ad uso pubblico
- Art. 12** Superfici edificabili per insediamenti destinati a terziario
- Art. 13** Superfici edificabili per insediamenti a destinazione mista: commerciale, residenziale

## TITOLO I - GENERALITA' E MODALITA' DI ATTUAZIONE

### **ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno valore per le aree comprese nel perimetro del Programma Integrato di intervento denominato “C.I.R.I. – ITALSERGI” in variante al P.R.G. vigente, redatto ai sensi della L.R. 22/1997.
2. Per quanto non specificato nelle presenti Norme Tecniche valgono le norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati.

### **ART. 2 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO**

Sono elementi costitutivi del Programma integrato gli elaborati e i documenti di seguito elencati:

<b>Numero documento</b>	<b>Tipologia e Titolo del documento</b>	<b>Scala di rappresentazione</b>
<b>A</b>	<b>Tavole di analisi</b>	
<b>01</b>	Inquadramento territoriale su base cartografica (C.T.R.) e satellitare	1:10.000
<b>02</b>	Inquadramento territoriale su base satellitare	1:5.000
<b>03</b>	Principali caratteri geomorfologici del territorio	1:2.000-5.000
<b>04</b>	Inquadramento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata di tutela idrogeologica	1:5.000
<b>05</b>	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola A)	1:10.000
<b>06</b>	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola B)	1:10.000
<b>07</b>	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola C)	1:10.000
<b>08</b>	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPR approvato - Tavola D)	1:10.000
<b>09</b>	Inserimento dell'area nei principali elaborati della strumentazione sovraordinata (PTPG)	1:10.000
<b>10</b>	Carta della Copertura vegetale e dell'uso del suolo	1:2.000
<b>11</b>	Carta agropedologica	1:2.000
<b>12</b>	Proprietà catastali aggiornate	1:2.000
<b>13</b>	Inserimento dell'area nel mosaico dei P.R.G. di Roma e Frascati	1:10.000
<b>14</b>	Inserimento dell'area all'interno del P.R.G. del Comune di Frascati –	1:5.000

	varianti approvate	
<b>P</b>	<b>Tavole di progetto</b>	
<b>01</b>	Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.	1:2.000
<b>02</b>	Schema della mobilità	1:2.000
<b>03a</b>	Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)	1:2.000
<b>03b</b>	Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)	1:2.000
<b>04</b>	Interventi privati su base catastale	1:2.000
<b>05</b>	Planovolumetrico esemplificativo	1:2.000
<b>06</b>	Relazione tecnico-illustrativa	/
<b>07</b>	Norme Tecniche di Attuazione	/
<b>R</b>	<b>Relazioni specialistiche</b>	/
<b>01</b>	Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e della microzonazione sismica	
<b>02</b>	Indagine vegetazionale	
<b>03</b>	Relazione archeologica	
<b>C</b>	<b>Schema di Convenzione</b>	/

### ART. 3 – CONTENUTI PRESCRITTIVI

1. Per la realizzazione di quanto previsto nel Programma Integrato di intervento hanno valore vincolante:
  - a) Il perimetro del Programma Integrato “C.I.R.I. – ITALSERGI”, così come individuato negli Allegati grafici facenti parte del progetto urbanistico, entro il quale hanno validità le presenti Norme;
  - b) Gli elaborati grafici (n.22 tavole), oltre alle relazioni ed allo schema di convenzione, costituenti il progetto urbanistico.

### ART. 4 – DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D’USO DELLE AREE

1. Il presente progetto urbanistico è articolato nei seguenti lotti:
  - Lotto C.I.R.I. con una superficie di 1,34 ettari; che occupa la porzione di ambito a ovest di Via di Grotte Portella;
  - Lotto ITALSERGI con una superficie di 2,4 ettari che occupa la porzione di ambito compresa tra Via di Grotte Portella e il Fosso del Cavaliere;
  - Lotto dei servizi, con una superficie di 3,12 ettari, attestato sulla sponda est del Fosso del Cavaliere.

