

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

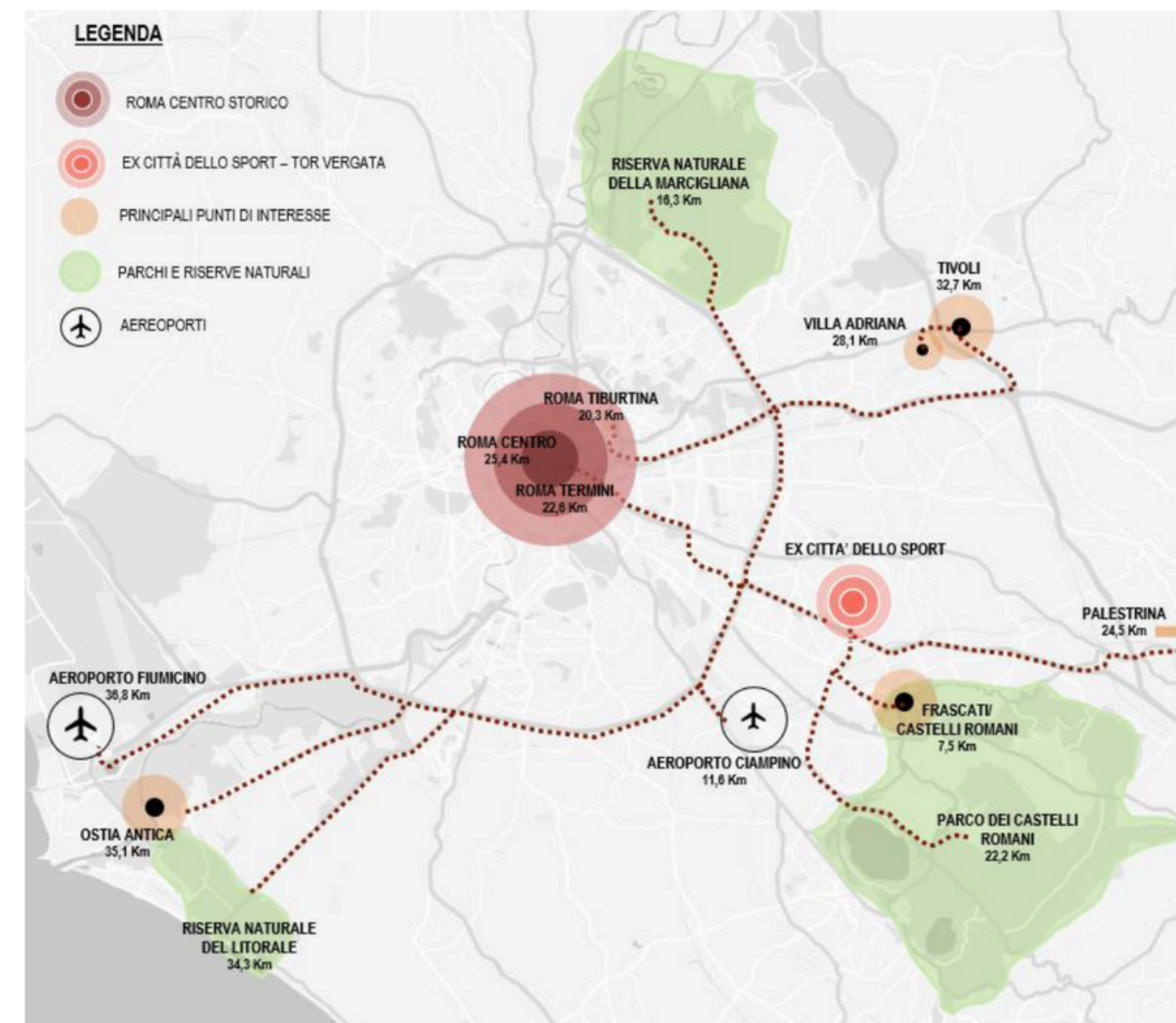
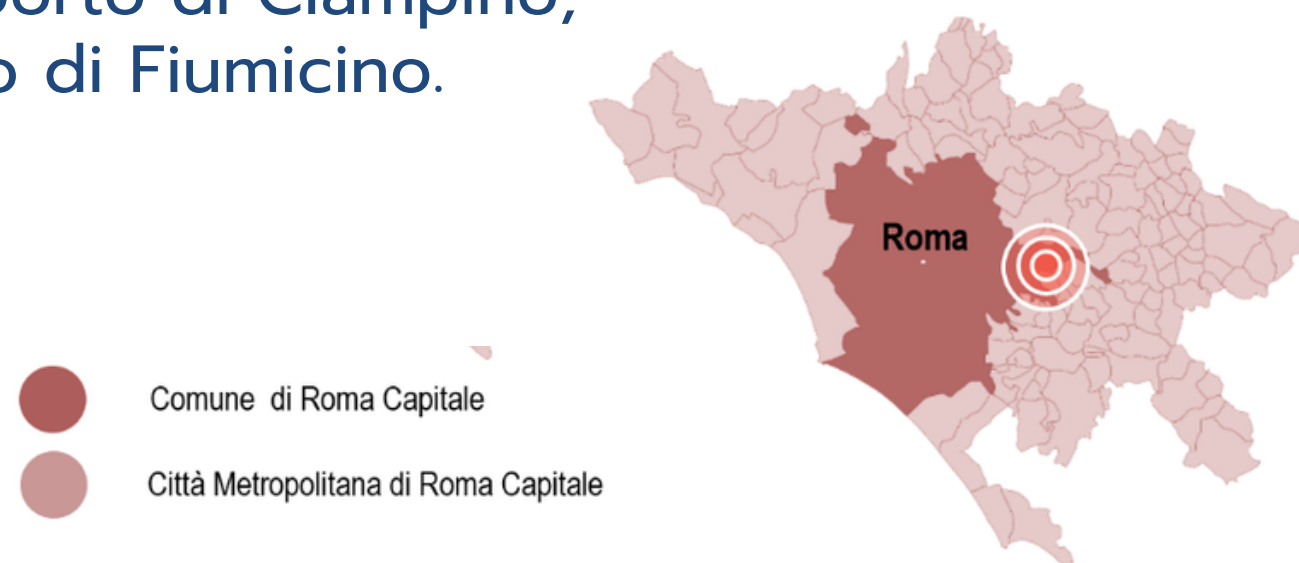
ROMA, 17 SETTEMBRE 2025 - Sala Piacentini
via Barberini 38, Sede Generale Agenzia del Demanio

