GREEN CITY PER LA SALUTE, LA RICERCA E LA FORMAZIONE SOSTENIBILE | TOR VERGATA

Interventi di riuso, valorizzazione e rifunzionalizzazione del compendio ex Città dello Sport

Luglio 2024

1. INTRODUZIONE

DATI GENERALI

DENOMINAZIONE ORIGINARIA	Città dello Sport
REGIME PROPRIETARIO	Demaniale
LOCALITÀ	Tor Vergata Municipio VI, Roma
DATI CATASTALI	Fogli 1038/1039/1044, particelle varie
SUP. CATASTALE	484.067 m² circa

L'area è ubicata nel territorio del Municipio VI del Comune di Roma in **località Tor Vergata**, esternamente al G.R.A.
Il compendio demaniale di Tor Vergata **è inserito nell'elenco delle grandi opere incompiute.**

.

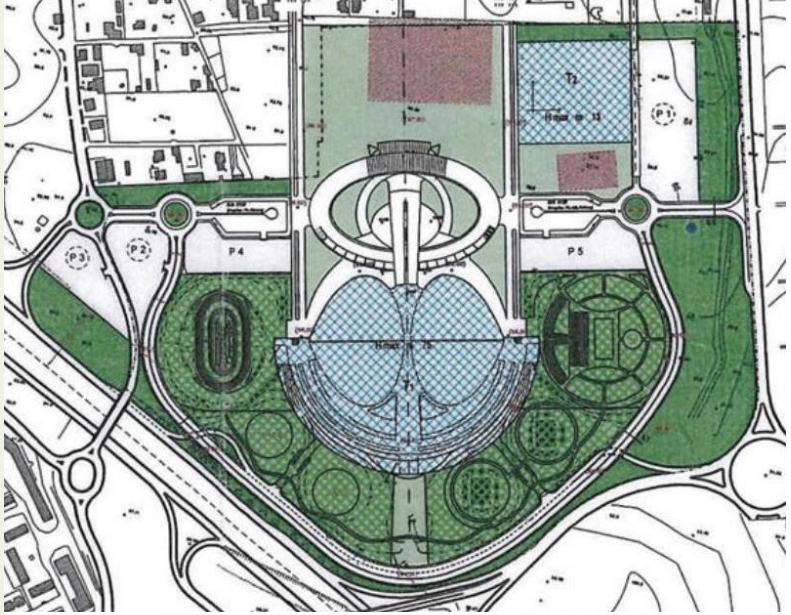
Doveva ospitare i mondiali del nuoto nel 2009, ma è diventata simbolo delle opere incompiute in Italia. Progettata dall'architetto spagnolo Santiago Calatrava, la ***Cittadella dello Sport*** *avrebbe dovuto comprendere lo stadio del nuoto (Palanuoto), di cui è stata realizzata la struttura per la copertura, la " Vela", e un palazzetto per il basket e la pallavolo (Palasport). Quelle opere, mai ultimate e lasciate per anni in stato di abbandono nell'area di Tor Vergata, a Roma, saranno utilizzate per il* ***Giubileo del 2025****.*

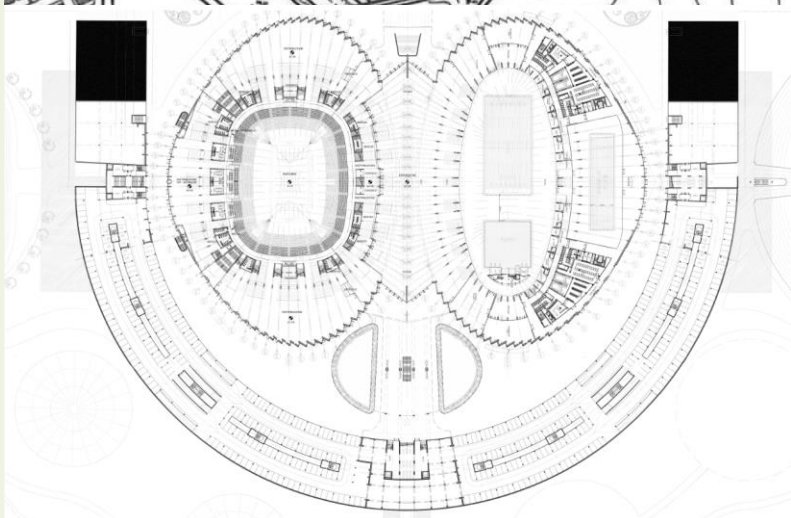
Roma | Municipio VI | Località Tor Vergata

LO SPAZIO DEMANIALE DI TOR VERGATA

Il compendio è pervenuto allo Stato con atto pubblico nel **2021**, con cui l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata" ha trasferito allo Stato la proprietà del compendio immobiliare denominato "*Città dello Sport*", con i sovrastanti manufatti e tutte le opere già realizzate, unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentire il completamento delle opere ovvero la revisione dei progetti stessi.

Il complesso immobiliare nasce come impianto sportivo polifunzionale con un parco attrezzato. Il progetto iniziale dell'opera risulta realizzato solo parzialmente per la parte strutturale. Non essendo stati realizzati i collegamenti verticali, le partizioni interne, gli impianti e le finiture, la struttura non ha una sua autonomia funzionale e allo stato attuale è priva di una destinazione d'uso definitiva.





