

TOR VERGATA 2025

Il contesto procedurale e urbanistico di riferimento:
caratteri della procedura in corso, previsioni urbanistiche
e d'uso nelle aree di intervento

Letizia Gabrielli, Responsabile Unico del progetto

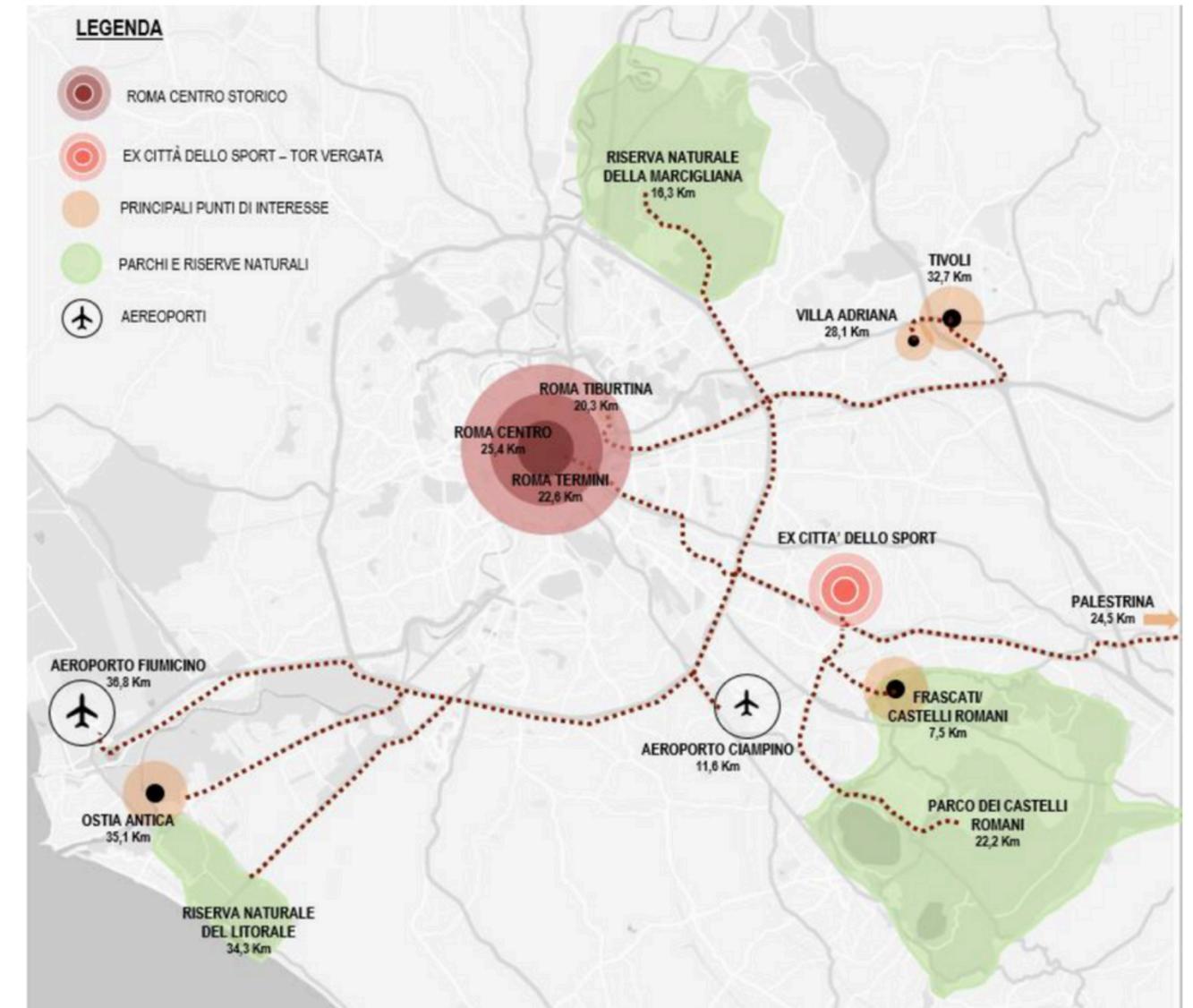
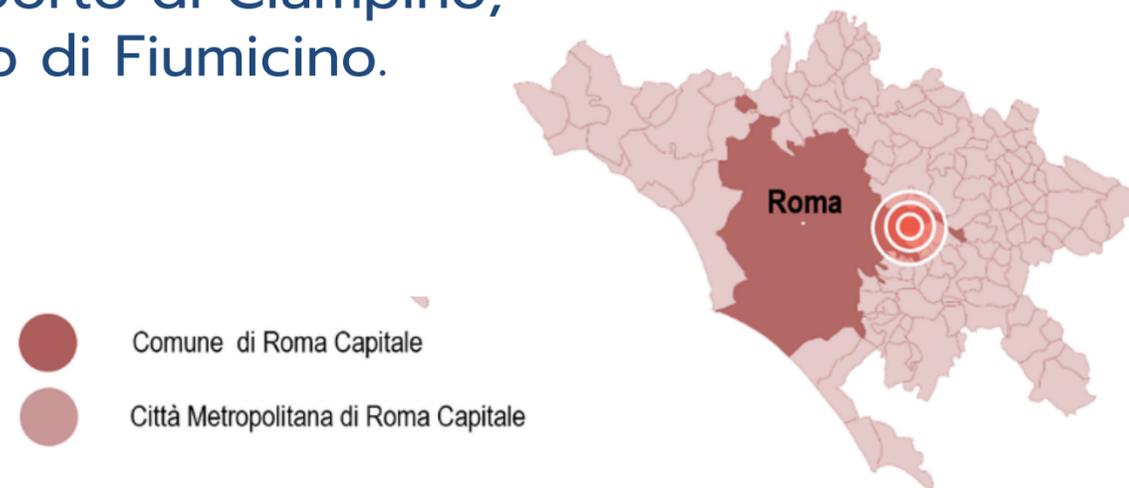
ROMA, 17 SETTEMBRE 2025 - Sala Piacentini
via Barberini 38, Sede Generale Agenzia del Demanio

