



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Struttura per la Progettazione

ALLEGATO B
DOCUMENTO TECNICO

INDICAZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI
RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA DEL “COMPENDIO TOR VERGATA”
VIA DI PASSO LOMBARDO - ROMA



INDICE

SCOPO DEL DOCUMENTO	3
1 PREMESSA	4
2 STATO DI FATTO DEL COMPENDIO DI TOR VERGATA.....	6
2.1 LOCALIZZAZIONE	6
2.2 STATO ATTUALE, REGIME PROPRIETARIO E CONSISTENZA CATASTALE.....	7
2.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO.....	10
2.4 STATO DI FATTO DEL COMPENDIO.....	18
2.5 ATTIVITÀ DI SVILUPPO SULL'AREA ARCHEOLOGICA DI CAPUT MUNDI.....	21
3 STATO DELLA PROCEDURA URBANISTICA IN CORSO	22
4 AREE DI INTERVENTO	26
5 ASSI STRATEGICI, MACRO OBIETTIVI GENERALI E INDIRIZZI SPECIFICI PER LA PROGETTAZIONE	28
5.1 ASSI STRATEGICI PER LA PROGETTAZIONE	28
5.2 MACRO OBIETTIVI GENERALI.....	30
5.3 INDIRIZZI SPECIFICI DELLA PROPOSTA	31

SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento ha lo scopo di fornire tutte le informazioni tecniche e di indirizzo utili a predisporre la documentazione necessaria a presentare proposte progettuali in risposta all'Avviso pubblico per la sollecitazione di proposte a iniziativa privata, ex art. 193, co. 16, del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., per la valorizzazione e rigenerazione urbana del compendio denominato "Tor Vergata" - ex Città dello Sport.

Le proposte progettuali potranno riguardare uno o più aree di intervento che nella loro interezza costituiscono l'Ambito della Proposta.

Saranno valutate favorevolmente le proposte che valorizzino prioritariamente l'Area di intervento 1, singolarmente o in combinazione con altra Area di intervento



Figura 1 – Ambito della Proposta e Aree di intervento

1 PREMESSA

Nel marzo 2021, a seguito del trasferimento del compendio immobiliare da parte dell'Università degli Studi di Roma Tor Vergata ex art.1 comma 558 della L.178/2020, e con l'intento di valutare la possibilità di attivare iniziative di valorizzazione e recupero del patrimonio trasferito, l'Agenzia del demanio ha avviato attività utili alla ricognizione delle aree e dello stato degli immobili ivi realizzati (complesso sportivo con Palasport e Palanuoto), finalizzati alla definizione di futuri interventi per il completamento e la rifunzionalizzazione del compendio.

Nel marzo 2022, l'Agenzia ha quindi sottoscritto con il Comune di Roma un Accordo per lo sviluppo degli interventi giubilari del 2025, per l'attuazione di iniziative di valorizzazione dell'area di Tor Vergata e per la definizione di un Piano Integrato ai sensi dell'art. 21 del DL n. 152/2021, nel comune intento di garantire il recupero del patrimonio immobiliare pubblico e di *“individuare soluzioni per la graduale, ma durevole, riqualificazione del contesto urbano dell'area di Tor Vergata mediante più iniziative volte al recupero, alla rifunzionalizzazione e alla rigenerazione ecosostenibile del compendio”*;

In attuazione di quanto previsto dall'art. 31 del Decreto-Legge 24 febbraio 2023, n. 13 convertito con modificazioni dalla legge 21 aprile 2023, n. 41 e dal conseguente DPCM del 15.12.2022, recante l'approvazione della proposta di “Programma dettagliato degli interventi essenziali e indifferibili connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica 2025”, all'Agenzia del demanio è stato attribuito il ruolo di Soggetto attuatore e Stazione appaltante per la realizzazione degli interventi finalizzati al “completamento area eventi a Tor Vergata presso le Vele della Città dello Sport”, ricompresi tra gli interventi essenziali e indifferibili di riqualificazione dei luoghi giubilari.

In questo contesto, l'Agenzia ha avviato le attività necessarie all'esecuzione degli approfondimenti tecnici finalizzati a garantire l'agibilità del complesso sportivo, provvedendo al collaudo statico delle strutture realizzate, per procedere quindi alla progettazione e successiva realizzazione di interventi per il completamento delle opere strutturali del Palasport, della viabilità di comparto e delle infrastrutture impiantistiche.

A seguito dell'emissione del DPCM del 06.08.2023, sono stati avviati i lavori relativi alla realizzazione di spazi funzionali agli eventi giubilari previsti per l'estate del 2025. Le opere, ad oggi sostanzialmente concluse, hanno reso fruibili una parte degli spazi funzionali del Palasport e le aree esterne a nord e a ovest del complesso immobiliare. Le opere realizzate, a fronte di un importo economico di oltre 70mln euro, hanno consentito di portare a compimento solo una parte degli interventi previsti dall'originario progetto approvato per la ex Città dello Sport e, in particolare, hanno interessato:

- la realizzazione del tracciato viario principale per l'attraversamento trasversale del compendio, con i relativi sottoservizi e l'impianto di illuminazione;
- la realizzazione di due grandi rotatorie diametralmente opposte su cui attestare la viabilità interna del compendio;
- la sistemazione ad area pedonale alberata di un'ampia piazza tra le aree a verde naturale e l'immobile;
- la sistemazione a verde naturale delle aree a nord del compendio con attrezzature e arredi per la fruizione, sino al confine con l'edificato;
- la realizzazione di due vaste aree a parcheggio, in corrispondenza del tracciato viario principale;
- il parziale completamento del Palasport per consentirne l'uso ad arena scoperta. Gli approfondimenti sul contesto territoriale urbano ed extraurbano, la presenza di

connessioni dirette con il tessuto residenziale, universitario e degli istituti di ricerca, hanno messo in luce le potenzialità di sviluppo del Compendio e delle funzioni che potranno esservi insediate per dar vita ad una nuova centralità urbana, di cerniera tra i quartieri di Tor Vergata e gli insediamenti periferici del Comune di Frascati.

Al contempo, le opere realizzate sul Compendio e ancor più le risultanze delle indagini archeologiche ad esse propedeutiche, hanno dato evidenza di quanto siano complessi e significativi gli interventi che restano ancora da eseguire per il completamento delle opere previste nel progetto originariamente approvato, mostrando con chiarezza che per rafforzare il carattere di centralità urbana del Compendio, alle opere già realizzate dovranno essere affiancati ulteriori interventi e funzionalità utili ad una rifunzionalizzazione del sito improntata su criteri di sostenibilità, innovazione ed inclusione.

Tale conclusione è stata condivisa anche al Tavolo Tecnico Istituzionale indetto dalla Regione Lazio (prot. n. 917495 del 17.07.2024) in data 01.08.2024 al quale erano presenti il Comune di Roma Capitale, il Municipio VI, l'Agenzia del demanio e l'Università di Tor Vergata. In quella sede gli Enti territoriali coinvolti, nell'esprimere il proprio impegno a fornire la massima collaborazione per favorire lo sviluppo di progettualità utili alla riqualificazione e alla riconversione del Compendio, hanno convenuto sulle potenzialità dello stesso ad ospitare anche nuove funzioni utili a costituire volano per lo sviluppo e la riqualificazione del Compendio stesso e hanno dato mandato alla medesima Agenzia di produrre un'ipotesi di valorizzazione per la riqualificazione e riconversione dell'area anche attraverso forme di cooperazione tra il settore pubblico e privato, con l'obiettivo condiviso di rigenerare il tessuto urbano con interventi ambientalmente sostenibili, creando valore economico, ambientale, sociale e culturale per il territorio.

L'art. 31 co. 2-*bis* del D.L. 13/2023, come introdotto dall'art. 15 del D.L. n. 202/2024, convertito con modificazioni nella L. n. 15/2025, ha definito l'interesse pubblico alla riqualificazione e riconversione del Compendio in oggetto, (di seguito anche solo "**Compendio**"), demandando all'Agenzia del demanio (di seguito anche solo "**Agenzia**") il compito di affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'intervento, anche per lotti funzionali, ricorrendo, ove ne sussistano i presupposti economico-giuridici, ad iniziative di partenariato pubblico privato, la cui valutazione è effettuata d'intesa con la Regione Lazio (di seguito anche solo "**Regione**") e il Comune di Roma Capitale (di seguito anche solo "**Comune**"), in ragione dei principi di sussidiarietà verticale ai sensi dell'art. 175 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito anche "**Codice**") e dei contenuti delle decisioni Eurostat.

A gennaio 2025, per dare attuazione al citato comma 2-*bis* del novellato art. 31 del dl 13 del 2023, si è tenuta una nuova seduta del Tavolo Tecnico Istituzionale per lo sviluppo del Compendio, ove il Comune e la Regione si sono impegnati a fornire la massima collaborazione e sostegno alla proposta per la riqualificazione e riconversione dell'area presentata in tale sede dall'Agenzia. È stato, altresì, condiviso il percorso amministrativo per definire la destinazione urbanistica dell'area e avviare la procedura di cui al presente avviso sulla base della proposta predisposta dall'Agenzia e valutata positivamente dal Tavolo Tecnico. Tale proposta prevede lo sviluppo integrato del Compendio con un mix di funzioni nei settori della ricerca e formazione, sport e benessere, cultura e spettacolo. Una quota parte del Compendio (circa 8 ettari), esclusa dal presente avviso, è destinata ad una iniziativa pubblica per la logistica delle Amministrazioni centrali.

Facendo seguito a quanto intercorso, l'Agenzia l'ha quindi indetto una Conferenza di Servizi (Allegato A.2 Atto di indizione della conferenza di servizi) per acquisire l'intesa con Comune e Regione sulla "Proposta di Sviluppo integrato e valorizzazione" del Compendio per come convenuta in occasione ed a seguito del Tavolo Tecnico Istituzionale.

La Conferenza di Servizi si è conclusa con determinazione prot. n. 522 del 4 luglio 2025, a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli del Comune e della Regione, determinandosi così la convergenza di valutazioni degli Enti partecipanti sull'interesse pubblico della medesima proposta di seguito "**Proposta di Sviluppo**", in ossequio a quanto previsto dall'art. 31, co. 2-*bis* del D.L. 13/2023, introdotto dall'art. 15 del D.L. 15/2024.

Facendo seguito a quanto rappresentato dal Comune anche nell'ambito del parere conclusivo citato, l'Agenzia ha inoltrato all'amministrazione capitolina una proposta di variante relativa alle aree del Compendio (Allegato C. Proposta di Variante) finalizzato all'approvazione dello strumento urbanistico necessario a rendere coerente la destinazione del sito con la Proposta di Sviluppo.