Progetto originale di Calatrava

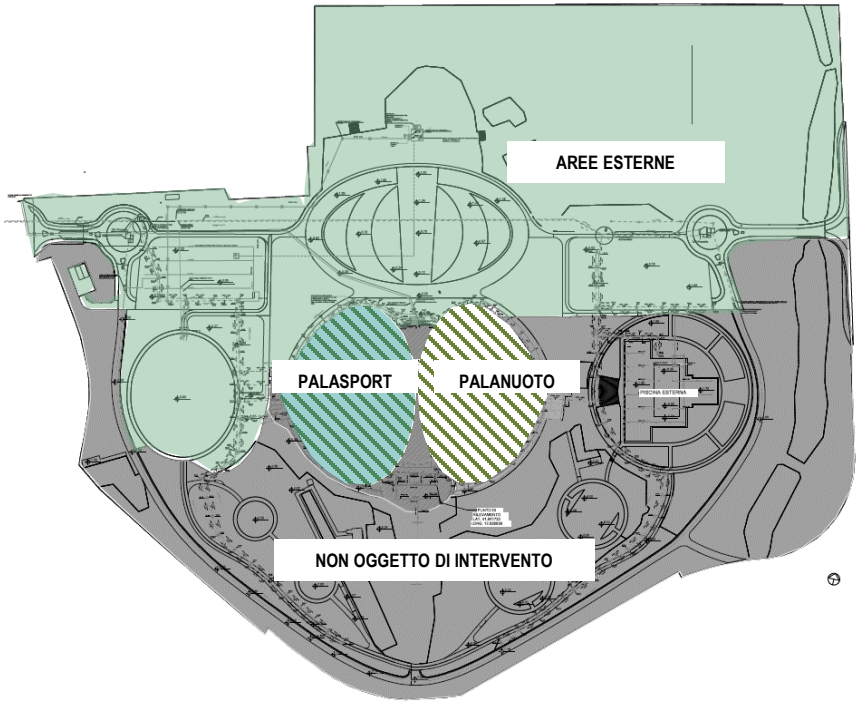
Fotografie dello stato attuale

INTERVENTI DI RIUSO E VALORIZZAZIONE IN CORSO

Ai fini del riuso e della valorizzazione del compendio ex Città dello Sport a Tor Vergata, l'Agenzia del Demanio sta conducendo **tre appalti** inseriti nel ***Programma dettagliato degli interventi essenziali e indifferibili connessi alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025***, approvato con DPCM dell'08/06/2023 (interventi denominati n. 73, n. 74 e n. 75). L'intervento n°73 (collaudo statico delle opere esistenti e arresto del degrado) è in fase di **ultimazione,** mentre gli interventi n°74 (prima parziale funzionalizzazione del Palasport) e n°75 (sistemazione aree esterne) verranno ultimati entro **Dicembre 2024**. Il Decreto Legge del 24 Febbraio 2023, n. 13 (art. 31 comma 5) ha autorizzato all'Agenzia del Demanio una spesa di 70 milioni per una prima rifunzionalizzazione del complesso, per consentire la prima concreta fruizione del compendio per ospitare le celebrazioni della Chiesa Cattolica per il 2025. Attraverso questi interventi l'edificio del Palasport potrà ospitare 8.000 persone sulle gradonate e 15.000 persone con ulteriori attrezzature.

Gli interventi di riuso e valorizzazione in corso, denominati rispettivamente n. 73, n. 74 e n. 75, riguardano:

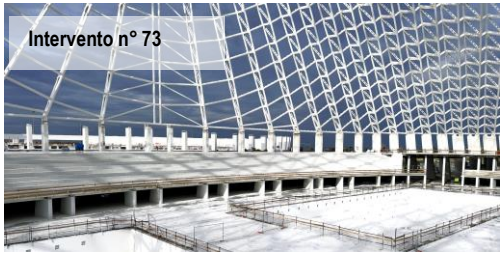
- **INTERVENTO n.73**: collaudo statico delle opere esistenti e arresto del degrado (Palasport e Palanuoto)
- **INTERVENTO n.74**: prima parziale funzionalizzazione del Palasport per ospitare 8.000 persone sulle gradonate e 15.000 persone con ulteriori attrezzature
- **INTERVENTO n.75**: sistemazione a verde di base e opere di urbanizzazione primaria dell'area esterna nord
- Area non oggetto di intervento



Intervento n. 73
Collaudo statico

Intervento n. 74
Palasport

Intervento n. 75
Aree Esterne



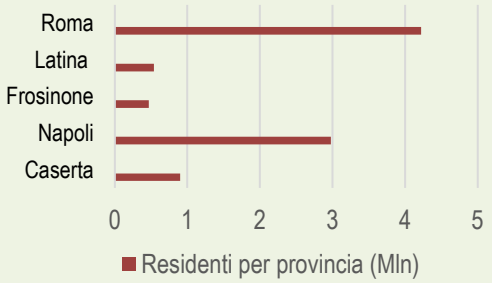
2. ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE, DELLE CONNESSIONI E DEI POTENZIALI NETWORK

TEMPI DI PERCORRENZA DALL'HUB PRINCIPALE (ROMA CENTRO)

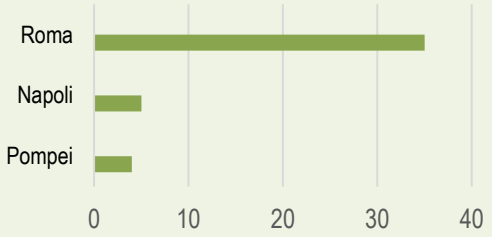
	Da Roma Centro	
Regione Lazio		
Fiumicino Aeroporto	0h 38'	1h 20'
Ciampino Aeroporto	0h 42'	0h 58'
Ostia Antica	0h 44'	0h 58'
Tivoli	1h 03'	1h 20'
Palestrina	1h 07'	1h 44'
Castelli Romani	0h 55'	1h 16'
Litorale Laziale	1h 03'	2h 10'
Civitavecchia (Porto)	1h 20'	1h 27'
Regione Campania		
Caserta	2h 02'	2h 34'
Napoli	2h 41'	1h 40'
Ercolano	2h 30'	2h 06'
Pompei	2h 50'	2h 13'
Costiera Amalfitana	3h 20'	3h 00'

ANALISI DEMOGRAFICA E TURISTICA DEI POLI PRINCIPALI

RESIDENTI DIVISI PER PROVINCE



TURISMO ANNUO PRINCIPALI POLI ATTRATTORI



COMUNE DI ROMA
POPOLAZIONE RESIDENTE
2.755.309 ab.

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA
POPOLAZIONE RESIDENTE
4.222.631 ab.

44,4 mln
Transiti Aeroportuali nel 2023 (FCO+CIA)

3,8 mln
Crocieristi nel 2023

PROVINCIA DI LATINA
POPOLAZIONE RESIDENTE
566.996 ab.

PROVINCIA DI FROSINONE
POPOLAZIONE RESIDENTE
467.866 ab.

Regione Lazio

Regione Campania

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
POPOLAZIONE RESIDENTE
2.980.338 ab.

PROVINCIA DI CASERTA
POPOLAZIONE RESIDENTE
906.074 ab.

1,6 mln
Crocieristi nel 2023

1,27 mln
Transiti Aeroportuali nel 2023 (NAP)

COMUNE DI NAPOLI
POPOLAZIONE RESIDENTE
917.510 ab.

Localizzazione della *Città dello Sport* all'interno del territorio della Città Metropolitana di Roma Capitale

Comune di Roma Capitale

Città Metropolitana di Roma Capitale

TEMPI DI PERCORRENZA DALLA CITTÀ DELLO SPORT

	Da Ex Città dello Sport	
Roma Termini	0h 34'	1h 00'
Roma Tiburtina	0h 22'	1h 16'
Roma Centro	0h 35'	1h 14'
Fiumicino (Aeroporto)	0h 28'	1h 58'
Ostia Antica	0h 34'	1h 58'
Riserva naturale del litorale	0h 34'	2h 19'
Ciampino (Aeroporto)	0h 13'	0h 55'
Frascati	0h 12'	0h 41'
Parco dei Castelli Romani	0h 36'	1h 15'
Palestrina	0h 32'	1h 15'
Villa Adriana	0h 29'	2h 11'
Tivoli	0h 37'	1h 42'
Riserva Marcigliana	0h 17'	1h 49'

LEGENDA

- ROMA CENTRO STORICO
- EX CITTÀ DELLO SPORT – TOR VERGATA
- PRINCIPALI PUNTI DI INTERESSE
- PARCHI E RISERVE NATURALI
- AEREOPORTI