Localizzazione

Il compendio è situato nel quadrante Est del Comune di Roma, nel territorio del Municipio VI, esternamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato Sud della Via Casilina, in corrispondenza della diramazione Roma-Sud dell'autostrada A1 presso l'uscita Torrenova.

E' in posizione pressoché baricentrica tra il G.R.A. e la fermata Tor Vergata della linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli.

Dista circa 25 km dal centro di Roma, 11 Km dall'aeroporto di Ciampino, 37 Km da quello di Fiumicino.



La proposta di sviluppo e valorizzazione

Obiettivo della trasformazione è la definizione di una nuova centralità urbana immersa nel verde, caratterizzata da una molteplicità di funzioni aperte alla collettività, spazi pubblici e nuovi edifici per la cultura e la formazione, per lo sport e il benessere, lo spettacolo e il tempo libero, in grado di valorizzare gli elementi architettonici, archeologici e paesaggistici che caratterizzano il compendio.

● **NUOVA CENTRALITA' URBANA PER FAVORIRE LO SVILUPPO SOCIALE ED ECONOMICO**

● **NUOVI SPAZI PUBBLICI PER RAFFORZARE LE EMERGENZE ARCHEOLOGICHE E IL PAESAGGIO NATURALE**

● **NUOVE VOLUMETRIE E NUOVE FUNZIONI PER ACCRESCERE L'ATTRATTIVITA'**

● **NUOVI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI PER MIGLIORARE LA FRUIBILITA' E L'ACCESSIBILITA'**

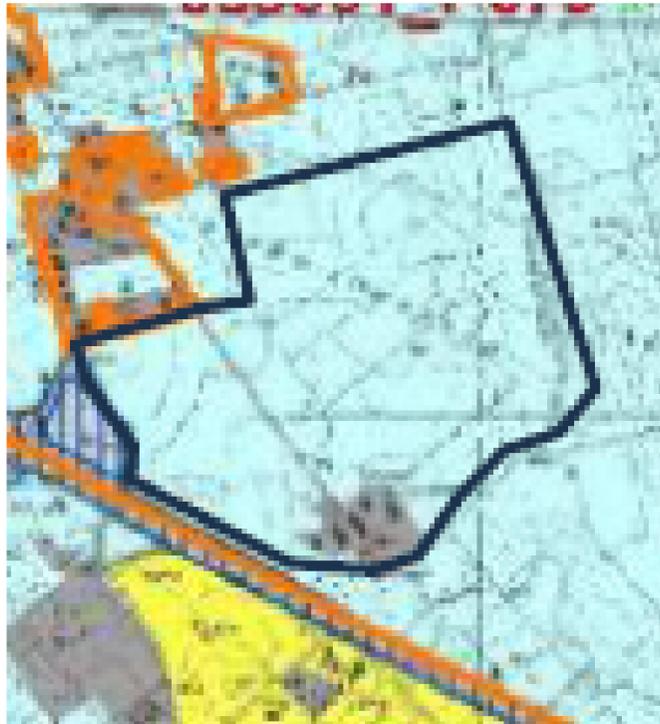
● **NUOVI STRUMENTI PER FAVORIRE LA TRASFORMAZIONE**