Le aree in funzione della loro destinazione sono identificate nell'elaborato Tavola P01\_ *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.* e sono suddivise come segue:

a) AREE PUBBLICHE:

- Verde pubblico (da acquisire/acquisito)
- Aree per impianti ed edifici pubblici
- Rete viaria e Parcheggi pubblici

b) AREE PRIVATE

- Verde privato
- Rete viaria e spazi aperti privati
- Piazza ad uso pubblico
- Superfici edificabili per insediamenti privati destinati a terziario
- Superfici edificabili per insediamenti privati a destinazione mista: commerciale, residenziale

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ZONE

### **ART. 5 – VERDE PUBBLICO**

1. Le aree per il Verde pubblico sono identificate nella Tavola P01\_ *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.* Esse sono articolate in:
  - a) Aree da acquisire, corrispondenti al fabbisogno di verde pubblico generato dalle destinazioni d'uso previste dal progetto urbanistico per i Lotti C.I.R.I. e ITALSERGI e destinate ad essere attrezzate a cura e spese dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ordinari e straordinari, e cedute all'Amministrazione;
  - b) Aree acquisite, corrispondenti ad una porzione dell'area identificata come "Lotto dei servizi" di cui all'articolo 3 delle presenti Norme, già acquisita al patrimonio comunale, a ridosso del Fosso del Cavaliere e non computata ai fini degli standard urbanistici dovuti.
2. Nella Tavola P03a - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)* e nella Tavola P03b - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)* vengono rappresentate le aree a verde pubblico reperite a servizio dei Lotti C.I.R.I. e ITALSERGI dal progetto urbanistico. Nel calcolo totale del fabbisogno di aree a verde pubblico sono stati inclusi anche i servizi derivanti dallo standard relativo alla destinazione residenziale prevista dal Programma. Tali aree, considerate nella loro totalità, coprono ampiamente il fabbisogno complessivo di verde e servizi pubblici generato dalle destinazioni d'uso previste per entrambi i lotti, così come calcolato ai sensi del D.M. n. 1444/1968.
3. Nella fascia di rispetto di 50 metri dall'argine occidentale del Fosso del Cavaliere, gli interventi devono mirare ad una riqualificazione delle sponde e una rinaturalizzazione che ne garantisca la fruibilità.
4. L'area a verde pubblico situata nella porzione ovest del Lotto C.I.R.I. ed identificata con la sigla V7 nella Tavola P03b - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)* deve essere garantita la conservazione e la valorizzazione dei reperti archeologici ivi rinvenuti attraverso interventi di restauro dei manufatti e di integrazione degli stessi nel sistema del verde, garantendo un'adeguata fascia di rispetto libera da edificazione.

### **ART. 6 – AREE PER IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI**

1. Le Aree per impianti ed edifici pubblici è rappresentata nella Tavola P01 - *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.*

2. Tale destinazione occupa una porzione dell'area identificata come "Lotto dei servizi" di cui all'articolo 3 delle presenti Norme, di proprietà comunale, già attrezzata a servizi. Tale area è stata ricompresa nel Programma Integrato in quanto utile ad una integrazione fisica e funzionale tra una sponda e l'altra del Fosso del Cavaliere. Essa non viene conteggiata ai fini degli standard urbanistici dovuti. L'integrazione al Programma Integrato dell'area di proprietà comunale è stata sancita 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.

#### **ART. 7 – RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI**

1. La rete viaria ed i parcheggi pubblici sono rappresentati nella Tavola P01\_ *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.* e nella Tavola P02 - *Schema della mobilità* e comprendono le zone destinate alla viabilità pubblica principale e secondaria, esistente e di nuova realizzazione, dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili pubblici.
2. La viabilità pubblica di nuovo impianto ed i parcheggi a servizio delle aree pubbliche, così come i percorsi pedonali e ciclabili previsti dal progetto urbanistico, dovranno essere realizzati a cura e spese dei soggetti attuatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ordinari e straordinari, e ceduti all'Amministrazione.
3. I parcheggi pubblici, se al servizio delle funzioni non abitative, non sono ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico.
4. Nelle Tavola P03a - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)* e nella Tavola P03b - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)* del progetto urbanistico vengono rappresentati i parcheggi pubblici reperiti a servizio dei Lotti C.I.R.I. e ITALSERGI. Tali parcheggi coprono ampiamente il fabbisogno complessivo di parcheggi pubblici generato dalle destinazioni d'uso previste per entrambi i lotti, così come calcolato ai sensi del D.M. n. 1444/1968.