RISERVA NATURALE DELLA MARCIGLIANA
16,3 Km

TIVOLI
32,7 Km

VILLA ADRIANA
28,1 Km

ROMA TIBURTINA
20,3 Km

ROMA CENTRO
25,4 Km

ROMA TERMINI
22,6 Km

EX CITTA' DELLO SPORT

PALESTRINA
24,5 Km

AEROPORTO FIUMICINO
36,8 Km

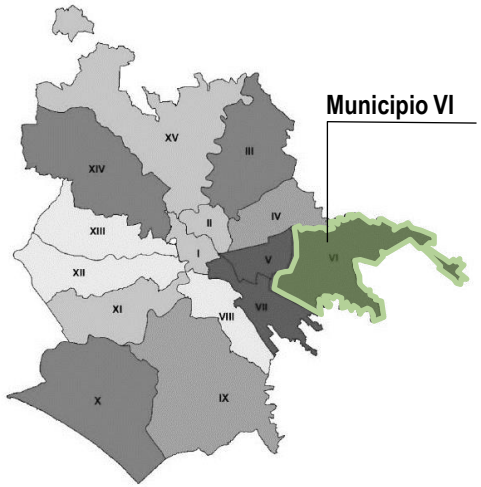
FRASCATI/
CASTELLI ROMANI
7,5 Km

AEROPORTO CIAMPINO
11,6 Km

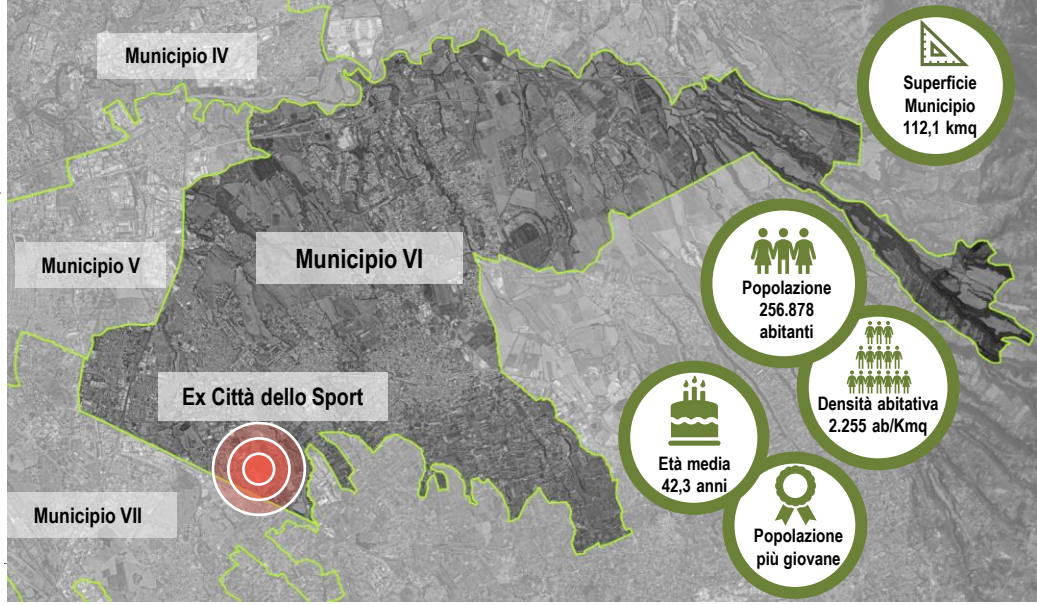
PARCO DEI CASTELLI ROMANI
22,2 Km

OSTIA ANTICA
35,1 Km

RISERVA NATURALE DEL LITORALE
34,3 Km



Territorio del Comune di Roma Capitale



TERRITORIO DI RIFERIMENTO: IL MUNICIPIO VI

Il compendio è situato nel Comune di Roma, all'interno del territorio del **Municipio VI,** collocato nella periferia est della Città. Il Municipio comprende le zone urbanistiche di **Torre Maura, Giardinetti-Tor Vergata, Acqua Vergine, Lunghezza, Torre Angela, Borghesiana e San Vittorino**.

La sua estensione è di circa **112 chilometri quadrati** e la **popolazione** ammonta a **256 mila abitanti** (uno dei più popolosi di Roma), per una **densità abitativa** di circa **2.255 residenti per km quadrato**. L'**età media è di 42,3 anni**, ovvero la popolazione più «giovane» della Capitale. Il reddito medio individuale è fra i più bassi della capitale. Nel territorio municipale 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**.

Municipio II
popolazione: 166.649
età media: 47,7
densità: 8.525,4

Municipio IV
popolazione: 174.638
età media: 46,8 anni
densità: 3.568,8

Municipio V
popolazione: 243.607
età media: 46,4 anni
densità: 9.049,5

Municipio VI
popolazione: 256.878
età media: 42,3 anni
densità: 2.255,8

Municipio VII
popolazione: 305.003
età media: 47,3 anni
densità: 6.652,9

Municipio VIII
popolazione: 130.089
età media: 48,1 anni
densità: 2.755,4

LEGENDA

- EX CITTÀ DELLO SPORT TOR VERGATA
- CENTRO STORICO DI ROMA
- **ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO** (Riserve naturali regionali, Parchi naturali regionali, Parchi regionali urbani, parchi cittadini)
- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO
- SITI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

Principali assi viari

- Strada a scorrimento veloce (G.R.A. / autostrada A1)
- Viabilità primaria (strade statali, provinciali etc..)

Riserva naturale della Marcigliana
Riserva naturale della Valle dell'Aniene
Parco di Regionale Urbano di Aguzzano
Centro storico di Roma
Parco archeologico di Centocelle
Parco della Mistica
Parco degli Acquedotti
Parco dell'Appia antica
Ciampino Aeroporto
Ex Città dello Sport
Parco archeologico di Tuscolo
Frascati
Parco regionale dei Castelli Romani
Area geografica dei «Castelli Romani»
Lago Albano
Palestrina
Area archeologica di Gabii
Villa Adriana
Villa d'Este
Parco Villa Gregoriana
Tivoli
Parco naturale regionale dei Monti Simbruini
Santuario della Fortuna Primigenia
G.R.A.
Via Tiburtina
Via Prenestina
Via Casilina
A1
A1 – diram. Roma Sud - E821
Via Anagnina
Via Appia Nuova

LEGENDA

ISTRUZIONE, FORMAZIONE E RICERCA

- Scuola secondaria di secondo grado
- Università
- Centri di ricerca e sviluppo

SVAGO E TEMPO LIBERO

- Centri culturali (musei, ludoteche)
- Centri sportivi
- Strutture ricettive

SANITÁ

- Centri sanitari (ASL, poliambulatorio, ospedali)

COMMERCIO

- Centri commerciali

SERVIZI LOCALI

- Centri raccolta AMA
- Servizi sociali (ufficio postale, INPS,CAF,banche)
- Sedi polizia locale

CULTO

- Centri religiosi

SERVIZI PRESENTI NEL TERRITORIO

- Tessuti a bassa densità di servizi (0-10 servizi/kmq)
- Tessuti a media densità di servizi (10-50 servizi/kmq)
- Tessuti ad alta densità di servizi (50-150 servizi/kmq)

ANALISI DEI POLI DI INTERESSE SCIENTIFICO, TERZIARIO E DIREZIONALE DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il compendio è posizionato lungo la diramazione Roma-Sud dell'**autostrada A1** e situato in posizione pressoché baricentrica rispetto il G.R.A. e la **fermata *Tor Vergata*** della linea ferroviaria Roma-Cassino-Napoli.