La pianificazione sovraordinata

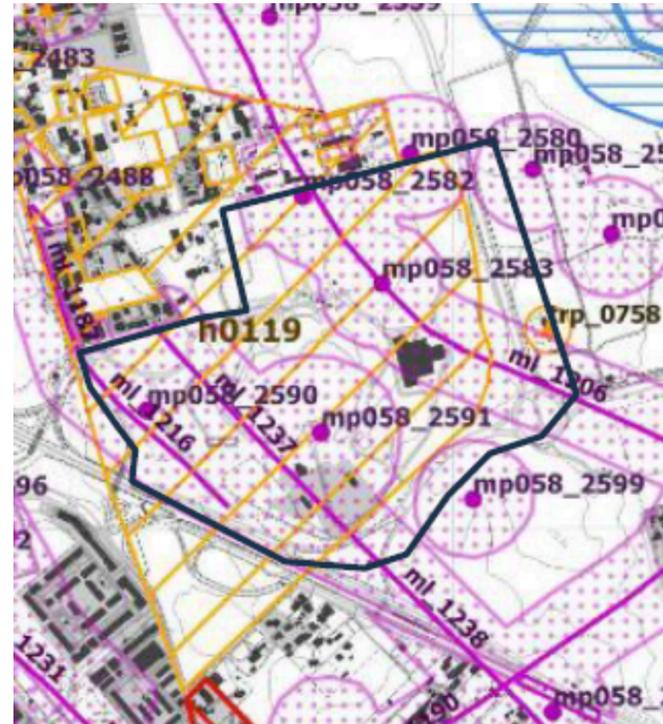
IL PTPR

TAVOLA A
Sistemi e ambiti di paesaggio



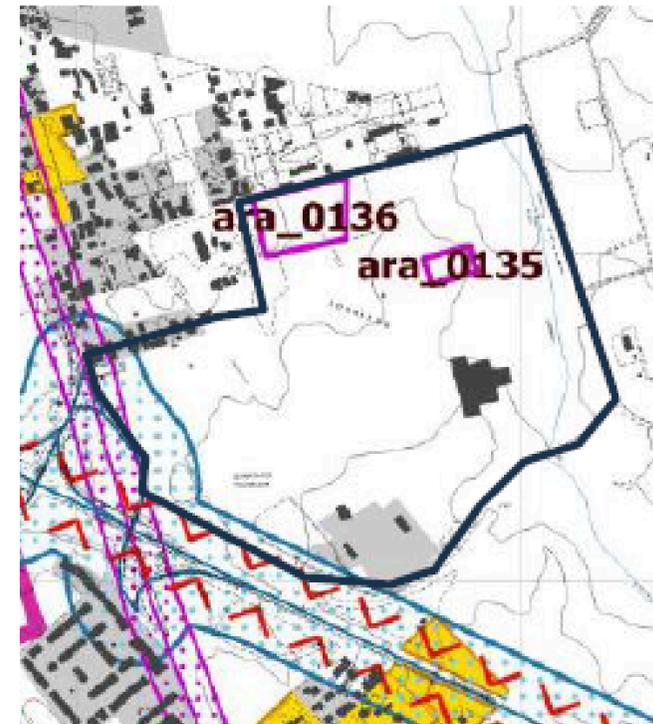
-  paesaggio in evoluzione
-  paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B
Beni Paesaggistici



-  m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
-  m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto
-  h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

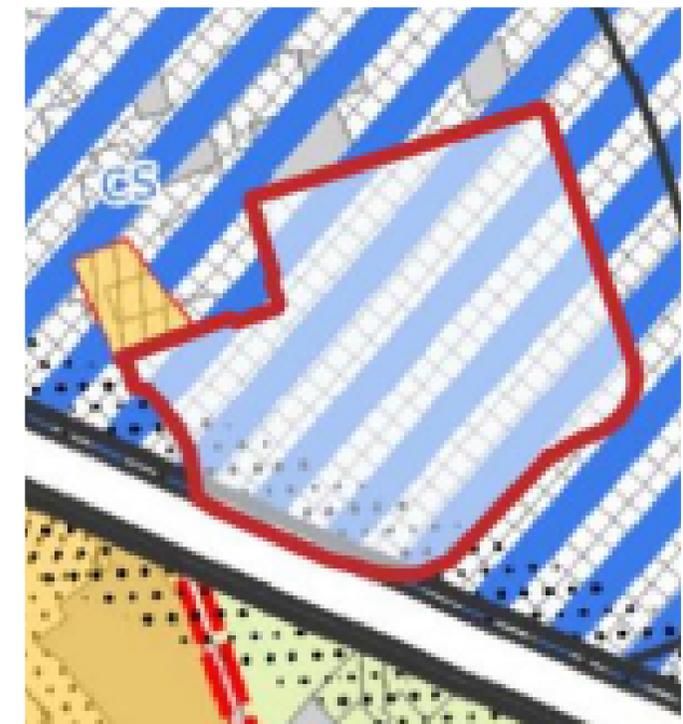
TAVOLA C
Beni del Patrimonio Naturale e Culturale



-  Beni culturali del patrimonio archeologico
-  Beni lineari e fascia di rispetto
-  Visuali: percorsi panoramici