2 STATO DI FATTO DEL COMPENDIO DI TOR VERGATA

2.1 Localizzazione

Il Compendio è situato nel quadrante Est del Comune di Roma, all'interno del territorio del Municipio VI, collocato nella periferia est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare sul lato Sud della Via Casilina ed è posizionato lungo la diramazione Roma-Sud dell'autostrada A1, in posizione pressoché baricentrica rispetto al G.R.A. e alla fermata Tor Vergata della linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli.

L'area dista circa 25 km dal centro di Roma, 11 Km dall'aeroporto di Ciampino e 37 da quello di Fiumicino.

Nel contesto sono presenti importanti servizi quali il Policlinico Tor Vergata, il Policlinico Casilino, l'Università di Tor Vergata, oltre a vari centri direzionali e poli di ricerca, come il Polo scientifico e di innovazione di Frascati, il Centro Donato Menichella della Banca d'Italia e il Centro Ricerche INAIL di Monte Porzio Catone.

Oltre al Campus Universitario di 125 ettari, le altre aree limitrofe sono costituite da aree di proprietà privata estese per circa 32,4 ettari, con prevalenza di edifici residenziali e *housing* universitario, e da un'area di circa 82 ettari destinata ad Orto Botanico, affiliato alla Società Botanica Italiana.

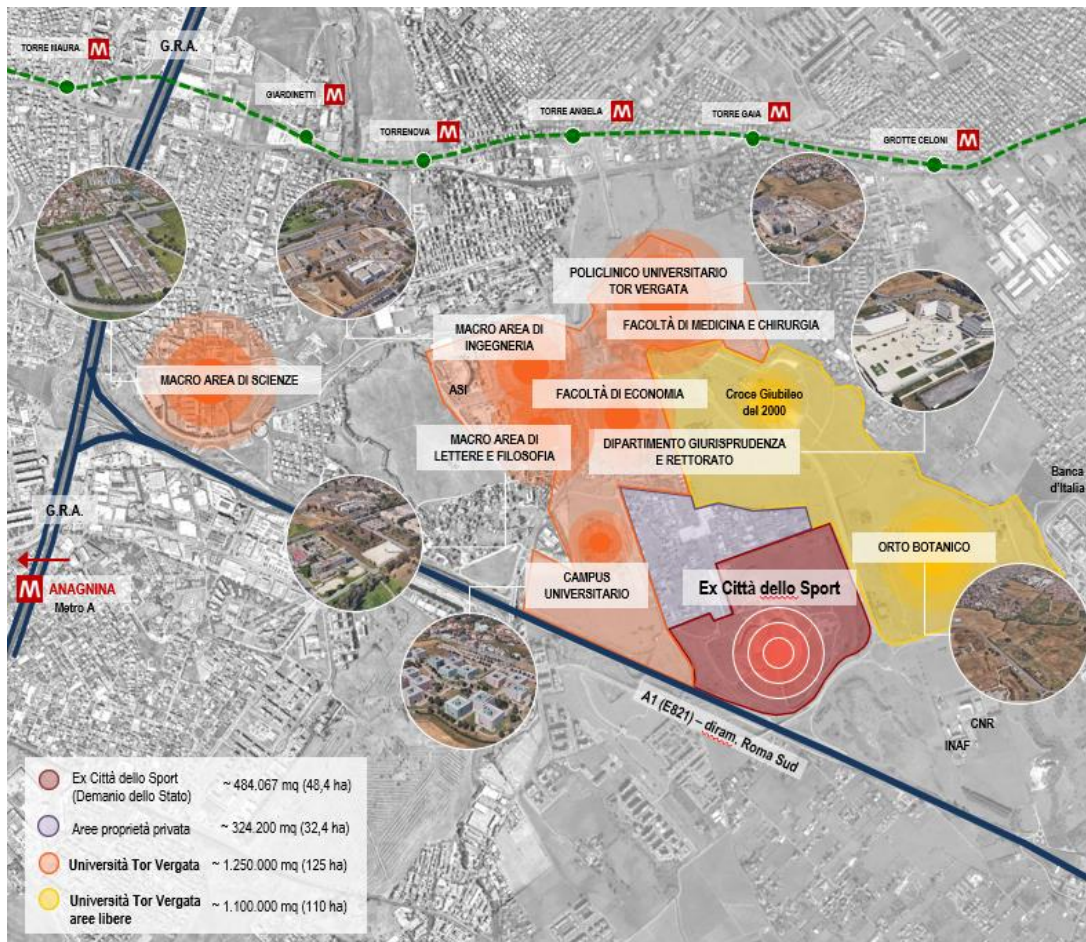


Figura 2 – Contesto di riferimento

2.2 Stato attuale, regime proprietario e consistenza catastale

Il Compendio è pervenuto allo Stato a seguito di atto pubblico rep. 3593 del 26.03.2021, registrato in Roma, n. 10219 serie 1T, trascritto al Servizio di Pubblicità immobiliare Roma 1 (Registro generale n. 39155 – Registro particolare n. 27090), con cui l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata", per dare esecuzione alla L.178/2020, ha ceduto in favore del Demanio dello Stato, il diritto di proprietà sul Compendio immobiliare denominato "Città dello Sport" sito nel Comune di Roma, località Tor Vergata, in parte con sovrastanti manufatti, unitamente a tutte le opere già realizzate e ai progetti già sviluppati per la loro realizzazione.

Con verbale del 25/05/2021 la Direzione Roma Capitale dell'Agenzia ha formalmente preso in possesso il Compendio, ceduto dall'Università di Tor Vergata.

Il Compendio nel suo complesso è individuato al Catasto dei Terreni ai fogli 1038, 1039, 1044.

Di seguito le particelle con la relativa superficie catastale, presenti nell'atto di trasferimento e di cui agli estratti di mappa presenti nell'Allegato C.1 (Relazione generale illustrativa di variante) al presente Avviso, con cui il Compendio risulta censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Roma:

Catasto terreni						
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1038 C.T.	2			8945,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	56			287,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	57			455,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	58			130,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	59			388,00 mq	Demanio dello Stato	fabbricato diruto
	60			165,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	61			213,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	62			16,00 mq	Demanio dello Stato	area fab dm
	113			17,00 mq	/	ente urbano
	360 AA			14597,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	360 AB			172040,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo irriguo
	423 AA			15937,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	423 AB			11000,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo irriguo
	642			11231,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	644			3435,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	646	soppressa e sostituita con	1123	41,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1124	8384,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	648			68730,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	650	soppressa e sostituita con	1103	802,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1104	7149,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
	652	soppressa e sostituita con	1105	1286,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1106	4,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
			1107	12674,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo
1084			130359,00 mq	Demanio dello Stato	seminativo	
totale foglio 1038 C.T.			468285,00 mq	Demanio dello Stato	prevalentemente seminativo	
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1039 C.T.	168			1162,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	171			2217,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	174			1594,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	180			10561,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
	1545			1398,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
totale foglio 1039 C.T.			16932,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto	
foglio	particelle			superfici	intestazione	qualità
1044 C.T.	473			613,00 mq	Demanio dello Stato	canneto
	475			454,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto
totale foglio 1044 C.T.			1067,00 mq	Demanio dello Stato	vigneto, canneto	

Catasto fabbricati			
foglio	particelle	classe	intestazione
1038 C.F.	113	D9	Demanio dello Stato

Tabella 1 – dati catastali



Figura 4 - Il Compendio demaniale. Ortofoto - marzo 2025

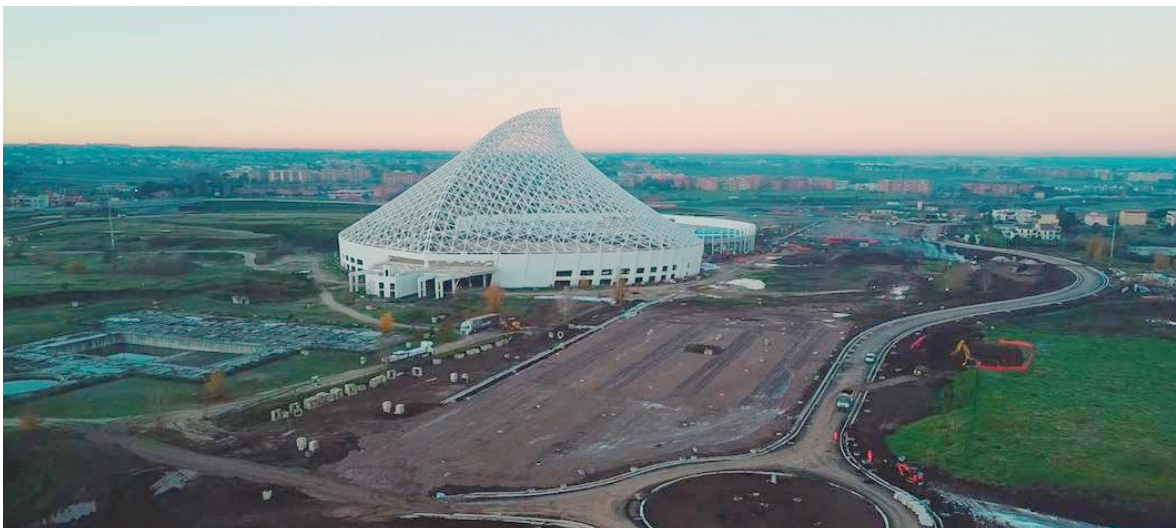


Figura 5 - Area interessata dalla realizzazione della viabilità e dei parcheggi per il Giubileo 2025 – gennaio 2025

2.3 Inquadramento territoriale e vincolistico

Il presente paragrafo ha lo scopo di fornire all'operatore un quadro di riferimento che sintetizza gli aspetti derivanti dalla pianificazione territoriale, vincolistica, urbanistica e di settore. Per una valutazione più approfondita di ogni aspetto sopra richiamato si veda la relazione allegata al presente documento (Allegato C.1. Relazione generale illustrativa di variante).

Pianificazione regionale

PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

Il Compendio è interessato da **vincolo paesaggistico**, relativo ai seguenti beni paesaggistici, individuati dal PTPR¹ nella Tavola B, ai sensi dell'art.134 c1 lett. b) Aree tutelate per legge, art.142 co.1:

- lett. m “Zone di interesse archeologico”: areali, puntuali (mp058_2582 “Resti di insediamento agricolo di età romana”; mp058_2583, mp058_2590, mp058_2591, Aree di frammenti fittili), lineari (ml_1260, ml_1250 probabili tracciati antichi, ml_1238 Antico tracciato stradale Torrenova-Passolombardo);
- lett. h “Zone gravate da usi civici”.