L'area è situata in prossimità di **rilevanti strutture universitarie e di ricerca**, lungo la direttrice che muove dal ***secondo ateneo capitolino di Tor Vergata***, con il ***Policlinico***, e si proietta verso il ***Polo scientifico e di innovazione di Frascati***, dove si trovano importanti istituzioni di rilievo anche internazionale. Il solo polo universitario di Tor Vergata conta circa **37.000 utenti** (personale e studenti). Il Policlinico, per le sole attività ambulatoriali, ha ospitato nel 2022 circa **1,8 milioni** di persone.
Nelle vicinanze si trovano inoltre il Centro Donato Menichella della ***Banca d'Italia*** e il ***Centro Ricerche INAIL*** di Monte Porzio Catone.

POLO UNIVERSITARIO DI TOR VERGATA (Facoltà, Policlinico Universitario, campus)

CENTRO DONATO MENICHELLA DELLA BANCA D'ITALIA

POLO SCIENTIFICO E DI INNOVAZIONE DI FRASCATI

G.R.A.

Via Casilina

TORRE MAURA · GIARDINETTI · TORRENOVA · TORRE ANGELA · TORRE GAIA · GROTTE CELONI · DUE LEONI · BORGHESIANA · BOLOGNETTA · FINOCCHIO · GRANITI · MONTE COMPATRI

ANAGNINA

Ex Città dello Sport

A1 – diram. Roma Sud

FL6 Roma – Cassino - Napoli

Stazione Tor Vergata FS

Via Tuscolana

Via Anagnina

Frascati

VIABILITÀ ESISTENTE

- Ferrovia
- Strada a scorrimento veloce
- Viabilità principale
- Viabilità locale secondaria
- Metropolitana Linea C

PUNTI DI INTERESSE

1. Policlinico Tor Vergata
2. Agenzia Spaziale Italiana - ASI
3. Università Tor Vergata
4. Croce Giubileo 2000
5. Campus Universitario
6. Orto Botanico Tor Vergata
7. Centro Donato Menichella - CDM Banca d'Italia
8. Consiglio Nazionale delle Ricerche - CNR – ARTOV
9. Istituto Nazionale di Astrofisica - INAF
10. Agenzia Spaziale Europea ESA-ESRIN
11. Ente Nazionale per l'Energia Alternativa – ENEA (Centro ricerche Frascati)
12. Istituto Nazionale di Fisica Nucleare – INFN
13. Centro Ricerche INAIL di Monte Porzio Catone

UNIVERSITÀ DI TOR VERGATA

Il territorio di Tor Vergata è caratterizzato dalla presenza della Seconda **Università degli Studi di Roma "Tor Vergata"**, progettata sul modello dei campus anglosassoni ed estesa su un'area di circa 600 ettari.

Ospita al suo interno importanti istituzioni di ricerca, come il **CNR** (Centro Nazionale delle Ricerche) e l'**ASI** (Agenzia Spaziale Italiana), che fanno di "Tor Vergata" una delle più dinamiche aggregazioni in Italia sia per la didattica che per la ricerca. Del Campus fa parte, inoltre, il **Policlinico universitario**, struttura ospedaliera d'eccellenza e punto di riferimento regionale, nazionale e internazionale.

La struttura universitaria vera e propria, infine, è articolata in 18 Dipartimenti, con 6 biblioteche d'area, 350 aule per la didattica, 29 laboratori informatici e un centro congressi.

L'**orto botanico** d'ateneo è situato in via Guido Carli ed è esteso 82 ettari. È affiliato alla Società botanica italiana ed è il più grande orto universitario d'Europa

ANALISI DEI POLI DELLA POLIZIA DI STATO PRESENTI NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO

All'interno del quadrante dove è situato il compendio si segnala la presenza di diversi **Poli della Polizia di Stato.**

Poli P.S.

1. Commissariato Casilino Nuovo VI
2. Commissariato Romanina
3. Ministero dell'Interno Direzione Centrale
4. Direzione Centrale Servizi Antidroga
5. Direzione Investigativa Antimafia
6. Polo Anagnina
7. Polo Tuscolano
8. Sottosezione autostradale Roma Sud

FOCUS SISTEMA DELLA MOBILITÀ

L'accessibilità all'area della ex Città dello Sport sarà garantita sia dalla presenza dell'infrastruttura stradale (nuovo svincolo autostrada A1) che dal collegamento con il futuro trasporto pubblico (progetti metrotramvie in corso e ipotesi diramazione metro C)

VIABILITÀ SU GOMMA:

Nuovo svincolo sulla A1 Diramazione Roma Sud

P — Parcheggio di scambio uscita A1 Roma Sud-Torrenova (Scambiatore A1 Sud)

VIABILITÀ SU FERRO:

Metrotramvia

G — **Linea G** – Termini – Tor Vergata – Carli Banca d'Italia (riconversione della Roma-Giardinetti)

H — **Linea H** – Anagnina - Campus Tor Vergata – Torre Angela (collegamento Anagnina-metro A e Torre Angela-metro C)

Metropolitana

Metro C - Tratta T6B diramazione Torrenova-Banca d'Italia

TORRE MAURA M
G.R.A.
GIARDINETTI M
TORRENOVA M
TORRE ANGELA M
TORRE GAIA M
GROTTE CELONI M
Via Casilina
Policlinico Universitario Tor Vergata
Università di Tor Vergata
Dir. Termini
G
Metro tratta T6B Diramazione Torrenova-Banca d'Italia
A1 (E821) – diram. Roma Sud
G.R.A.
Campus Universitario
Ex Città dello Sport
Carli - Banca d'Italia
M ANAGNINA
Metro A
P
Dir. Anagnina
H
CNR

** Nota: Viste le progettualità in essere, i tracciati rappresentati sono previsionali. Per una maggiore definizione si rimanda a una fase successiva e a una verifica con gli Enti preposti*

VIABILITÀ ESISTENTE

- Strada a scorrimento veloce
- Viabilità principale
- Viabilità locale secondaria
- Metropolitana Linea C

VIABILITÀ FUTURA

- **Metrotramvia Linea G** – Termini – Tor Vergata – Carli Banca d'Italia – Scambiatore A1 sud
- **Metrotramvia Linea H** – Anagnina - Campus Tor Vergata – Torre Angela
- **Metro tratta T6B** Diramazione Torrenova-Banca d'Italia
- Nuovo **svincolo** sulla A1 – Diramazione Sud