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.

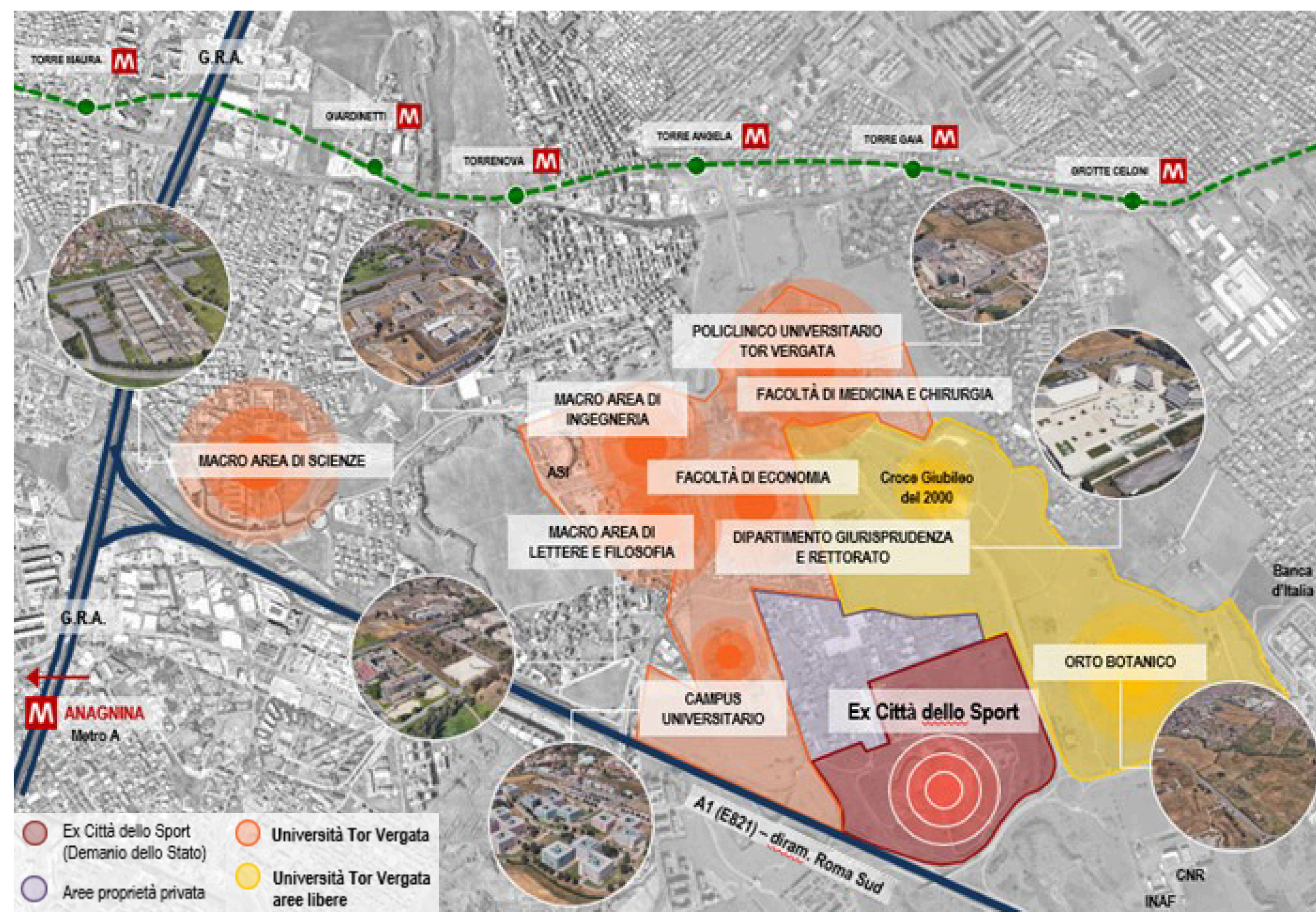


N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

Il contesto

Nel territorio sono presenti importanti attrezzature di servizio pubblico: il Policlinico Tor Vergata e il Policlinico Casilino, l'Università di Tor Vergata con relative residenze per gli studenti, l'Orto Botanico e il CNR.

Più a sud, il Centro Donato Menichella della Banca d'Italia, il Polo Scientifico di Frascati con ENEA e INFN, il Centro Ricerche INAIL di Monte Porzio Catone.