La rilevanza del Compendio relativamente al patrimonio paesaggistico storico archeologico è sottolineata non solo dall'individuazione nella tavola C “Beni del Patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR” dei beni culturali del patrimonio archeologico (Codice ara 0136 e ara 0135), relativi alle due aree dichiarate di interesse archeologico con D.M. dell'11/12/1987, ex artt.12-13 del D.Lgs 42/2004, per la presenza di una estesa villa rustica di età romana, ma anche dalle campagne di indagini archeologiche² condotte preventivamente alla realizzazione degli interventi sulle aree, che hanno evidenziato:

- una fitta presenza di preesistenze antiche, inquadrabili cronologicamente tra l'età repubblicana e la tarda antichità, ascrivibili ad infrastrutture stradali e idriche, necropoli e insediamenti rustici;
- il rinvenimento di tre tracciati stradali con la ridefinizione dei relativi possibili percorsi; e la volontà espressa dalla Soprintendenza territorialmente competente di conservare in situ, previo rinterro, dei beni rinvenuti a nord del Compendio e la conservazione fuori terra delle emergenze rinvenute a sud-ovest per consentirne una eventuale possibilità di fruizione.

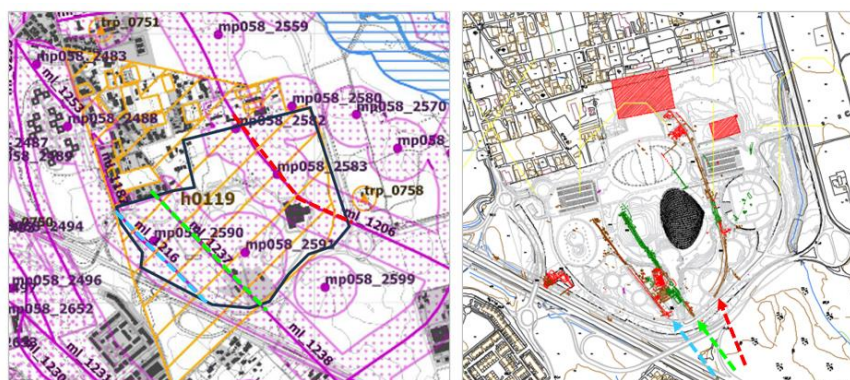


Figura 6 – Raffronto Tav. B del PTPR (sinistra) e Pianta dei rinvenimenti archeologici (destra)

¹ Cfr. Regione urbanistica PTPR DGR 259/2024 rettifiche Piano approvato. Il Compendio non è invece interessato da beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 c1 lett.a): Art. 136. “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” lett.c) e d), né dai beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 c1 lett.b) “Beni del patrimonio identitario regionale”.

² Per la caratterizzazione di dettaglio delle preesistenze e permanenze archeologiche si rimanda alla Relazione archeologica, parte integrante della Relazione generale illustrativa di Variante (Allegato C.1)

Per quanto riguarda la disciplina d'uso dei paesaggi si rimanda alle disposizioni individuate dal PTPR per i "Paesaggi degli insediamenti in Evoluzione" di cui all'art.29 delle NTA³.

Pianificazione provinciale e metropolitana

PTPG – Piano Territoriale Provinciale Generale

Il Compendio ricade all'interno dell'ambito del **Parco delle funzioni strategiche metropolitane PSM 4** (Parco intercomunale Roma, Frascati, Monte Porzio Catone) individuato dal vigente Piano Territoriale Provinciale Generale - PTPG.

Per la qualificazione urbanistica e ambientale degli interventi, il PTPG formula le seguenti direttive da recepire per l'attuazione degli strumenti urbanistici:

- l'edificazione deve essere realizzata per quanto possibile a completamento e qualificazione degli spazi pubblici e delle tessiture edilizie esistenti;
- in tutti gli interventi la progettazione deve accentuare i caratteri e le dotazioni ambientali degli insediamenti con accorgimenti specifici, garantendo il mantenimento della più ampia percentuale di superfici a suolo permeabili;
- con riferimento alla sub area specialistica dell'Università di Tor Vergata e centri di ricerca pubblici (P.S.T.2 Parco Scientifico tecnologico in ampliamento delle aree Banca d'Italia, CNR, ESA-IRS, INFN-INAF e Cittadella dello Sport dentro il Campus universitario) favorire usi specifici da realizzarsi tramite un progetto unitario di rilevanza ambientale e paesaggistica degli spazi verdi interni al comparto in continuità con le aree dei Parchi territoriali e delle spine verdi di penetrazione dai castelli verso il centro di Roma.

PUMS - Piano della Mobilità Sostenibile della Città Metropolitana di Roma Capitale

Con l'approvazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), il Compendio ex Città dello Sport risulta interessato da due interventi: il prolungamento della linea ferroviaria Roma – Giardinetti sino a Termini e la connessione tramviaria Giardinetti - Tor Vergata (Cod. intervento PUMS RC: M2-24 e M2-25).

A nord dell'area è prevista la realizzazione del parcheggio/nodo di interscambio di Tor Vergata. Le piste ciclabili esistenti, il nodo di interscambio e le linee tramviarie in progetto costituiranno insieme alla ferrovia metropolitana i cardini del sistema infrastrutturale di Tor Vergata.



Figura 7 - PUMS Scenario di piano TAVOLA 2A

³ Si veda la *Proposta di modifica al PTPR e tavola di recepimento*, parte integrante della Relazione generale illustrativa di Variante (Allegato C.1)

L'area è attualmente servita da tre linee di trasporto pubblico locale ATAC su via di Passo Lombardo e via dell'Archiginnasio (autobus 504, 506, 509).

Per la mobilità ciclopedonale, gli interventi programmati riguardano la Ciclabile "Piano Integrato Tor Bella Monaca- Tor Vergata e Tor Vergata - Esa Esrin - Enea/CNR - INFN - Centro storico Frascati - Stazione FF.S. Frascati - Grottaferrata.

Pianificazione comunale generale e attuativa⁴

PRG - Piano Regolatore Generale

Il PRG vigente, nel recepire le direttive e le indicazioni della pianificazione sovraordinata, ha qualificato il comprensorio di Tor Vergata come "*Progetto strutturante*" - *centralità urbana e metropolitana a pianificazione definita*" la cui disciplina di attuazione è riportata all'art. 65 co.4 delle NTA.

Attualmente risulta vigente il Piano Particolareggiato in variante approvato con DCC n.44/2007. Successivamente, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9.05.2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporti per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna è stato approvato il progetto unitario urbanistico edilizio della Città dello Sport per la realizzazione di un intervento funzionale allo svolgimento dei Mondiali di Nuoto del 2009.

PP – Piano Particolareggiato comprensorio di Tor Vergata

Il Piano Particolareggiato (di seguito denominato P.P.) del comprensorio Universitario di Tor Vergata si sviluppa su un'area compresa tra il G.R.A., la via Casilina e l'autostrada Roma – Napoli e comprende le aree assegnate all'Università di Tor Vergata, estese per circa 558 ettari. Lo strumento attuativo riconosce all'Ateneo un ruolo strategico per lo sviluppo economico, l'innovazione tecnologica e l'integrazione del comprensorio alla Città grazie alle previsioni di nuova viabilità e di trasporto pubblico.

Lo strumento attualmente vigente costituisce Variante al PP previgente (DCC 105 del 23/06/2003), resasi necessaria per l'approvazione del progetto della Città dello Sport, approvata secondo l'iter di seguito sintetizzato:

- Sottoscrizione primo protocollo di intesa tra Comune di Roma e Università (1997) per l'avvio della pianificazione attuativa;
- Approvazione del Piano particolareggiato DCC 105 del 23/06/2003;
- Sottoscrizione Accordo di programma relativo al Piano Particolareggiato del comprensorio universitario di Tor Vergata tra Sindaco, Presidente della Regione e l'Università degli Studi di Roma di Tor Vergata in data 31.03.2005;
- Adozione della variante con DCC n. 317 del 13 dicembre 2005, ai sensi dell'art. 1 della L.R.L. 2 luglio 1987 n. 36, al Piano Particolareggiato del Comprensorio Universitario di Tor Vergata ("***Variante Calatrava***");
- Approvazione con DCC n. 44/2007 della variante, adottata con DCC 317 del 13 dicembre 2005.

⁴ Per ogni aspetto di dettaglio e caratterizzazione puntuale degli strumenti urbanistici e progettuali richiamati, si faccia riferimento alla Relazione generale illustrativa di Variante (Allegato C.1)

Il Compendio ricade entro i comparti Sg7, Va3 e P20 del P.P. per la cui attuazione, come evidenziata nelle apposite schede di comparto di cui si riporta, di seguito, una sintesi, prevede la redazione di un progetto urbanistico-edilizio unitario ai sensi dell'art. 7 delle NTA di P.P.

	ST comparto	SUL	Destinazioni ammesse (%) Quota MAX ammissibile volumetrie edificabili	Park Pub. 0,6 mq/mq. di S.U.L.	prescrizioni
	(mq)	(mq)			
VA3	118.409	5.000,00	didattica e ricerca (100%); servizi generali (25%); residenze universitarie (3%); attrezzature commerciali con superficie di vendita < 250 mq. (5%)	3.000,00	Altezza massima degli edifici: 13 metri; SUL commerciale < 250 mq; progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7
SG7	384.738,00		Servizi generali (100%)		Protocollo d'Intesa 9 maggio 2005 tra il Comune di Roma, l'Università di Tor Vergata, il Comitato Olimpico Nazionale Italiano e il Servizio Integrato Infrastrutture e Trasporto per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna; potranno essere costruiti volumi necessari alle funzioni previste con il limite massimo di 2 mc/mq. La delimitazione di aree destinate all'edificazione, al verde e ai tracciati viari interni al perimetro del comparto ha valore indicativo. progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7
P20	25.925		parcheggio pubblico		progetto urbanistico edilizio unitario esteso a VA3, P20, SG7

Tabella 2 – Dati generali comparti PP



Figura 8 - Stralcio "PP Variante Calatrava" comparti relativi al Compendio Tor Vergata ex Città dello Sport, approvato con DCC 44/2007.

Pianificazione comunale di settore

PGTU – Piano Generale del traffico urbano (PGTU Roma Capitale)

In relazione alle disposizioni del Piano Generale del Traffico, la viabilità afferente al Compendio è individuata e classificata nell'Allegato "D" al Regolamento "*Elenco strade della viabilità principale*", come di seguito descritto:

- A1 (Roma – Napoli) classe A autostradale;
- via dell'Archiginnasio, classe Q (di quartiere)
- via di Passo Lombardo, classe IQ (interquartiere, assimilate a strade di tipo D - urbana di scorrimento del CDS).