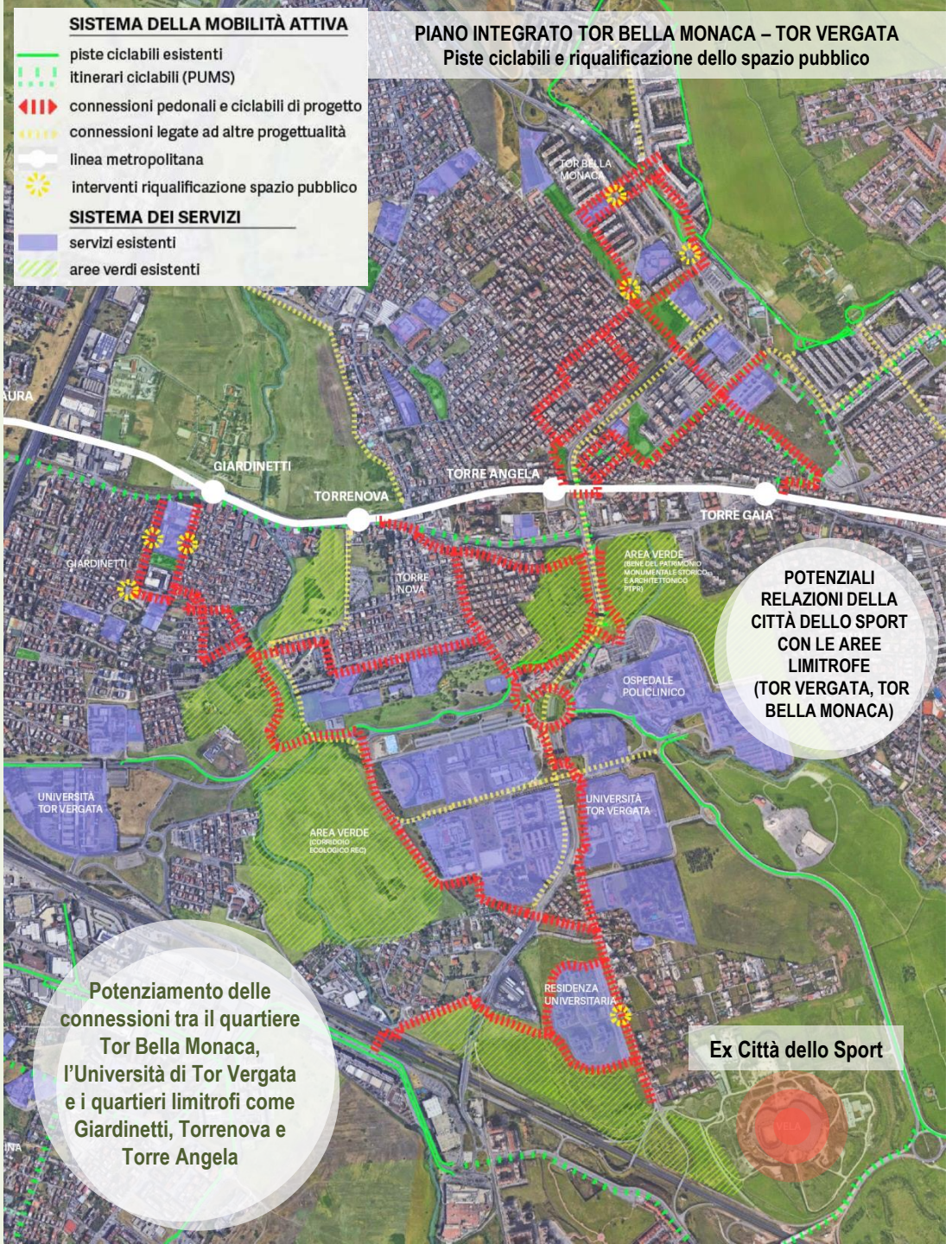
ANALISI DELLE POTENZIALI RELAZIONI CON LE AREE URBANE LIMITROFE

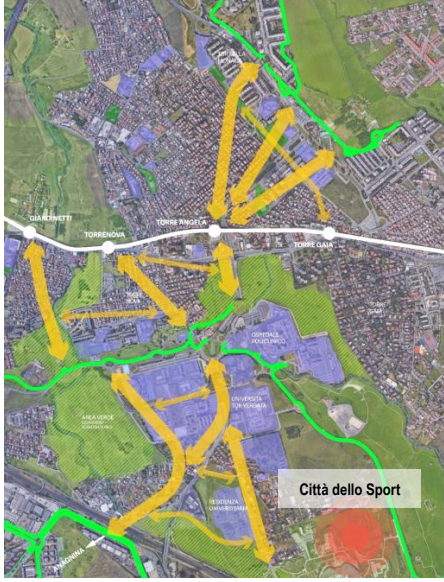
PUI – RIGENERAZIONE URBANA TOR BELLA MONACA E TOR VERGATA

Il progetto è stato sviluppato considerando tre ambiti principali: Tor Bella Monaca, Giardinetti, Tor Vergata, con obiettivi di **ricucitura del quartiere**, **superamento di barriere infrastrutturali** e **apertura alla mobilità attiva e intermodale** (itinerari ciclabili e pedonali, servizi per l'intermodalità con il trasporto pubblico), **riconnessione con spazi pubblici verdi**, **consolidamento di un'identità locale** (luoghi aggregativi, valorizzazione del commercio di prossimità, attivazione lavorativa e inclusione sociale), incremento della qualità urbana di quartiere e della sicurezza percepita (riqualificazione urbana e restituzione di spazi pubblici alla cittadinanza, illuminazione e risoluzione nodi critici).

La **depavimentazione** e **rinaturalizzazione** di alcune aree, l'introduzione di reti di drenaggio, il recupero delle acque meteoriche, l'aumento del verde urbano contribuiranno, inoltre, a mitigare gli effetti dovuti alla mutazione del regime delle piogge e alle isole di calore.

PIANO INTEGRATO TOR BELLA MONACA – TOR VERGATA
Piste ciclabili e riqualificazione dello spazio pubblico





3. CONCEPT PROGETTUALE

dalla *ex Città dello Sport* alla *Green City*

LEGENDA

AREA DI INTERVENTO
GREEN CITY (EX CITTÀ DELLO SPORT)

VIABILITÀ E TRASPORTI ESISTENTI

- ANAGNINA — Capolinea metro A
- Metro C
- Autostrada
- Strada consolare
- Pista ciclabile
- Nodo di scambio