N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

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**

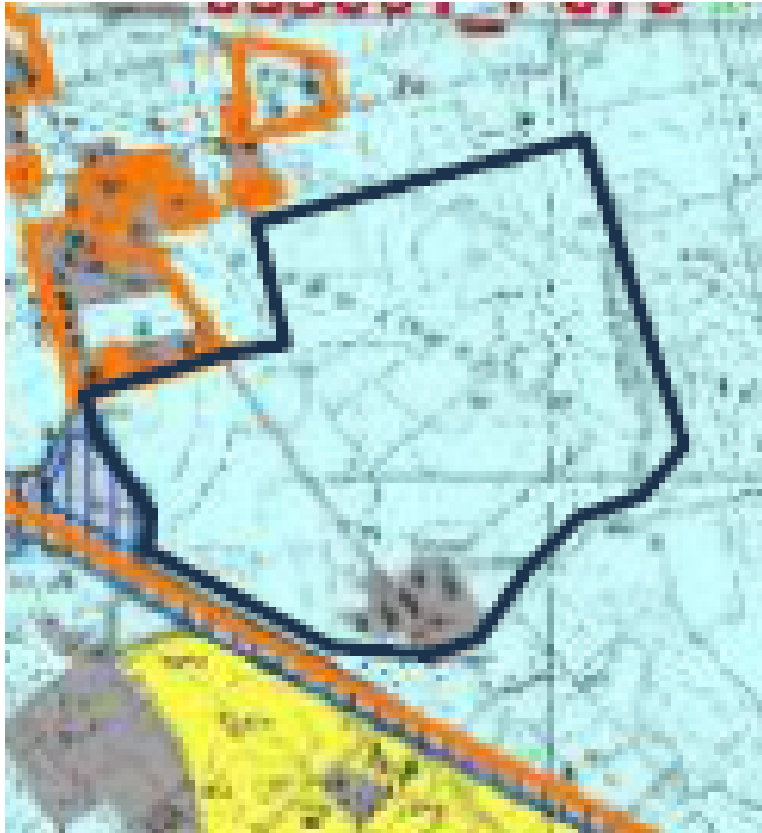


N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

La pianificazione sovraordinata