Nel seguente "*Prospetto riepilogativo del regolamento viario*", è riportata l'indicazione delle fasce di rispetto e di pertinenza, in conformità ai minimi stabiliti dal CDS per i centri abitati.

DENOMINAZIONI SPECIFICHE	AUTOSTRADE URBANE	INTERQUARTIERE(2)	DI QUARTIERE
Denominazione	Nuove strade ed esistenti	Solo strade esistenti	Strade nuove e esistenti
Larghezza minima delle fasce di pertinenza (26)	20 m	15-12 m	12 m
Larghezza min. della fascia di rispetto (27) (28)	30 m	20-8 m	8 m

Tabella 3 – Prospetto riepilogativo del regolamento viario

Piano di Zonizzazione Acustica

Relativamente alle disposizioni del Piano di Zonizzazione Acustica di Roma Capitale, approvato con D.C.C. n.60 del 23/07/2002 e n.12 del 29/01/2004, il Compendio e le zone limitrofe, risultano caratterizzate dalla Classe III, con limiti di immissione diurni (h. 06-22) pari a 60dBA e notturni (h. 22-06) pari a 50dBA. I limiti di emissione sono invece pari a 55 dBA di giorno e 45 dBA di notte.

Si segnala, a sud del lotto, la presenza del raccordo autostradale A1 dir (E821) Diramazione Roma Sud, che presenta fasce di pertinenza acustica di ampiezza pari a 250 metri per lato. Una prima fascia (Fascia A, di ampiezza pari a 100m), presenta limiti, per il solo rumore stradale, pari a 70 dBA diurni e 60dBA notturni. La fascia B (da 100m a 250m, presenta limiti, per il solo rumore stradale, pari a 65dBA diurni e 55dBA notturni.

Il tracciato di Via dell'Archiginnasio, a est del lotto, è classificato come strada urbana di quartiere cat. F, con fascia di pertinenza acustica pari a 30m e limiti conformi alla zonizzazione acustica.

Carta dell'uso del suolo

Dal punto di vista dell'uso del suolo, l'intero Compendio ha scarso valore naturalistico in quanto non risultano presenti emergenze floristiche, né emergenze vegetazionali meritevoli di conservazione risultando caratterizzato da vegetazione ruderale e/o infestante associata alle colture e agli incolti.

L'assetto vegetazionale dello stato attuale dell'area è stato aggiornato a seguito degli interventi realizzati sul Compendio per la sistemazione a verde delle aree a nord del complesso edilizio, che ha identificato la vegetazione esistente e quindi le specie arbustive ed arboree presenti. Lo studio ha dato evidenza che la zona a maggiore rilevanza dal punto di vista della vegetazione è quella situata ad Est in prossimità del fosso del Lombardo, che costeggia il lotto

in direzione nord-sud, parallelamente a via dell'Archiginnasio, caratterizzata da alberi di pioppo di tipo spontaneo e da una presenza meno consistente di alberi di olmo.

La prevalenza degli alberi di pioppo è stata riscontrata anche nelle altre aree del lotto in particolare:

- a sud, a confine con l'autostrada A1 (Direzionale Roma Sud) dove allo stato attuale è presente un numero minimo di alberi;
- ad ovest dove risulta essere intervallata da altre specie arboree quali ulivi, ciliegi e allori;
- a nord dove si identificano anche alcune specie di eucalipto.

Carta di sintesi dell'usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio

Una valutazione preliminare dell'idoneità territoriale alle trasformazioni antropiche è costituita dalla "Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale" realizzata nell'ambito della formazione del nuovo PRG e successivamente aggiornata nel tempo, integrando i geologici (litologici, geomorfologici, idrogeologici e di pericolosità) e i dati vegetazionali.

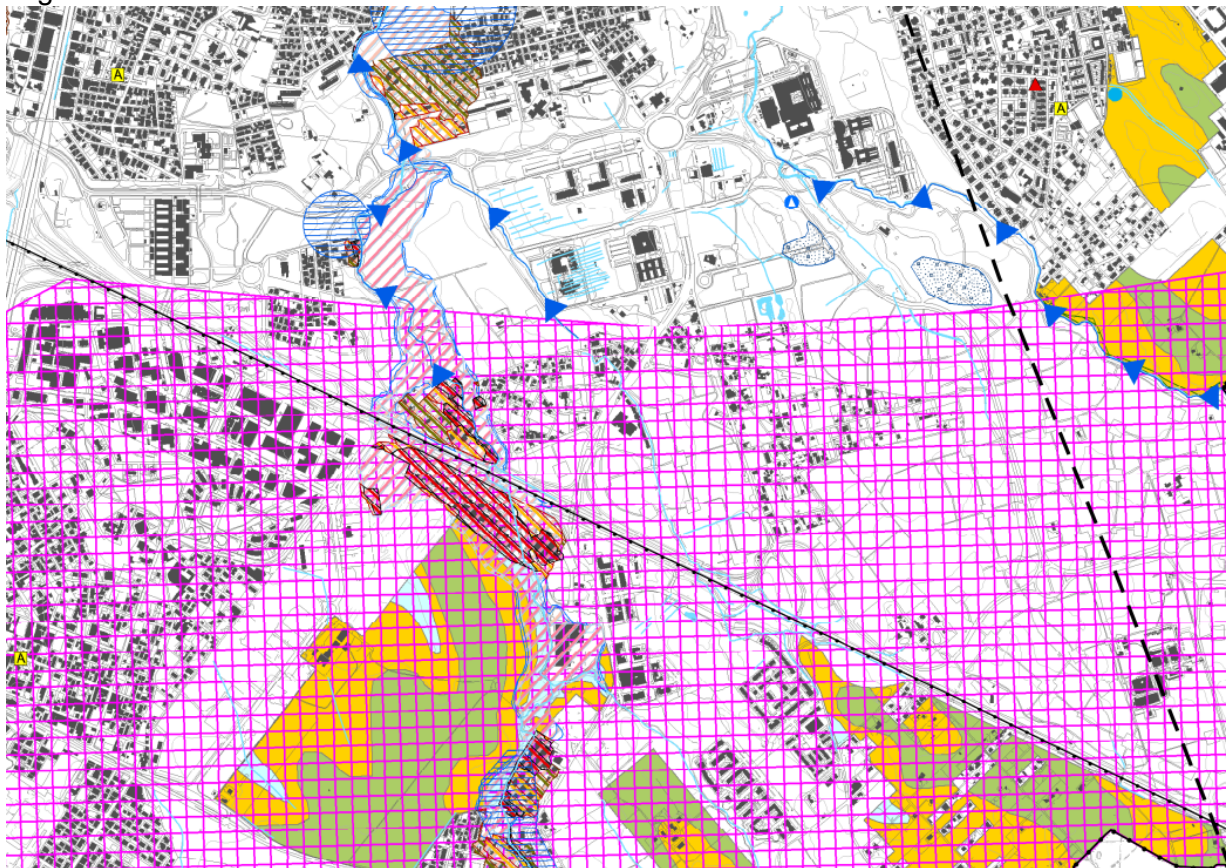


Figura 9 - "Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale" (Fonte PRG vigente - Elaborato G09.6 . Aggiornamento DGC 184/2020)

La carta da evidenza delle possibili interazioni delle opere di previsione con le sorgenti di pericolo quali frane, esondazioni, cave o cavità sotterranee. Tiene altresì in considerazione gli aspetti vegetazionali, le entità floristiche e le formazioni vegetali presenti nel territorio di particolare interesse biogeografico, ecologico e conservazionistico e individua aree e/o singole piante da salvaguardare, dando così delle indicazioni di "attenzione" per le aree oggetto di interventi di urbanizzazione e trasformazione urbana.

Con riferimento all'area del Compendio, la Carta evidenzia che non vi sono aree critiche o di attenzione se non in riferimento agli "usi compatibili e alla salvaguardia della risorsa idrica sotterranea", altresì oggetto dei provvedimenti regionali per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani di cui alla D.G.R. 27.09.2007 n.42, di modifica della DGR n.1317 del 05.12.2003.

Strumenti e vincoli sovraordinati

Vincolo aeroportuale

Infine, il Compendio ricade entro le aree soggette al vincolo aeroportuale dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G. Pastine" risultando compresa nella fascia con limitazioni relative al tipo di attività che non consente:

- l'insediamento di manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici;
- luci pericolose e fuorvianti;
- ciminiere con emissione di fumi;
- antenne ed apparati radioelettrici irradianti.

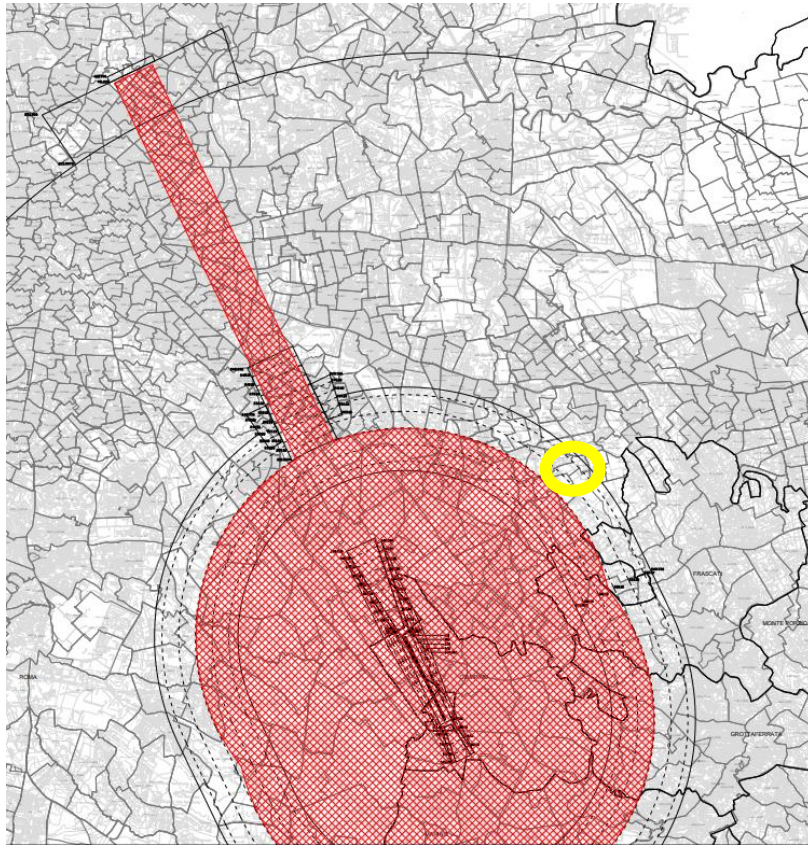


Figura 10 - Mappa dei pericoli alla Navigazione Aerea - in giallo il Compendio ex Città dello Sport
Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione: -Sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità

PAI – Piano di Assetto idrogeologico

Relativamente alle caratteristiche del territorio in tema idrogeologico, geologico e vegetazionale, l'area del Compendio si trova nel sottobacino del fosso di Tor Sapienza, ove confluiscono i fossi di Torre Angela, di Tor Tre Teste, di Valle Lunga e di Tor Bella Monaca, che si sviluppano più o meno parallelamente con andamento SE-NW. I corsi d'acqua più vicini al comparto sono costituiti dal Fosso del Lombardo ad est ed il fosso della Botte di Luciano ad ovest che nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi antropici che ne hanno modificato

la morfologia originaria, diminuendone i caratteri di naturalità. In parte hanno subito processi di canalizzazione e convogliamento nella rete di raccolta sotterranea e in parte sono stati tombati per lunghi tratti. In particolare, il fosso Lombardo, che non risulta tra le aree a rischio idraulico segnalate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Tevere, risulta in più tratti interrato e con modifiche plano-altimetriche consistenti.