VIABILITÀ E TRASPORTI DI PROGETTO

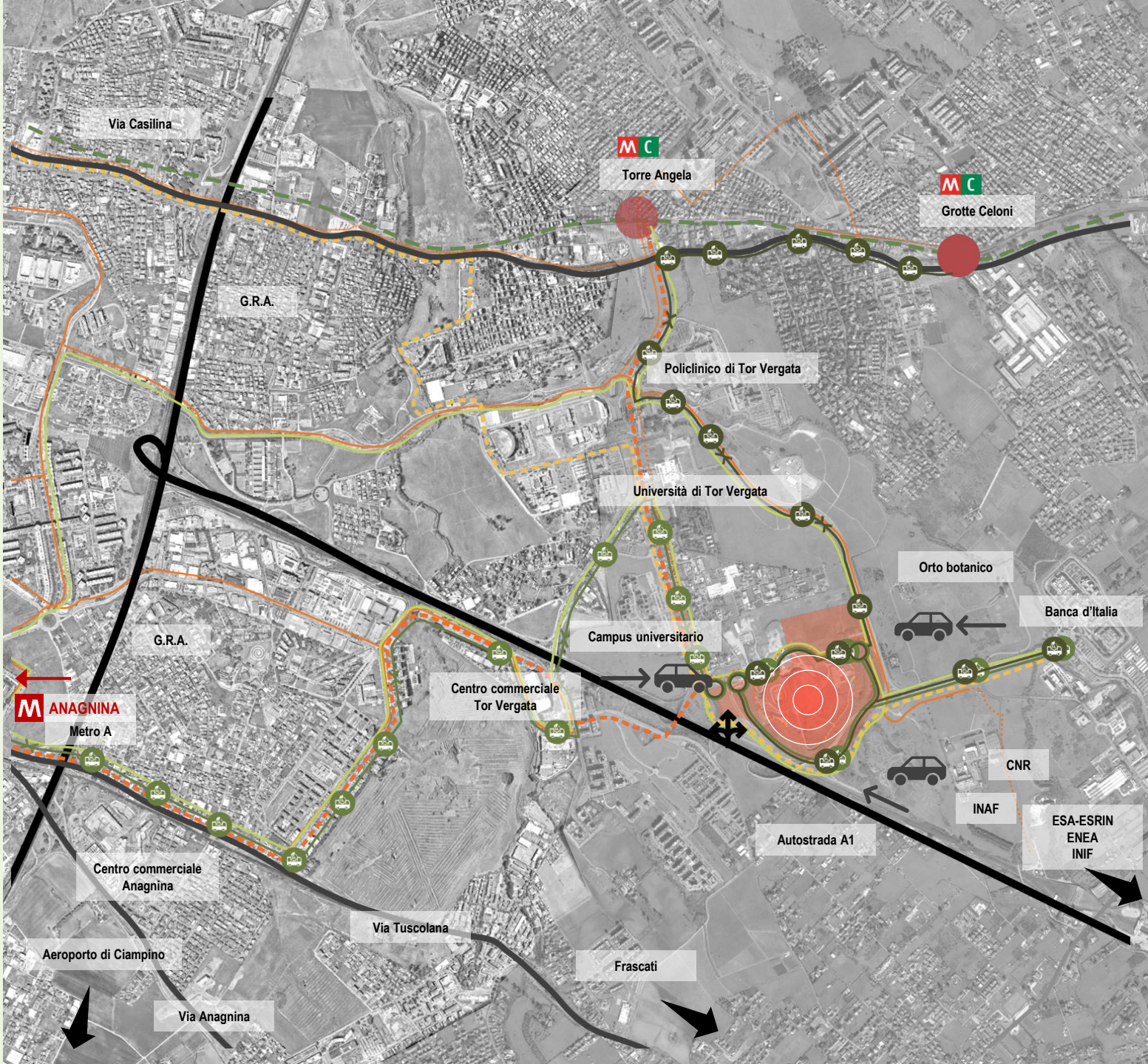
- Tram linea H
- Tram linea G
- Linea 1 navetta elettrica
- Linea 2 navetta elettrica
- Linea 3 navetta elettrica
- Pista ciclabile
- Nodo di scambio
- Accesso privato
- Svincolo

Ipotesi nuove navette elettriche

Anagnina → Green City — Linea 1

Green City → Grotte Celoni — Linea 2

Anagnina → Green City → Torre Angela / Grotte Celoni → Anagnina — Linea 3



OBIETTIVI

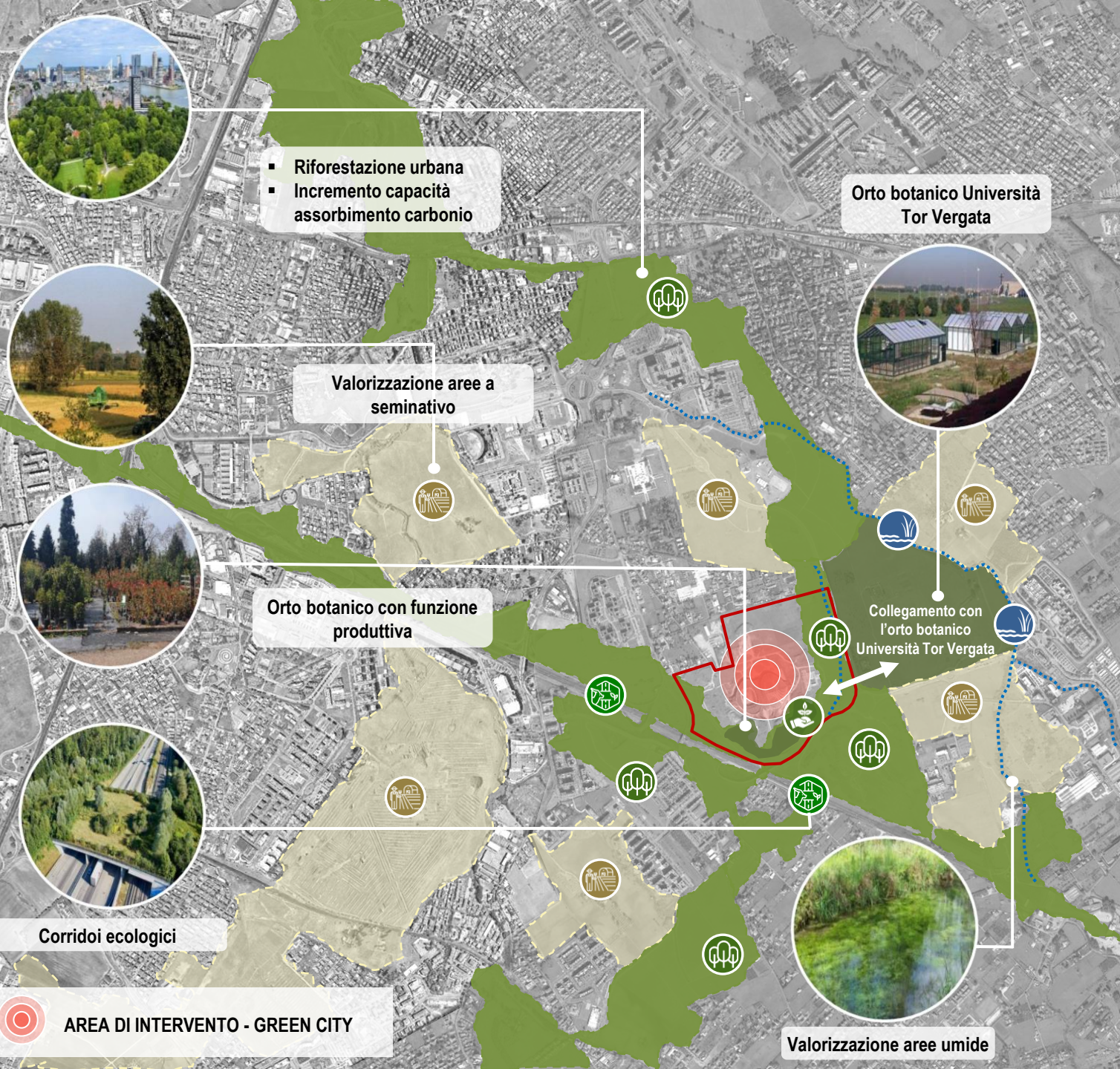
- La nuova *Green City* come cuore della riconnessione ecologico-ambientale
- Valorizzazione delle aree permeabili e spazi aperti con pratiche di forestazione/riforestazione urbana
- Introduzione di masse arboree autoctone e native del luogo
- Valorizzazione delle aree a seminativo
- Riconnessione degli spazi aperti circostanti l'area di intervento, favorendo la biodiversità e la fruibilità
- Realizzazione di un orto botanico con funzione produttiva di masse arboree e arbustive