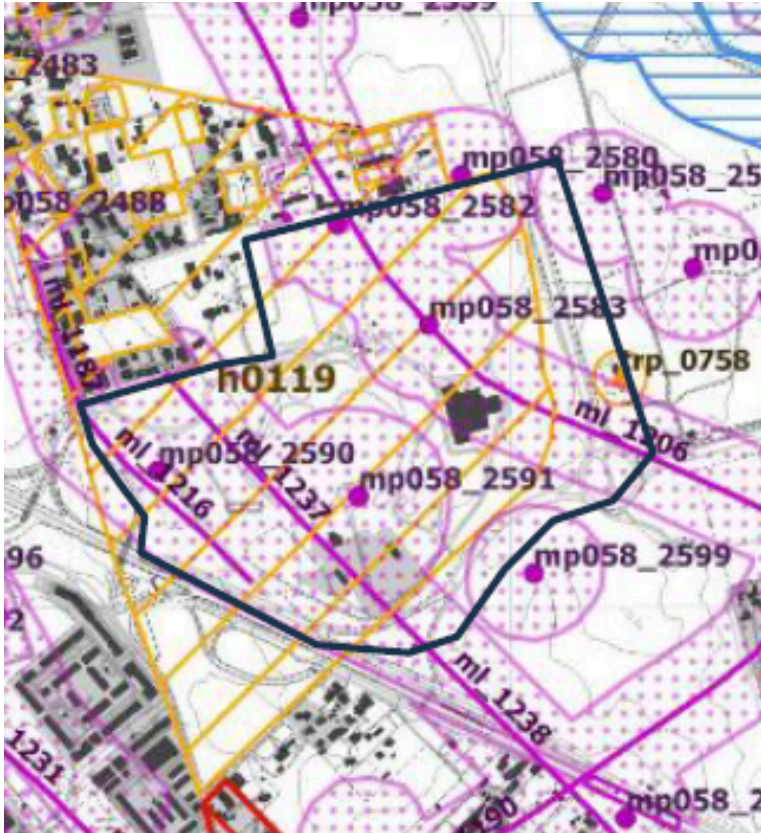
IL PTPR

TAVOLA A
Sistemi e ambiti di paesaggio



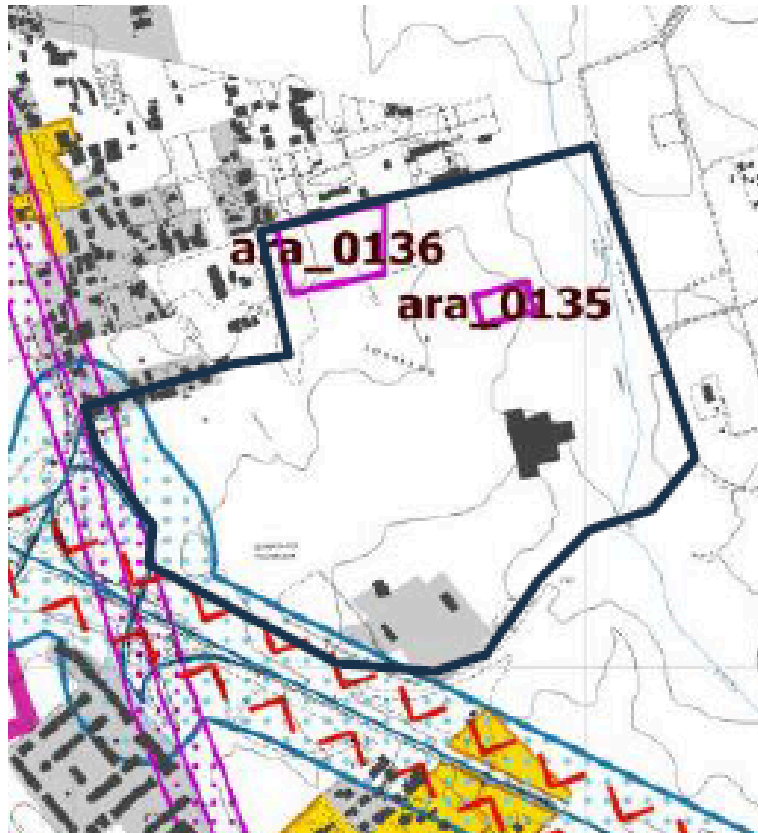
paesaggio in evoluzione
paesaggio degli insediamenti urbani

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.