L'area del Compendio non risulta interessata da pericolosità dei processi franosi, ma esclusivamente da pericolosità riguardanti l'impatto delle attività umane sulle acque sotterranee, ed individuata entro le *Aree potenzialmente soggette ad inquinamento e/o sottoposte a tutela quali-quantitativa delle acque sotterranee* quale "Area Critica, in cui la concentrazione dei prelievi determina un depauperamento della circolazione idrica sotterranea e un'alterazione dei livelli piezometrici, con rischio di compromissione, in tempi brevi, dell'approvvigionamento idrico delle attività che vi insistono".

Sotto il profilo dell'assetto vegetazionale e dei caratteri naturalistici ed ecologici l'area è qualificata come *Area fragile*, ovvero caratterizzata da "delicatezza ambientale relativa alla difesa del suolo, alla tutela del paesaggio, alla conservazione della biodiversità, alla salvaguardia delle risorse idriche e allo sviluppo delle aree protette".

2.4 Stato di fatto del Compendio

Nell'ambito degli eventi previsti per il Giubileo della Chiesa Cattolica 2025, l'Agenzia ha realizzato una serie di interventi per il collaudo di tutte le opere strutturali, un completamento parziale del Palasport, la sistemazione delle aree esterne, l'esecuzione di parcheggi pubblici estesi per oltre 25.000mq e l'esecuzione del tracciato viario Est-Ovest che ha reso pienamente accessibile l'area.

Gli interventi hanno garantito una prima funzionalità del complesso edificato esistente e, attraverso le sistemazioni esterne dell'area nord, hanno consentito la piantumazione di 460 alberi, 600 siepi e 6.000 arbusti con un risparmio ambientale di 45 tonnellate di CO₂ in 20 anni e 65 tonnellate in 30 anni.



Figura 11 - Vista della vela



Figura 12 – Viabilità e parcheggi - opere collaudate lo scorso 04.07.2025

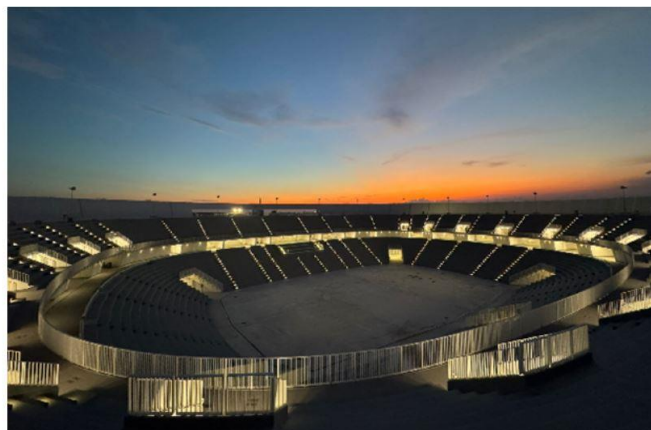


Figura 13 – Viste della vela, dell'area e del cosiddetto "ventre di balena"



Figura 14 - Il nuovo ponte sulla A1

2.5 Attività di sviluppo sull'area archeologica di Caput Mundi

Nel corso degli ultimi anni, in concomitanza con gli interventi urbanistici e infrastrutturali che hanno interessato l'area, il Compendio è stato oggetto di due importanti campagne di indagini archeologiche che hanno permesso l'identificazione di una fitta presenza di preesistenze antiche sull'intero areale, inquadrabili cronologicamente tra l'età repubblicana e la tarda antichità.

Tra il 2006 e il 2009 le indagini condotte dall'Università degli Studi di Roma Tor Vergata, con la supervisione della Soprintendenza, hanno portato alla luce infrastrutture stradali e idriche, necropoli e insediamenti rustici, restituendo un quadro di frequentazione ininterrotta, protrattasi per secoli, di questo settore del suburbio romano

Nel 2024 nell'ambito degli interventi «Sistemazione a verde dell'area a nord» e «Progetto Ossigeno» le indagini eseguite dall'Agenzia hanno evidenziato la presenza di una tagliata stradale (già indagata nella precedente campagna di scavi), un cunicolo per scopi idrici, un pozzo e un tracciato viario riconducibile ad una viabilità secondaria. Nel Compendio è in corso un progetto, finanziato dai fondi PNRR "Programma Caput Mundi", sviluppato dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, belle arti e Paesaggio di Roma per la valorizzazione e il restauro della villa romana presente nell'area a sud del complesso dell'area edificata. Tali attività riguardano in generale l'individuazione del perimetro dell'area da valorizzare e definizione del sito CAPUT MUNDI, il recupero del bene archeologico, la messa in sicurezza e la creazione di un itinerario storico archeologico.



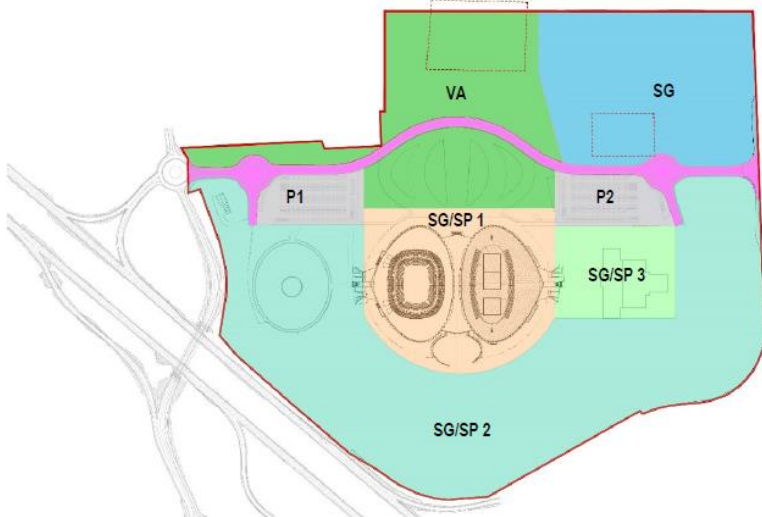
Figura 15. Resti della villa romana a sud-ovest delle Vele

3 STATO DELLA PROCEDURA URBANISTICA IN CORSO

Lo strumento urbanistico attualmente vigente è rappresentato dal P.P. del Comprensorio Universitario di Tor Vergata approvato con D.C.C. n.44/2007, che ad oggi consente di dare attuazione al Compendio tramite una progettazione urbanistico edilizia unitaria estesa all'intera superficie territoriale dello stesso.

Come riportato in premessa, allo scopo di dare seguito al dettato normativo di cui all'art. 31, co. 2-bis del D.L. 13/2023, con il quale si demanda all'Agenzia il compito di *“affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione dell'intervento di valorizzazione, anche per lotti funzionali, ricorrendo, ove ne sussistano i presupposti economico-giuridici, ad iniziative di partenariato pubblico privato, la cui valutazione è effettuata d'intesa con la Regione Lazio e il Comune di Roma Capitale”*, l'Agenzia ha indetto una Conferenza di Servizi per l'acquisizione *“dell'intesa con gli Enti territoriali coinvolti su una Proposta per lo sviluppo integrato e di valorizzazione del Compendio”* (Allegato A.2 e relativi documenti allegati).

La Proposta di sviluppo integrato e valorizzazione oggetto della Conferenza di Servizi prevede la suddivisione del Compendio in più comparti di attuazione, di dimensioni e potenzialità edificatorie diverse, tutti caratterizzati da un insieme di possibili destinazioni d'uso eccezion fatta per un lotto ove è prevista la realizzazione di Servizi Generali per la logistica della Pubblica Amministrazione (esclusa dal presente avviso). (Tabella 4)



PROPOSTA DI VARIANTE "GREEN CITY" - Suddivisione delle aree per destinazioni urbanistiche									
Zona		ST	Volume*	I.ft	SUL	H **	Destinazioni d'uso	Standard P.P.	Sup.P.P.
		mq	mc	mc/mq	mq	m		mq/mq di SUL	mq
SG	Polizia	75.750	122.500	1,62	35.000	3,5	Servizi Generali: attrezzature per l'ordine pubblico	0,6 mq/1mq	21.000
SG/SP 1	Palanuoto	40.000	110.260	2,76	27.565	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico.	1,5mq/1mq	117.327
	Palasport***	40.000	202.612	5,07	50.653	4			
SG/SP 2	Servizi	217.272	276.000	1,27	69.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	103.500
SG/SP 3	Servizi	26.500	60.000	2,26	15.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	22.500
VA	Parco urbano	103.600	600	0,01	150	4	Ristorativo/info-point archeologico	0,6 mq/mq	90
P	P. 1	12.450							
	P. 2	13.500							
	Tot. mq	25.950	P. P. di piano particolareggiato						

Tabella 4 – Proposta per lo sviluppo integrato per la valorizzazione del Compendio ex Città dello Sport

Dal punto di vista dei parametri urbanistici, la Proposta di sviluppo integrato e di valorizzazione si caratterizza pertanto in una modifica alla zonizzazione definita dal Piano Particolareggiato per il Compendio, mantenendo pressoché invariate le Volumetrie massime ammissibili previste dal P.P. e le Superfici Utili Lorde complessive.

Essa prevede:

- l'introduzione di un comparto da destinare a Servizi Generali (SG8) ove insediare la logistica delle Amministrazioni centrali: questo nuovo comparto sostituisce, seppur con estensione minore, il comparto SG7;
- l'introduzione di tre comparti ove insediare Servizi Privati e Servizi Pubblici, di interesse locale e generale (SG/SP1; SG/SP2; SG/SP3), in luogo dell'unico comparto per soli Servizi Generali (ex SG7);
- la conversione dell'area per attrezzature universitarie all'aperto (ex VA3) in area da destinarsi a verde pubblico di simile estensione (VA), per la realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione dei beni archeologici.