IL PTPG

TAVOLA TP2
Disegno Programmatico di struttura



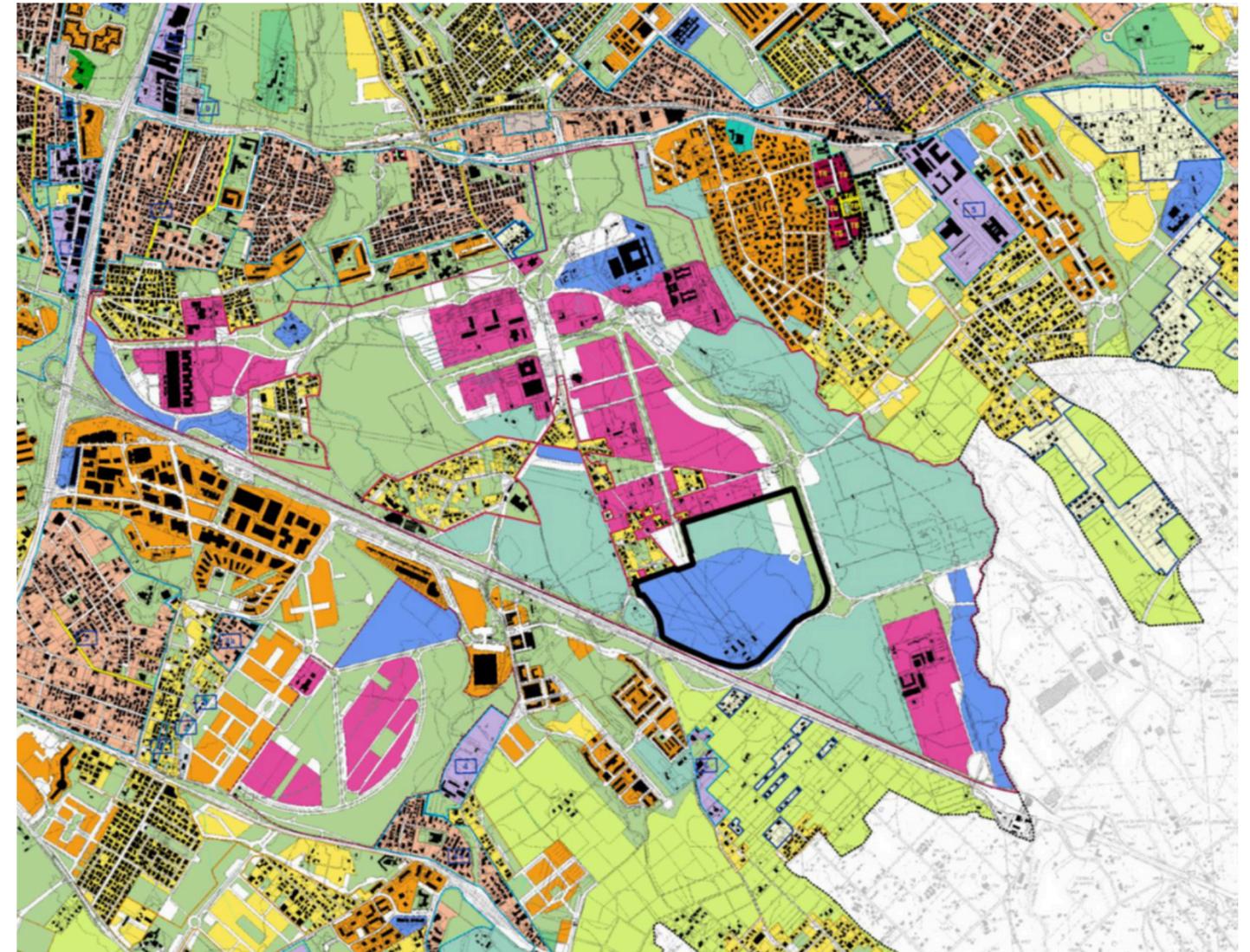
Il Compendio ricade entro il Parco Intercomunale PSM4 destinato a funzioni strategiche metropolitane per l'economia, la conoscenza, l'innovazione e il tempo libero.

Le aree non risultano più gravate da Usi Civici a seguito dell'Ordinanza n.1204 del 21.11.2201

LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

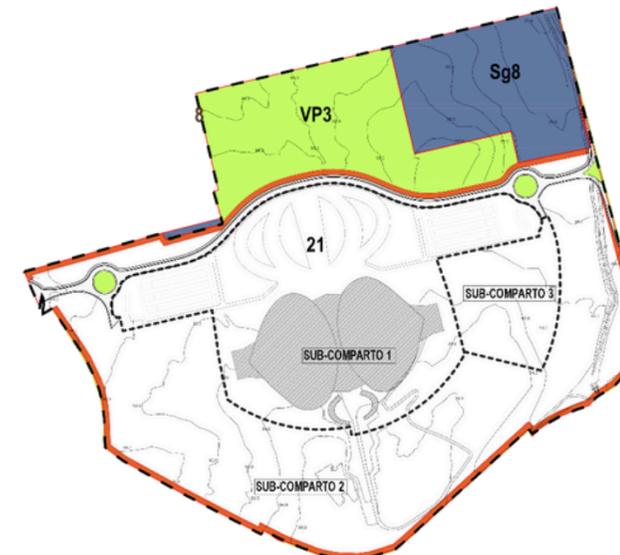
Il compendio ricade entro il **Piano Particolareggiato del Comprensorio Universitario di Tor Vergata** approvato con DCC 44/2007, incardinato nel PRG vigente e descritto all'art.65 "Progetti strutturanti - centralità urbane e metropolitane a pianificazione definitiva" delle NTA

| | 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 |



LA ROADMAP DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

- **Marzo 2021**
Trasferimento del compendio all'Agenda del Demanio
- **DPCM 15.12.2022**
Prima rifunzionalizzazione del compendio (Giubileo 2025)
- **Legge n. 41 del 21.04.2023**
Definito l'interesse pubblico alla riqualificazione e riconversione del compendio
- **Gennaio 2025**
Indizione del Tavolo Tecnico Istituzionale con Regione Lazio, Roma Capitale e Agenzia del Demanio
- **Maggio - Luglio 2025**
Conferenza di Servizi per acquisire l'Intesa con Regione Lazio e Roma Capitale ai sensi dell'art.15 D.L. n.202/2024 sulla proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio.
- **Luglio 2025**
 - *Condivisione della Proposta di Sviluppo*
 - *Avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS*
 - *Trasmissione della Proposta di Variante Green City*