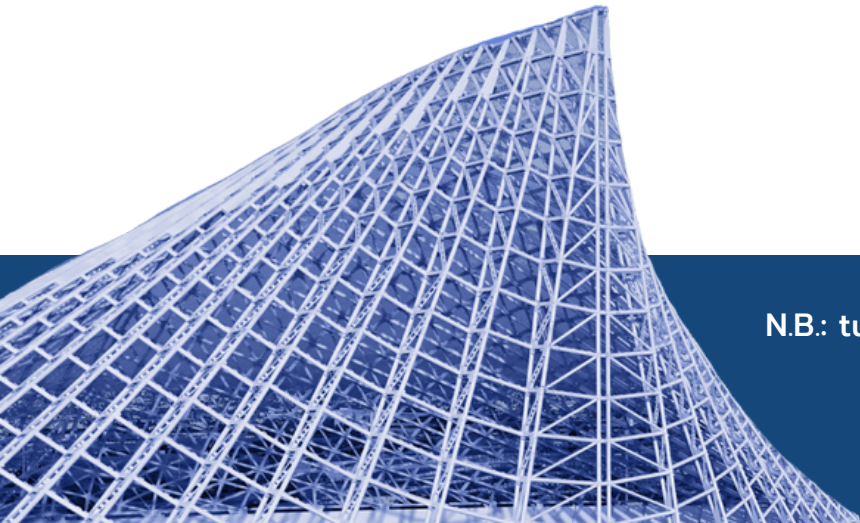
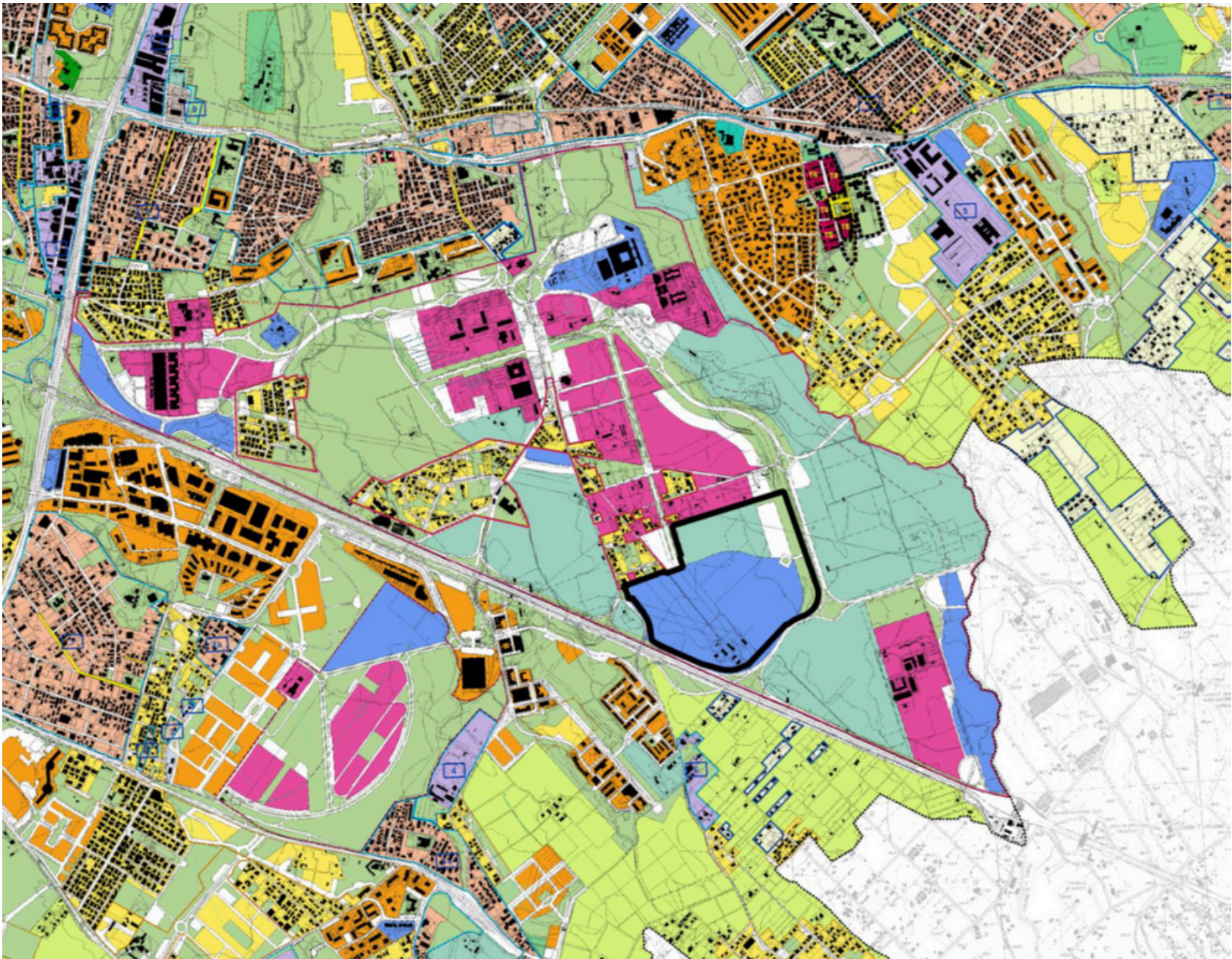
Le aree non risultano più gravate da Usi Civici a seguito dell'Ordinanza n.1204 del 21.11.2201