La medesima Proposta di sviluppo mantiene invariate rispetto al Piano Particolareggiato Vigente:

- le superfici complessive di parcheggio pubblico (P20), da suddividersi in due aree di simile estensione (P20.1 e P20.2);
- il dimensionamento complessivo della Volumetria (2mc/mq) e la Superficie Utile Lorde definita a partire dai volumi e dall'altezza convenzionale di 4m fissata in sede di progetto del complesso sportivo.

Il tracciato viario rappresentato nella Tabella 4 è stato già realizzato nell'ambito dell'intervento 75 delle opere giubilari; tale viabilità consente l'accesso al Compendio, alle aree di parcheggio e di verde pubblico realizzate.

Nell'ambito dei lavori della Conferenza di Servizi è stato condiviso, anche al fine di valutare la possibilità di dare attuazione al Compendio per comparti distinti, di apportare modifiche alla Proposta di sviluppo integrato e valorizzazione, redigendo una preliminare ipotesi attuativa.

La Proposta così modificata, nel mantenere pressoché invariati i dati volumetrici, quelli di Superficie Utile Lorde e le destinazioni ammissibili, introduce uno standard urbanistico per parcheggi pubblici e verde pubblico in coerenza con quello definito nel P.P. ed uniforma il coefficiente per parcheggi privati a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L.1150/1942 (rif. L.122/89 - Legge Tognoli). (Fig. 16 e Tabella 5).

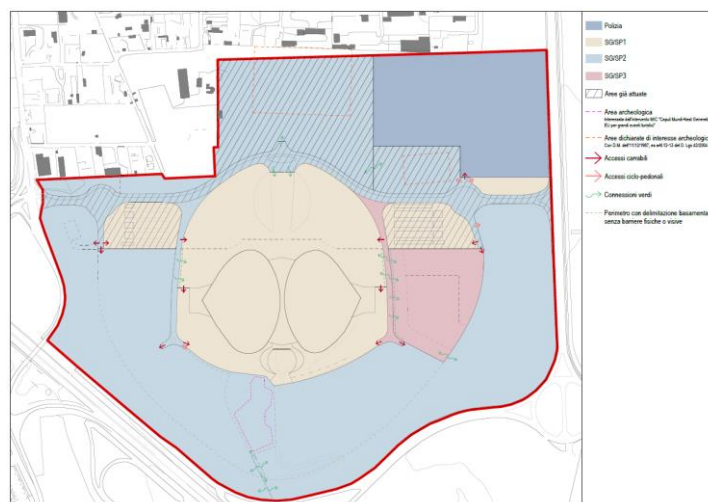


Figura 16 – Ipotesi attuativa preliminare per lo sviluppo dell'area

COMPARTI E SUB- COMPARTI	ST	Volume*	SUL	H **	Standard Verde pubblico	Verde pubblico	Standard Parcheggi Pubblico	Parcheggi pubblici	Posti auto
ID.	mq	mc	mq	m	mq/mq SUL	mq	mq/mq SUL	mq	n
SG	67.172	122.500	35.000	3,50	0,20	7.000	0,60	21.000	1.050
SG/SP1.a - Palanuoto	135.300	110.260	27.565	4,00	0,20	23.400	0,60	18.700	935
SG/SP1.b - Palasport		202.612	50.653	4,00			0,60	30.600	1.530
SG/SP2	274.500	276.000	69.000	4,00	2,10	145.900	0,60	41.700	2.085
SG/SP3	27.500	60.000	15.000	4,00	0,40	6.000	0,60	9.000	450
Viabilità	24.600								

Tabella 5 – Dati ipotesi preliminare di sviluppo dell'area

Nei pareri confluiti nella determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi (Allegato A.1 all'Avviso e relativi documenti allegati), Regione e Comune hanno ritenuto ammissibile la compartimentazione e le destinazioni d'uso proposte.

Allo scopo di fornire al Comune gli approfondimenti progettuali finalizzati all'approvazione dello strumento urbanistico necessario a rendere coerente la destinazione del sito con la Proposta di Sviluppo, sono state avviate interlocuzioni tecniche con il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (DPAU) del Comune di Roma Capitale che si sono concluse con la trasmissione da parte dell'Agenzia degli elaborati illustrativi della Proposta di Variante Green City.

La Proposta di Variante di cui all'Allegato C all'Avviso si caratterizza sostanzialmente nella modifica alla zonizzazione definita dal Piano Particolareggiato (di seguito P.P.) mantenendo pressoché invariate, con limitate riduzioni, le Volumetrie massime ammissibili e le Superfici Utili Lorde complessive definite nel P.P., così come meglio rappresentato in Fig. 17, Tabella 6.

Essa prevede:

- l'introduzione di un comparto da destinare a Servizi Generali (SG8) che sostituisce, seppur con estensione minore, il comparto SG7;

- l'introduzione di un comparto da destinare alla realizzazione di una nuova Centralità denominata "Green City" - Comparto 21 ove sarà possibile insediare Servizi Pubblici e/o Pubblici in concessione a privati in luogo dell'unico comparto per soli Servizi Generali (ex SG7) che assorbirà, eliminandolo, anche il Comparto per Parcheggi Pubblici P20, in conformità all'approvato progetto urbanistico-edilizio unitario della "Città dello Sport";
- l'ampliamento delle destinazioni d'uso ammissibili consentendo anche le seguenti: per Servizi Pubblici e/o Pubblici in concessione a privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; per ricerca e didattica, consentendo anche l'insediamento di destinazioni d'uso complementari a quelle dei servizi insediati (quali ad esempio: residenze per il personale dipendente - custodia, guardiania ecc., per attività ristorative/bar e vendita di prodotti correlati, ecc. funzionali allo svolgimento delle attività principali ecc.);
- la conversione dell'area per attrezzature universitarie all'aperto (ex VA3) in area da destinarsi a verde pubblico (VP3) di minore estensione, per la realizzazione di un parco urbano per la valorizzazione dei beni archeologici;
- la riduzione del coefficiente di standard urbanistico per parcheggi pubblici ponendolo pari a quello definito nel P.P. (0,6 mq/mq SUL);
- l'incremento del coefficiente per standard urbanistico per verde pubblico nelle aree suscettibili di ulteriori edificazioni (0,3 – 0,8 – 0,4 mq/mq SUL, variabile in relazione alle diverse aree di intervento);
- l'allineamento del coefficiente per parcheggi privati a quanto previsto dall'art. 41-sexies della L.1150/1942 (rif. L.122/89 - Legge Tognoli: 0,1 mq/mc).

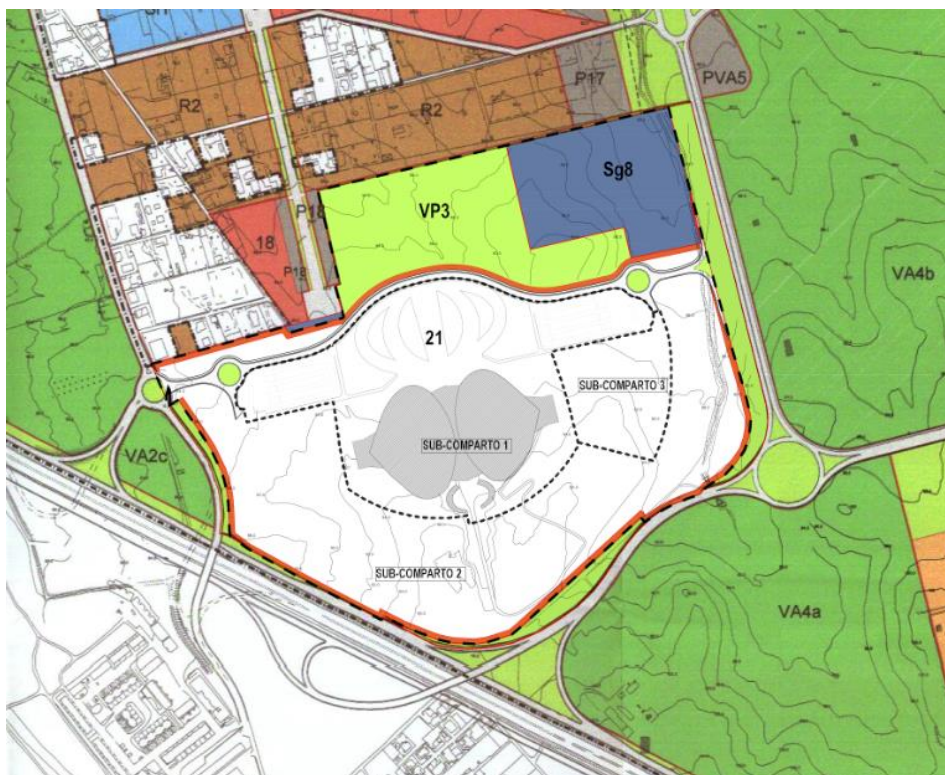


Figura 17 – Stralcio dell'Elaborato 8V – Zonizzazione su base aerofotogrammetrica (Allegato C.2). Individuazione del Comparto 21 con i relativi sub-comparti e dei Comparti VP3 e SG8.

COMPARTI E SUB-COMPARTI	ST	Volume*	SUL	H*	Standard Verde pubblico	Verde pubblico	Standard Parcheggi Pubblico	Parcheggi pubblici
ID.	mq	mc	mq	m	mq/mq SUL	mq	mq/mq SUL	mq
SG8	69.272	112.079	35.000					
Comparto 21 - Sub-Comparto 1	140.400	312.872	78.218	4,00	0,30	23.645	0,60	46.931
Comparto 21 - Sub-Comparto 2	199.400	220.800	69.000	3,20	0,80	55.200	0,60	41.400
Comparto 21 - Sub-Comparto 3	29.000	48.000	15.000	3,20	0,40	6.000	0,60	9.000
VP3	64.200					64.200		
Viabilità	17.500							
Verde di arredo stradale	9.300					9.300		
Tot.	529.072	693.751	197.218			158.345		97.331

Tabella 6 – Dati dimensionali della Proposta di Variante

La Proposta di Variante è attualmente all'esame degli uffici comunali preposti e si è in attesa della sua formale adozione e approvazione ex art. 34 del TUEL.

La documentazione e gli elaborati sopra sintetizzati costituiscono allegati all'avviso cui si rimanda per una caratterizzazione puntuale dei parametri urbanistici e delle grandezze urbanistico-ecologiche ivi previste.

Tutte le informazioni e i dati concernenti l'avanzamento della presente procedura urbanistica saranno resi disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Agenzia.