#### **ART.8 - COMPARTI**

1. I comparti includono le aree destinate agli interventi privati e vengono individuati con apposito perimetro nella Tavola P04 – *Interventi privati su base catastale*.
2. Vengono individuati i seguenti comparti:
  - a) Area 1, nel Lotto C.I.R.I., a destinazione terziaria
  - b) Area 2A, nel Lotto ITALSERGI, a destinazione commerciale
  - c) Area 2B, nel Lotto ITALSERGI, a destinazione mista (commerciale, residenziale).  
Nei successivi articoli 9 e 10 vengono specificati per ogni comparto gli indici di fabbricabilità, le superfici lorde e le volumetrie massimi ammissibili,
3. Il perimetro dei comparti include:
  - a) Le aree di massimo ingombro degli edifici
  - b) Le aree fondiari destinate all'edificazione (sub-comparti)
  - c) Le aree di pertinenza dei comparti privati, da lasciare libere da edificazione, destinate a verde privato, parcheggi privati e viabilità interna, piazze e slarghi
4. All'interno dei comparti l'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni particolari:
  - a) Dovrà essere rispettato il massimo ingombro degli edifici costituito dalla proiezione a terra della parte in elevazione; possono essere esterni a detto perimetro gli ambienti entro terra, eventuali pensiline e balconi (per un oggetto massimo consentito di ml 3.00), collegamenti

verticali ed orizzontali esterni rispetto agli edifici, edifici accessori destinati ad impianti tecnologici, locali tecnici, etc.

- b) Dovrà essere assicurato il rispetto dei distacchi e delle inclinate secondo le Norme del P.R.G. del Comune di Frascati e delle leggi vigenti.
  - c) Il numero massimo dei piani fuori terra che definisce l'altezza massima dei fabbricati per ogni comparto è misurato a partire dalla quota della sistemazione esterna. Fanno eccezione a tali limiti di altezza massima i volumi tecnici (camini, cabine macchinari ed impianti, eventuali passerelle, camminamenti, etc.).
  - d) La volumetria realizzabile è stata calcolata a partire dalla quota media del terreno a sistemazione avvenuta, determinata come sopra precisato fino alla linea di gronda del tetto o al piano di calpestio del terrazzo di copertura.
  - e) La volumetria massima realizzabile è stata calcolata come il prodotto delle superfici lorde dei piani abitabili (superficie racchiusa all'interno del perimetro delle murature, al netto delle superfici dei balconi) per l'altezza convenzionale di calcolo pari a 3,20 ml.
  - f) Ogni comparto dovrà avere una progettazione unitaria.
  - g) Ogni comparto potrà essere edificato autonomamente rispetto agli altri.
5. Nei comparti dovranno essere localizzati parcheggi privati dimensionati in base agli standard previsti dal P.R.G. del Comune di Frascati e dalla normativa vigente in funzione della destinazione d'uso prevista nel singolo comparto. Tali parcheggi potranno essere accorpati nell'ambito di uno o più comparti e potranno essere realizzati oltre che in superficie, anche in uno o più piani interrati nelle aree libere da costruzioni.
6. Nella Tavola P03a - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)* e nella Tavola P03b - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto C.I.R.I.)* vengono quantificate le aree da destinare a parcheggi privati a servizio dei Lotti C.I.R.I. e ITALSERGI dal progetto urbanistico.

#### **ART.9 – VERDE PRIVATO**

- 1. Le aree destinate a verde privato sono identificate nella Tavola P01\_ *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.*
- 2. Tali aree dovranno essere mantenute libere da edificazione ed eventualmente attrezzate per il gioco e lo sport.
- 3. La progettazione di tali aree avverrà in conformità a quanto previsto per la realizzazione dei comparti edificati e in coerenza con questi e con lo stato di fatto dei luoghi. Nella progettazione delle aree a verde privato si farà riferimento alle specie autoctone o preesistenti al fine di tutelare e valorizzare il patrimonio vegetativo dell'area.
- 4. Nella realizzazione dell'intervento, ove si rendessero necessari, gli espianti dovranno essere risarciti, di regola, con nuove piantumazioni di essenze e valore equivalenti.