N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

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 definita" 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



N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

LA ROADMAP DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

- **Marzo 2021**
Trasferimento del compendio all'Agenzia 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*



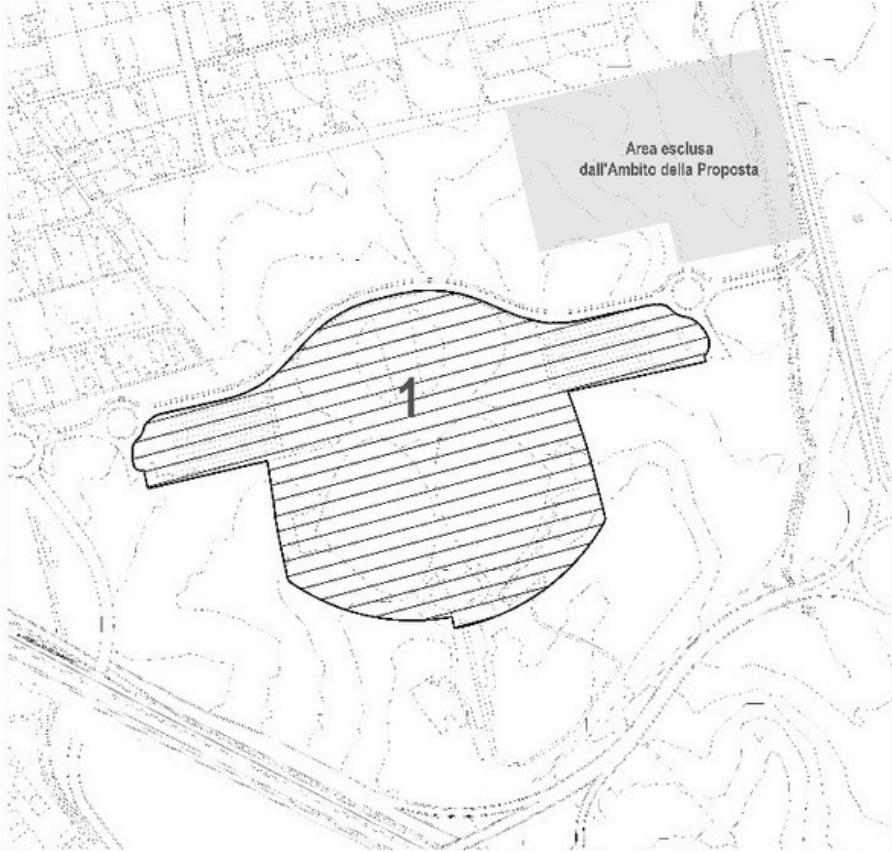
COMPARTO VP3		64.200 mq
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		quota massima
Comparto di Verde Pubblico		100 %
COMPARTO SG8		69.272 mq
Volumetrie di nuova costruzione - Hmax: 16m Iff: 1,62mc/mq		
	S.U.L.	35.000 mq
	VOL. (H**= 3,2m)	112.220 mc
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		quota massima
Servizi generali, attrezzature 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		28.000 mc
per nuove edificazioni		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, guardiana 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