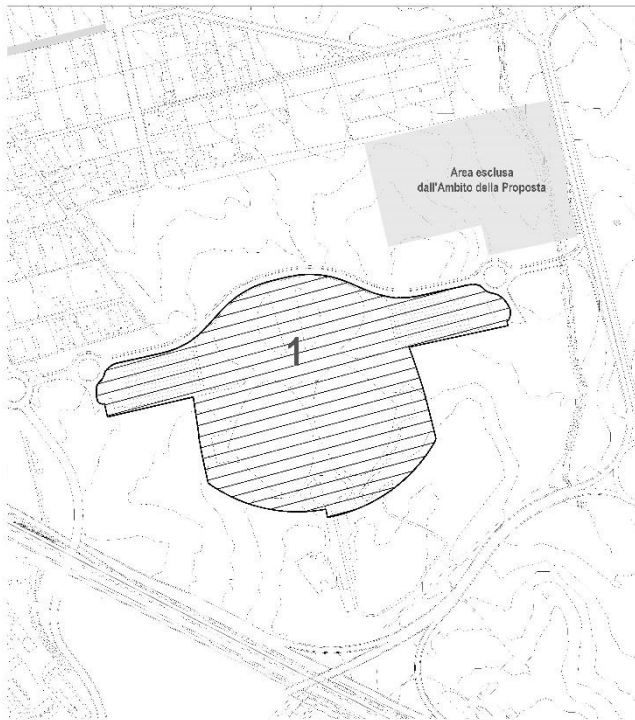
4 AREE DI INTERVENTO

Come anticipato al paragrafo 1, le Proposte potranno riguardare una o più aree in cui è stato suddiviso l'Ambito della Proposta.

In coerenza con quanto rappresentato nella Proposta di Sviluppo e nella Proposta di Variante, nelle Aree di intervento potranno essere insediate le seguenti destinazioni d'uso, secondo le caratterizzazioni dimensionali di cui alle tabelle seguenti:

- Servizi Pubblici e/o Pubblici in concessione a privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); per eventi e spettacoli; per ricerca e didattica;
- Destinazioni d'uso complementari a quelle dei servizi insediati (quali ad esempio: residenze per il personale dipendente - custodia, guardiania ecc., per attività ristorative/bar e vendita di prodotti correlati, ecc. funzionali allo svolgimento delle attività principali ecc.).

Area di intervento 1



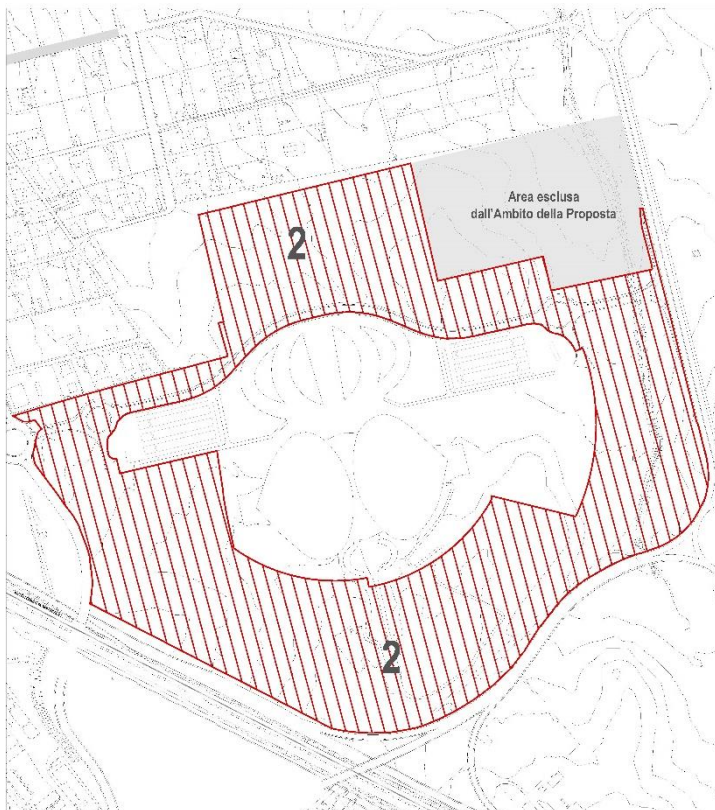
Sup.Territoriale: 140.400*
SUL max: 78.218 mq
H convenzionale: 4 m
H max: 16 m
Vol max: 312.872 mc
Vol esistente: 284.872 mc

Coefficienti standard urbanistici:
Parcheggi pubblici 0,60 mq/mq SUL
Parcheggi privati 0,10 mq/mc
Verde pubblico 0,30 mq/mq SUL

Distacchi degli edifici:
dal confine del sub-comparto 10 m
Distacchi dalla viabilità:
dalla viabilità interna ed esterna 20 m

Figura 18 – Area di Intervento 1

Area di intervento 2



Sup.Territoriale: 263.600
SUL max: 69.000 mq
H convenzionale: 3,2 m
H massima: 16 m
Vol max: 220.800 mc
Vol esistente: 0 mc

Coefficienti:
Parcheggi pubblici 0,60 mq/mq SUL
Parcheggi privati 0,10 mq/mc
Verde pubblico 0,80 mq/mq SUL

Distacchi degli edifici:
dal confine del sub-comparto 10 m

Distacchi dalla viabilità:
dalle diramazioni autostradali 30 m
dalla viabilità interna ed esterna 20 m

Nota: tutta la volumetria ammissibile dovrà essere realizzata esclusivamente a sud del tracciato viario esistente, eccezion fatta per eventuali limitate volumetrie per attività e attrezzature di servizio per il parco.

Figura 19 – Area di intervento 2

Area di intervento 3



Sup.Territoriale: 29.000
SUL max: 15.000 mq
H convenzionale: 3,20 m
H massima: 16 m
Vol max: 48.000 mc
Vol esistente: 0 mc

Coefficienti:
Parcheggi pubblici 0,60 mq/mq SUL
Parcheggi privati 0,10 mq/mc
Verde pubblico 0,40 mq/mq SUL

Distacchi degli edifici:
dal confine del sub-comparto 10 m

Distacchi dalla viabilità:
dalle diramazioni autostradali 30 m
dalla viabilità interna ed esterna 20 m

Figura 20 – Area di intervento 3

5 ASSI STRATEGICI, MACRO OBIETTIVI GENERALI E INDIRIZZI SPECIFICI PER LA PROGETTAZIONE

L'operatore economico dovrà redigere la proposta mirando al perseguimento degli Assi Strategici per la progettazione di cui al successivo punto 5.1 e dei Macro Obiettivi Generali di cui al successivo punto 5.2. L'operatore dovrà altresì rispettare gli indirizzi specifici della progettazione di cui al successivo punto 5.3.

5.1 Assi strategici per la progettazione

Di seguito sono descritti e specificati i **10 Assi strategici**⁵ che l'Agenzia pone alla base della sua politica di sviluppo dei "Piani Città degli immobili pubblici" e di qualsiasi intervento progettuale di trasformazione, riqualificazione, rigenerazione, rifunzionalizzazione, recupero, valorizzazione di un bene pubblico alle diverse scale, che sia esso un edificio, un complesso edilizio, un compendio o una vera e propria area urbana come lo è l'area oggetto del presente documento tecnico.

⁵ Vedi Assi Strategici e Obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio, parte integrante della Relazione generale illustrativa di Variante (Allegato C.1)

ASSE 1 – NEUTRALITÀ E RESILIENZA CLIMATICA

- *Mitigazione climatica (Mitigare nel breve-medio termine e azzerare nel medio-lungo termine le emissioni di gas climalteranti)*
- *Adattamento ai cambiamenti climatici (Migliorare la capacità di adattamento agli impatti da cambiamento climatici e aumentare la complessiva resilienza dei sistemi naturali e antropici)*

ASSE 2 – EFFICIENZA E CIRCOLARITÀ DELLE RISORSE

- *Transizione verso l'economia circolare e la bioeconomia (Passare ad un modello di complessiva circolarità delle risorse)*
- *Gestione ecologicamente efficace ed efficiente delle risorse (Passare ad un modello di gestione ecologica delle risorse)*

ASSE 3 – QUALITÀ AMBIENTALE

- *Ripristino della biodiversità e degli ecosistemi (Potenziare il patrimonio di biodiversità nell'ambiente costruito,)*
- *Miglioramento del comfort ambientale, abbattimento dell'inquinamento e protezione della salute umana e degli ecosistemi (Incidere sui problemi del comfort, dell'inquinamento e della salute)*

ASSE 4 – TRANSIZIONE ENERGETICA

- *Efficacia ed efficienza nella gestione e consumo dell'energia (Migliorare in senso ecologico la gestione dell'energia)*
- *Produzione pulita e rinnovabile e distribuzione a rete e "smart dell'energia" (Migliorare in senso ecologico la produzione, stoccaggio e distribuzione dell'energia)*

ASSE 5 – MOBILITÀ SOSTENIBILE

- *Incentivazione 'soft' della mobilità sostenibile (Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie soft.)*
- *Incentivazione 'hard' della mobilità sostenibile (Promuovere la mobilità sostenibile attraverso strategie hard.)*

ASSE 6 – CONDIVISIONE E PARTECIPAZIONE SOCIALE

- *Favorire il coinvolgimento e condivisione sociale (Favorire la coesione sociale ed il senso di appartenenza alla comunità)*
- *Favorire la partecipazione sociale (Favorire la partecipazione attiva e propositiva della comunità)*

ASSE 7 – INCLUSIONE E ACCESSIBILITÀ A SPAZI E SERVIZI DELLA CITTÀ

- *Favorire l'inclusione e l'accessibilità a spazi e servizi (Favorire l'inclusione sociale e creare ambienti accessibili e fruibili per tutti, indipendentemente dalle abilità fisiche, cognitive o sensoriali degli utenti)*
- *Garantire il benessere e la qualità della fruizione degli spazi (Creare ambienti che promuovano il benessere socio- ambientale e psico fisico, oltre a migliorare la qualità complessiva della fruizione)*

ASSE 8 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE-SCIENTIFICA E PROMOZIONE DELL'ACCESSO ALLA CULTURA

- *Valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica (Attivare processi di valorizzazione dell'identità storico culturale e scientifica)*
- *Promozione della fruizione dei beni, dell'accesso alla cultura e della partecipazione culturale (Attivare processi di fruizione del patrimonio storico culturale e della cultura)*

ASSE 9 – TUTELA E RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE

- *Definizione/ridefinizione della valenza culturale e qualità architettonica e progettuale del patrimonio (Creare e incentivare la qualità del patrimonio e progettuale)*
- *Allineamento tra strategie ambientali e tutela del patrimonio storico-culturale (Tutelare il patrimonio tenendo conto degli obiettivi di sostenibilità ambientale)*