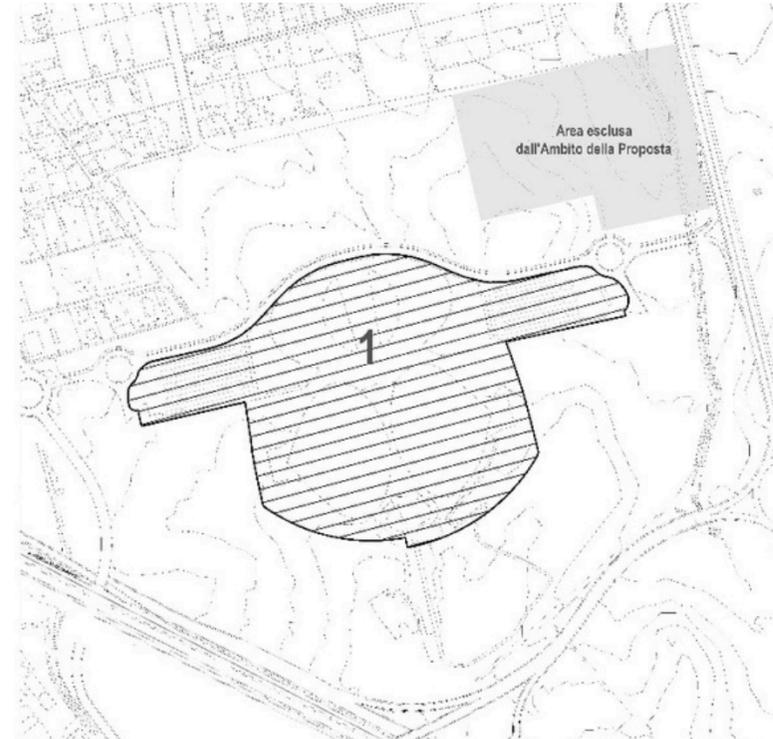


| | |
|--|--|
| COMPARTO VP3 | 64.200 mq |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | quota massima |
| Comparto di Verde Pubblico | 100 % |
| COMPARTO SG8 | 69.272 mq |
| Volumetrie di nuova costruzione - Hmax: 16m Iff: 1,62mc/mq | S.U.L. 35.000 mq VOL. (H**= 3,2m) 112.220 mc |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | quota massima |
| Servizi generali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza | 100 % |
| PARCHEGGI PRIVATI | 1mq/10mc |
| COMPARTO 21 – CENTRALITÀ GREEN CITY | 368.800 mq |
| VOLUMETRIE EDIFICABILI | 581.672 mc |
| Di cui: | |
| - già realizzate | 284.872 mc |
| - da realizzare: | 296.800 mc |
| di cui entro il complesso edificato esistente per nuove edificazioni | 28.000 mc |
| | 268.800 mc |
| S.U.L. complessiva | 162.218 mq |
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | quota massima |
| 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.) | 100 % |
| PARCHEGGI PRIVATI | 1mq / 10mc |
| PARCHEGGI PUBBLICI | 0,60 mq/mq S.U.L. |
| VERDE PUBBLICO | 0,3 - 0,8 - 0,4 mq/mq S.U.L. secondo tabelle di sub-comparto |

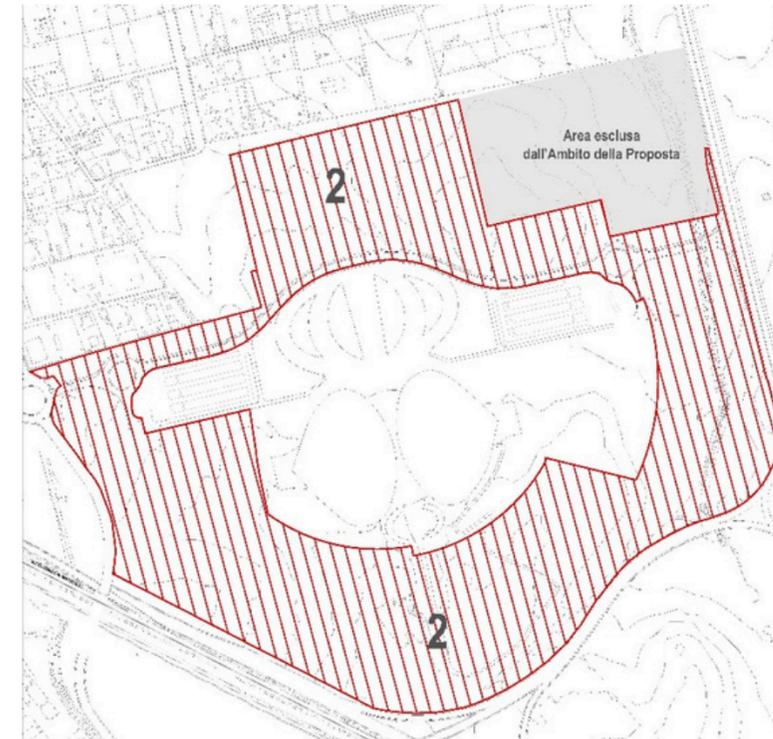
La Centralità Green City è attuabile per sub-comparti

L'AVVISO PER SOLLECITARE PROPOSTE PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE URBANA DEL COMPENDIO

L'ambito di intervento è stato articolato in tre aree. Le proposte progettuali potranno riguardare l'intero ambito o essere limitate ad una o più aree di intervento.



| AREA DI INTERVENTO 1 | |
|-----------------------------|------------|
| Sup.Territoriale: | 140.400 mq |
| SUL max: | 78.218 mq |
| H convenzionale: | 4 m |
| H max: | 16 m |
| Vol max: | 312.872 mc |
| Vol esistente: | 284.872 mc |



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



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

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI: 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; oltre a destinazioni d'uso complementari a quelle dei servizi insediati (quali ad esempio: residenze per il personale dipendente - custodia, guardiana ecc., per attività ristorative/bar e vendita di prodotti correlati, ecc. funzionali allo svolgimento delle attività principali ecc.)