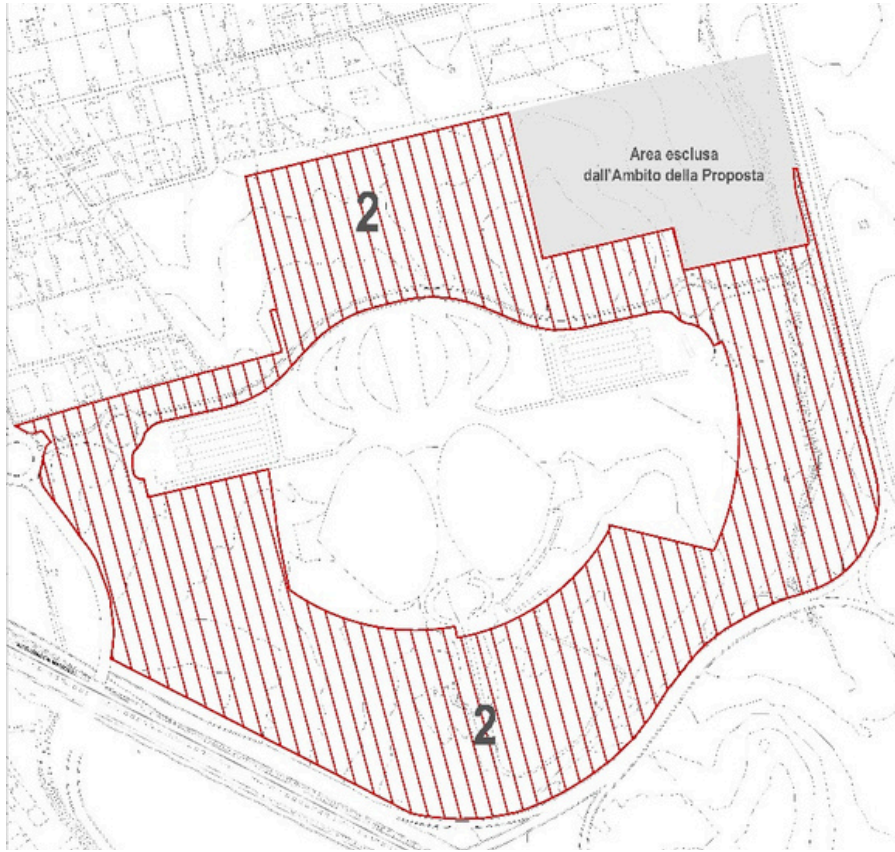
N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025

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

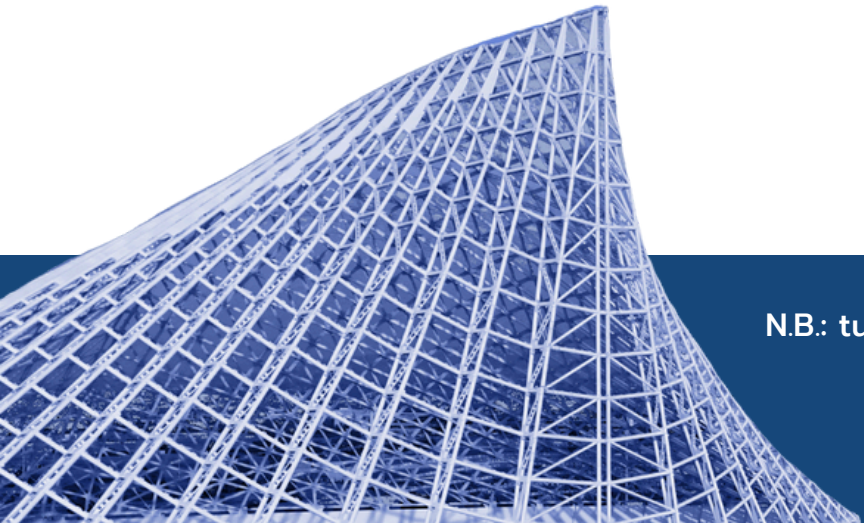


AREA DI INTERVENTO 2	
Sup.Territoriale:	263.600 mq
SUL max:	69.000 mq
H convenzionale:	3,2 m
H massima:	16 m
Vol max:	220.800 mc
Vol esistente:	0 mc



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.)



N.B.: tutte le informazioni sono contenute all'interno della manifestazione di interesse pubblicata il 31 luglio 2025