CRITICITÀ

- Presenza di ampi spazi aperti degradati e dal ridotto indice manutentivo
- Depauperamento dei suoli mineralizzati
- Aree fortemente soggette al fenomeno di runoff
- Ridotta qualità ecologica-ambientale delle masse arboree e arbustive presenti

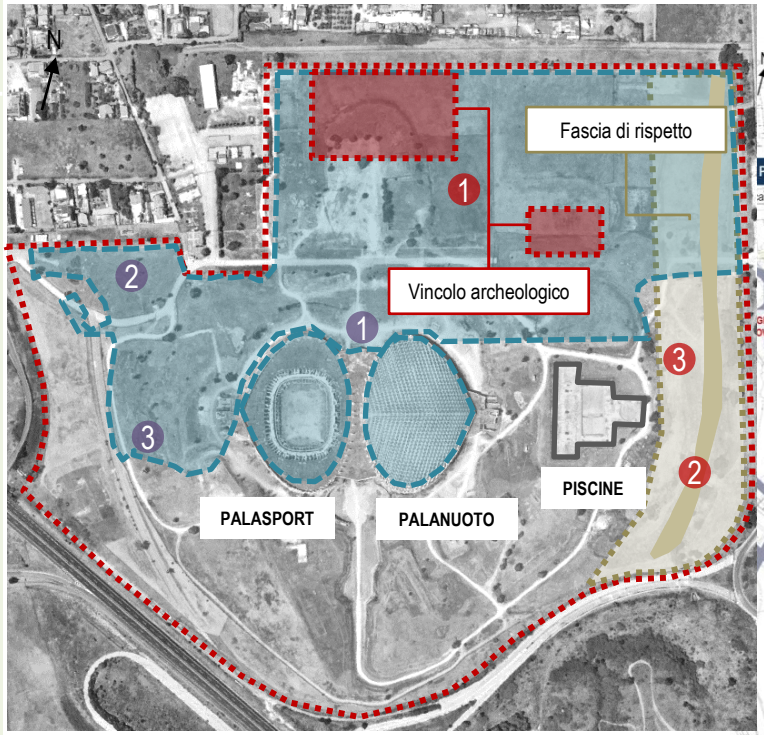
AZIONI

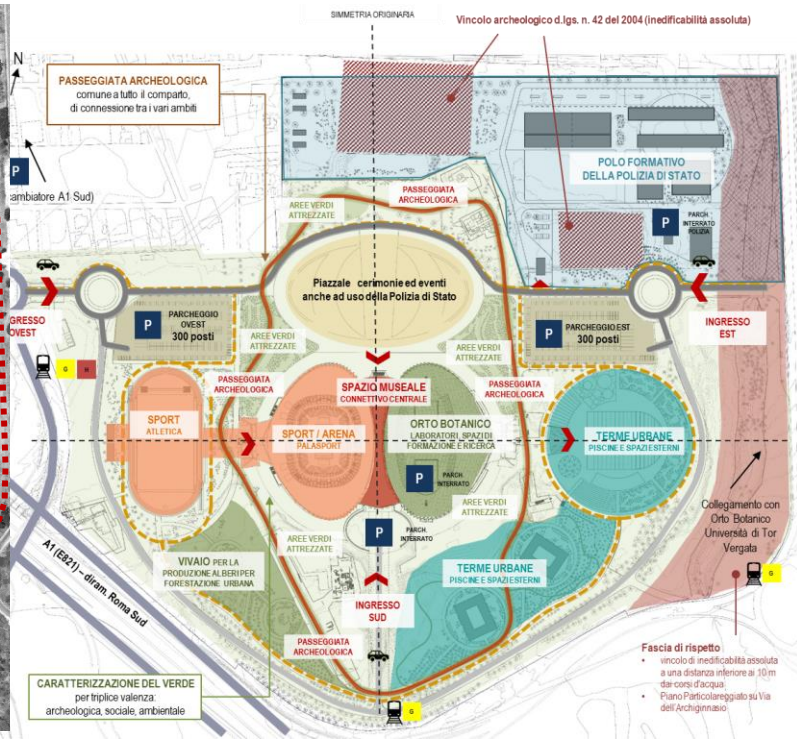
- Valorizzazione aree a seminativo
- Incremento delle masse arboree
- Valorizzazione delle aree umide
- Promozione di corridoi ecologici



CONCEPT PROGETTUALE
OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE

Gli interventi che l'Agenzia sta attuando in vista del **Giubileo 2025**, finalizzati al **riuso** e alla **valorizzazione** del compendio, ne permetteranno la **prima concreta fruizione** a esito della loro ultimazione prevista per **Dicembre 2024**. Oltre alla realizzazione delle opere per l'**arresto del degrado** e per la **messa in sicurezza**, finalizzate a ottenere il **collaudo statico** delle opere realizzate (in fase di ultimazione), si procederà con il completamento del **Palasport** da destinare ad **arena scoperta**, che potrà ospitare 8.000 persone sulle gradonate e 15.000 persone con ulteriori attrezzature, con la realizzazione di **servizi igienici** per i fedeli e gli utenti in generale, e delle opere volte al **superamento delle barriere architettoniche**. Per quanto riguarda le **aree esterne (zona nord),** entro Dicembre 2024 verranno realizzate le **sistemazioni a verde di base**, i **percorsi,** gli **accessi carrabili** ed i **parcheggi** (P1 e P2), le **grandi piazze in terra stabilizzata** le **pavimentazioni pedonali**, i **sotto-servizi** (regimentazione delle acque meteoriche, illuminazione, sistema smaltimento fognario). Oggetto della presente proposta progettuale è lo **scenario futuro**, nel quale si ipotizza la rifunzionalizzazione di tutte le opere esistenti, il completamento delle aree verdi e dei percorsi carrabili e pedonali, la valorizzazione delle preesistenze archeologiche disseminate nell'area, con l'obiettivo di trasformare il compendio oggi inutilizzato in una **nuova centralità** per la città di Roma, a servizio delle Istituzioni, della cittadinanza e per l'attrattività del territorio.