ASSE 10 – RIGENERAZIONE, PUNTANDO SU PROSSIMITÀ, MIX FUNZIONALE, CONSUMO DI SUOLO ZERO E SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

- *Promozione degli aspetti 'immateriali' di prossimità e di sostenibilità economica nei processi di rigenerazione e razionalizzazione (Attivare processi "immateriali" di rigenerazione e razionalizzazione)*
- *Promozione degli aspetti 'materiali' degli interventi volti ad aumentare flessibilità e mix funzionale degli spazi e consumo di suolo zero nella rigenerazione (Attivare processi "materiali" di rigenerazione)*

5.2 Macro Obiettivi Generali

1. Organicità, continuità e unitarietà nell'ipotesi di sviluppo, per un'attuazione degli interventi previsti in tutte le aree oggetto della proposta, che valorizzi prioritariamente l'Area di intervento 1, singolarmente o in combinazione con altra Area di intervento

2. Rigenerazione urbana, inclusione e sostenibilità sociale, che offra un'adeguata mixité funzionale generando ricadute positive durevoli nel tempo, anche alla scala del più ampio comparto urbano di riferimento, punti sul **mantenimento e rafforzamento degli spazi, delle funzioni e dei servizi aperti alla collettività**, all'integrazione con il contesto urbano, sociale, ambientale ed economico di riferimento, e ne incrementi la fruibilità in una logica di permeabilità e continuità tra i diversi comparti;

3. Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari socioculturali di tipo archeologico, storico e paesaggistico, con particolare attenzione alle preesistenze storico-archeologiche, alle aree di valore naturalistico e alla presenza di un'opera architettonica che, sebbene incompiuta, è ormai diventata una delle icone del paesaggio urbano romano e del relativo significato identitario e culturale;

4. Sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al perseguimento degli obiettivi specifici di mitigazione dei cambiamenti climatici e di decarbonizzazione, di produzione dell'energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili e di efficienza energetica in un'ottica di ricerca dell'autosufficienza energetica, di adattamento agli impatti da cambiamenti climatici e di resilienza ambientale, di massima efficacia e circolarità nell'uso delle risorse, di utilizzo di materiali, componenti e sistemi costruttivi ad alto grado di compatibilità ecologica, di utilizzo sostenibile della risorsa idrica, di aumento della qualità ambientale e di controllo del consumo di suolo;

5. Qualità della progettazione delle opere architettoniche e paesaggistiche volte a riqualificare prioritariamente i manufatti esistenti e/o a realizzarne di nuovi al fine della migliore rigenerazione dell'area, in un'ottica di piena integrazione dei caratteri di sostenibilità

ambientale con quelli di sostenibilità sociale di cui al punto 2, con quelli identitari socio-culturali di cui al punto 3, con quelli di sostenibilità ambientale di cui al punto 4, con quelli di sostenibilità economica e di efficacia del modello di gestione di cui ai punti 6 e 7, anche con l'obiettivo di massimizzare l'estensione e la qualità degli spazi non edificati, delle superfici verdi e delle aree pubbliche aperte alla collettività;

6. Sostenibilità economica e ottimizzazione dell'investimento privato, secondo un approccio che coniughi scelte attuative basate su innovazione tecnologica, modularità realizzativa e flessibilità d'uso, privilegiando l'utilizzo integrato di opere esistenti (Palasport, aree verdi, scavi archeologici) e delle infrastrutture già realizzate (viabilità, parcheggi, impianti), in modo da ridurre i tempi di realizzazione, anticipare l'avvio della gestione operativa e prevedere l'insediamento, anche graduale, di funzioni in grado di garantire la redditività dell'operazione nella massimizzazione dei ritorni sociali e ambientali di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7. Ottimizzazione in termini di efficienza ed efficacia del modello di gestione proposto, in modo da ottenere, anche attraverso sistemi di governance specifici per ciascuna funzione, la massima garanzia possibile rispetto a continuità nell'erogazione, economicità dei servizi resi e loro massima estensione a diverse categorie di utenti, qualità e facilità di fruizione degli spazi, favorendo l'inclusione e la partecipazione sociale, adattabilità nel tempo agli imprevisti o ai cambiamenti fisiologici dell'iniziativa.

5.3 Indirizzi specifici della proposta

I seguenti indirizzi specifici della progettazione sono da considerare vincolanti.

Pertanto, la proposta presentata ai sensi dell'art. 193 del Codice deve:

- garantire la funzionalità del complesso edificato esistente nell'Area di Intervento 1 (**figura 21 - 0**) tenendo conto delle caratteristiche architettoniche ed identitarie dello stesso;
- garantire la realizzazione delle superfici di standard urbanistico come definite nell'Allegato C.1 e C.12 all'Avviso e nelle figure 18-19-20 di cui al precedente paragrafo 4;
- essere articolata secondo le destinazioni d'uso previste negli elaborati di cui all'Allegato A.2 e C.1 dell'Avviso e declinate al precedente paragrafo 4;
- tener conto dei caratteri architettonici e strutturali identitari del complesso edificato esistente;
- assicurare che il tracciato viario di attraversamento trasversale del Compendio, da via di Passo Lombardo a via dell'Archiginnasio, già realizzato, sia mantenuto ad uso pubblico (**figura 21 - 1**);
- assicurare che il tracciato di attraversamento trasversale sia integrato con la realizzazione di una pista ciclabile, da realizzarsi interamente a carico dell'Area di intervento 2 qualora la proposta **non** interessi l'intero **Ambito della Proposta (figura 21 - 2)**;
- destinare le aree poste a nord del tracciato viario (**figura 21 - 3**) a Parcheggi Pubblici;
- destinare l'area contermina a via dell'Archiginnasio (**figura 21 - 4**) a Verde Pubblico di tipo naturalistico, in coerenza con i caratteri paesaggistici del sito;

- relativamente alla quota parte dell'area di intervento 2 posta a nord del tracciato viario, deve tutelare, preservare e valorizzare le aree oggetto di vincolo con provvedimento come da allegato al A.2 e C.1 dell'Avviso **(figura 21 - 5)**;
- tutelare, preservare e valorizzare le aree oggetto di intervento MIC-PNRR "Programma Caput Mundi" **(figura 21 - 6)**;
- definire un insieme di spazi aperti alla collettività di verde attrezzato (piazza, giardini, verde naturalistico, parco, ecc.) garantendone la continuità visiva, l'accessibilità e la completa fruizione almeno negli orari di apertura delle attività insediate (figura 21 – tutte le aree di intervento);
- deve garantire l'accesso alle aree di parcheggio pubblico esistenti **(figura 21 - 7)**;
- garantire la completa manutenzione e gestione di tutte le aree aperte alla collettività per la viabilità, i parcheggi pubblici ed il verde pubblico, esistenti e di nuova realizzazione, assicurandone altresì il decoro e la fruibilità in sicurezza, con oneri proporzionali alle potenzialità edificatorie delle diverse aree di intervento.

LEGENDA

- 0 _ Complesso edificato esistente
- 1_ Tracciato viario di attraversamento trasversale del compendio
- 2_ Pista ciclabile
- 3_ Aree destinate a Parcheggi Pubblici
- 4_ Area contermina a via dell'Archiginnasio
- 5_ Aree oggetto di vincolo archeologico
- 6_ Aree oggetto di intervento MIC-PNRR "Programma Caput Mundi"
- 7_ Aree di parcheggio pubblico esistenti

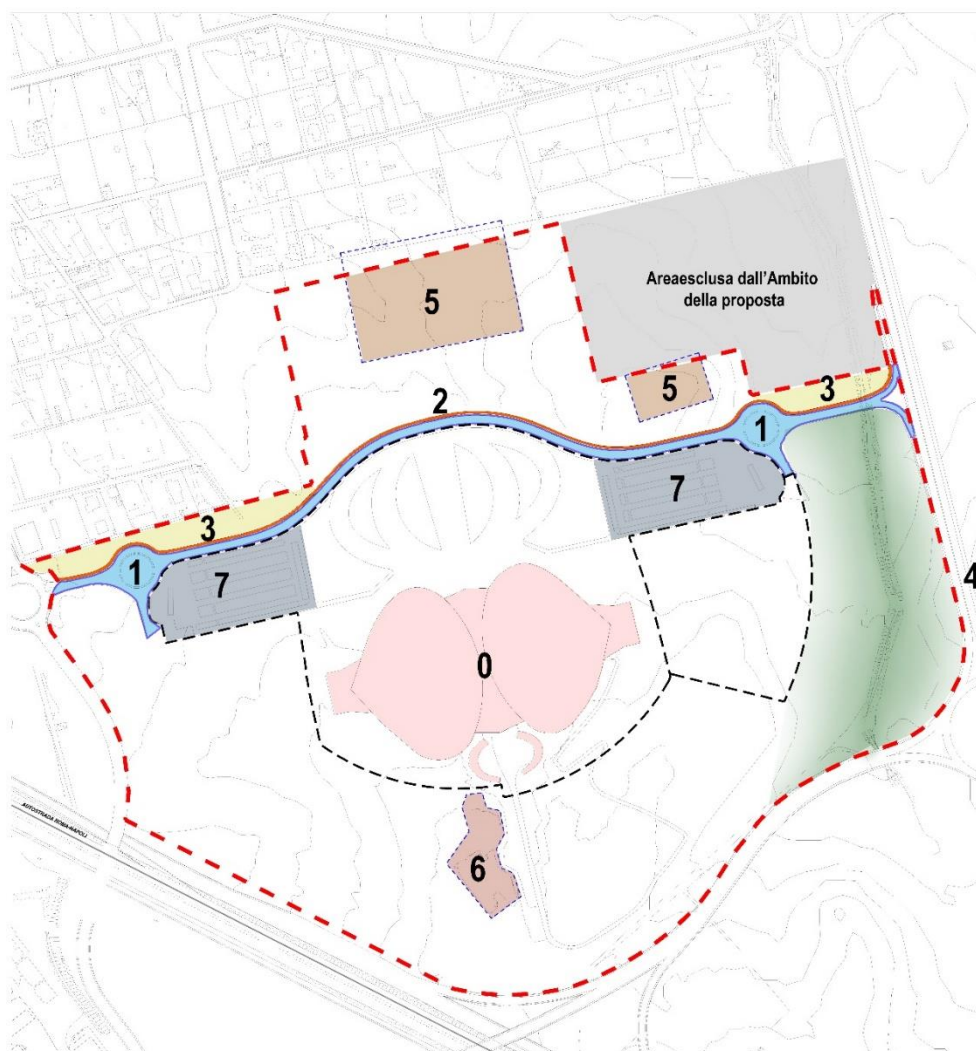


Figura 21 – Localizzazione indirizzi specifici

II RUP
Letizia Gabrielli