#### **ART. 10 – RETE VIARIA E SPAZI APERTI PRIVATI**

- 1. La rete viaria e gli spazi aperti privati sono identificati nella Tavola P01\_ *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.* e nella Tavola P04 - *Schema della mobilità*; comprendono le zone destinate alla viabilità di distribuzione a servizio dei comparti, ai parcheggi privati e spazi aperti privati.
- 2. Le strade private dovranno essere gravate da servitù per la canalizzazione dei sottoservizi; la loro manutenzione e illuminazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti secondo le leggi vigenti.

Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate da apposito cartello portante la scritta "Strada privata".

3. I parcheggi privati, se localizzati fuori terra, dovranno essere protetti dai raggi solari preferibilmente con alberature diffuse ad alto fusto e chioma larga, nella misura minima di una pianta ogni due posti macchina, se disposti in file singole, e di due piante ogni quattro posti macchina, se disposti su file doppie.

#### **ART. 11 – PIAZZA DI USO PUBBLICO**

1. L'area da destinare a piazza di uso pubblico è identificata nella Tavola P01 - *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.*
2. Tale area dovrà configurarsi come una piazza ad accesso esclusivamente pedonale e rimanere pertanto libera da edificazione. Dovrà inoltre esserne garantito il pubblico accesso.
3. La piazza è inclusa all'interno del comparto denominato "Area 2A" nel Lotto ITALSERGI e dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi edilizi ivi previsti e a cura e spese del soggetto realizzatore dell'intervento.
4. Almeno il 30% della superficie dovrà essere riservato a sistemazioni a verde.

#### **ART. 12 – SUPERFICI EDIFICABILI PER INSEDIAMENTI DESTINATI A TERZIARIO**

1. Le superfici edificabili per insediamenti privati destinati a terziario sono identificate nella Tavola P01 - *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.*
2. Esse ricadono nel comparto denominato "Area 1", all'interno del Lotto C.I.R.I. come rappresentato nella Tavola P04 – *Interventi privati su base catastale*
3. Tali aree sono destinate ad attrezzature per servizi ed impianti a carattere privato quali:
  - attività direzionali
  - attività di servizio alle imprese ed alle persone
  - strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, studentati)
4. All'interno di tali aree l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
  - a) Indice di edificabilità: 2,27 mc/mq
  - b) Superficie lorda massima: 8.089,88 mq
  - c) Cubatura massima: 25.887,60 mc
  - d) Altezza massima: 4 piani fuori terra

#### **ART. 13 - SUPERFICI EDIFICABILI PER INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE MISTA: COMMERCIALE, RESIDENZIALE**

1. Le superfici edificabili per insediamenti privati a destinazione mista sono identificate nella Tavola P01 - *Planimetria di Zonizzazione su base C.T.R.*
2. Esse ricadono nei Comparti identificati come "Area 2A" e "Area 2B", all'interno del Lotto ITALSERGI, come rappresentato nella Tavola P04 – *Interventi privati su base catastale*
3. Per tali aree sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
  - Abitazioni singole
  - Piccole strutture di vendita (esercizi di vicinato)
  - Medie strutture di vendita
  - Pubblici esercizi (bar, ristoranti...)

Tali destinazioni sono così ripartite:

- a) Comparto 2A: commerciale



- b) Comparto 2B: commerciale e residenziale
5. All'interno di tali aree l'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
- a) Indice di edificabilità: 0,297 mq/mq
- b) Superficie lorda massima: 6.058,80 mq  
di cui il 16 % a destinazione residenziale  
il 27 % a destinazione commerciale
- c) Cubatura massima: 19.388,16 mc
- d) Altezza massima: 4 piani fuori terra
5. Nelle tabelle di dimensionamento degli standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi pubblici e privati) riportate nella Tavola P03a - *Interventi pubblici: verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche (Lotto ITALSERGI)* viene assunta come riferimento la seguente ripartizione funzionale:

<i>Comparto</i>	<i>Cubature mc</i>	<i>Superfici lorde mq</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>
AREA 2A	3.000	9.600	commerciale (medie strutture di vendita)
AREA 2B	765 2.293,80	2.448 7.340,16	commerciale (esercizi di vicinato) residenziale
TOTALI	6.058,80	19.388,16	

In caso di diversa ripartizione funzionale della destinazione commerciale all'interno del suddetto comparto si dovrà procedere ad un ricalcolo degli standard urbanistici.