STATO DEI LUOGHI

Vincoli

1. Vincolo archeologico d.lgs. n. 42 del 2004 (inedificabilità assoluta)
2. R.d. 523/1904 vincolo di inedificabilità assoluta a una distanza inferiore ai dieci metri dai corsi d'acqua.
3. Fascia di rispetto Piano Particolareggiato su Via dell'Archiginnasio

Scenario attuale

1. Forte degrado e abbandono delle strutture e delle aree esistenti
2. Lotto non accessibile sottratto alla collettività
3. «Perdite» sotto vari aspetti: ambientali, economici e sociali

Scenario Dicembre 2024

- Prima parziale sistemazione del compendio (interventi 73-74-75)

CONCEPT PROGETTUALE

Scenario futuro

1. **Rigenerazione urbana di un ambito di 49 ha: nuova centralità** per Tor Vergata e per la Città di Roma, comprensiva di ambiti riservati a usi governativi, funzioni di formazione e ricerca, ed ambiti aperti alla cittadinanza (**sport, benessere, cultura**) – «**Green City»**
2. **Viabilità interna di tipo carrabile, ciclabile e pedonale, collegamenti con il trasporto pubblico** (metrotramvia, possibile diramazione metro C)
3. **Nuova riconfigurazione dell'area** nel rispetto dell'impianto originale del progetto e per valorizzare le strutture architettoniche esistenti.
4. **Massiva presenza del verde e sua valorizzazione, fruizione, utilità**
5. **Passeggiata archeologica** con duplice funzione: strumento di valorizzazione dei reperti ed elemento di raccordo dei vari ambiti
6. **Servizi alla collettività**: spazi per il benessere, impianti sportivi, orto botanico e laboratori, spazio museale, aree verdi attrezzate per aggregazione sociale

CONCEPT PROGETTUALE
NUOVE FUNZIONI PREVISTE

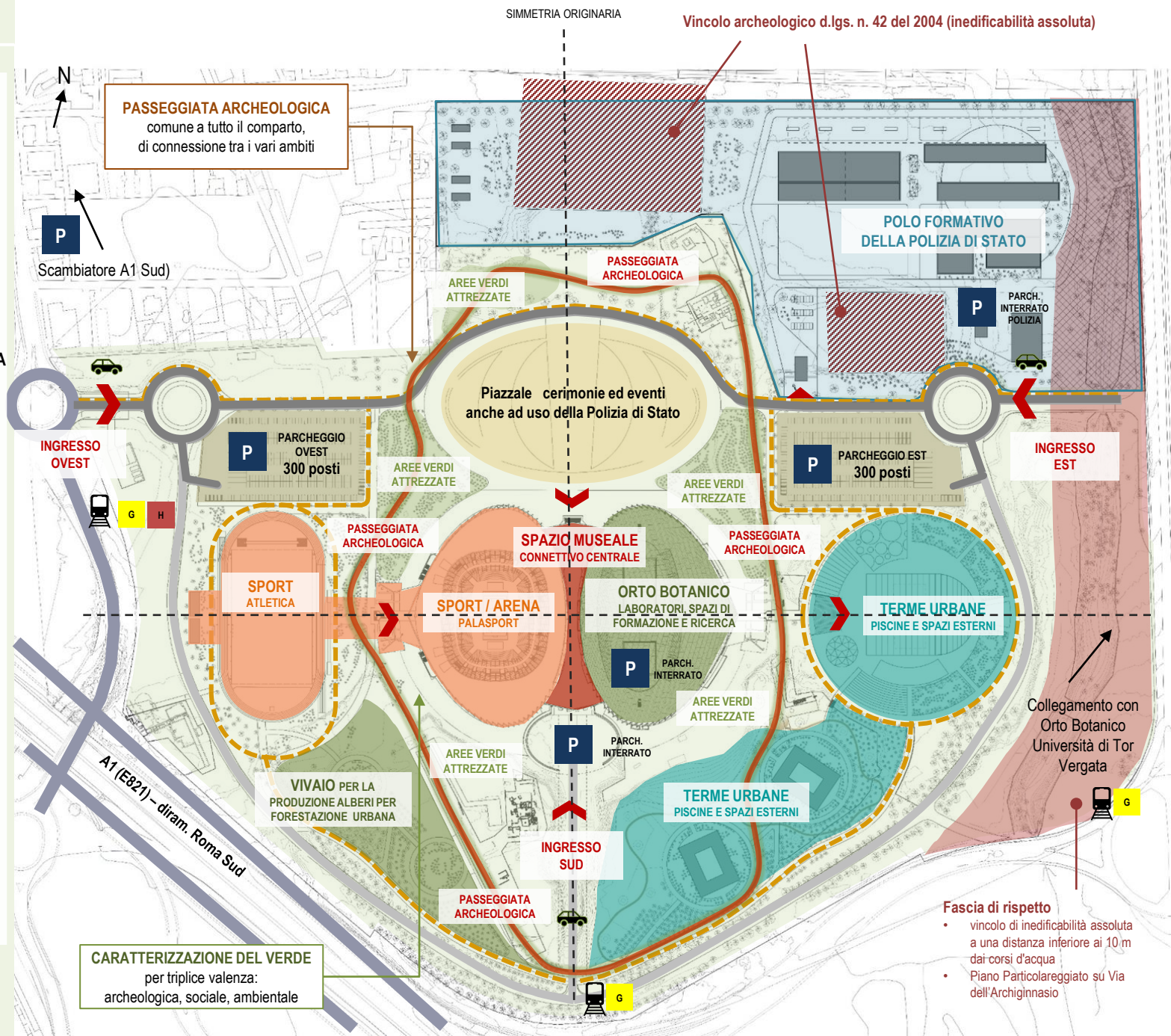
NUOVE FUNZIONI

- POLO FORMATIVO DELLA POLIZIA DI STATO
- AREE PER LO SPORT / ARENA
- SPAZIO MUSEALE
- TERME URBANE
- ORTO BOTANICO / VIVAIO / LABORATORI / SPAZI PER LA FORMAZIONE E LA RICERCA
- Verde diffuso: naturale e funzionale
- Parcheggi inerbiti e/o drenanti (600 posti tot)
- Accessi
- Piazzale per cerimonie ed eventi
- Percorsi carrabili
- Pista ciclabile
- Passeggiata Archeologica (terra stabilizzata e passerelle in legno)

VINCOLI ED INVARIANTI PROGETTUALI

- Aree con vincolo di inedificabilità
- Parcheggi (ultimazione Dic.'24)
- Piazzale (ultimazione Dic.'24)
- Percorso Carrabile porzione nord (ultimazione Dic.'24)

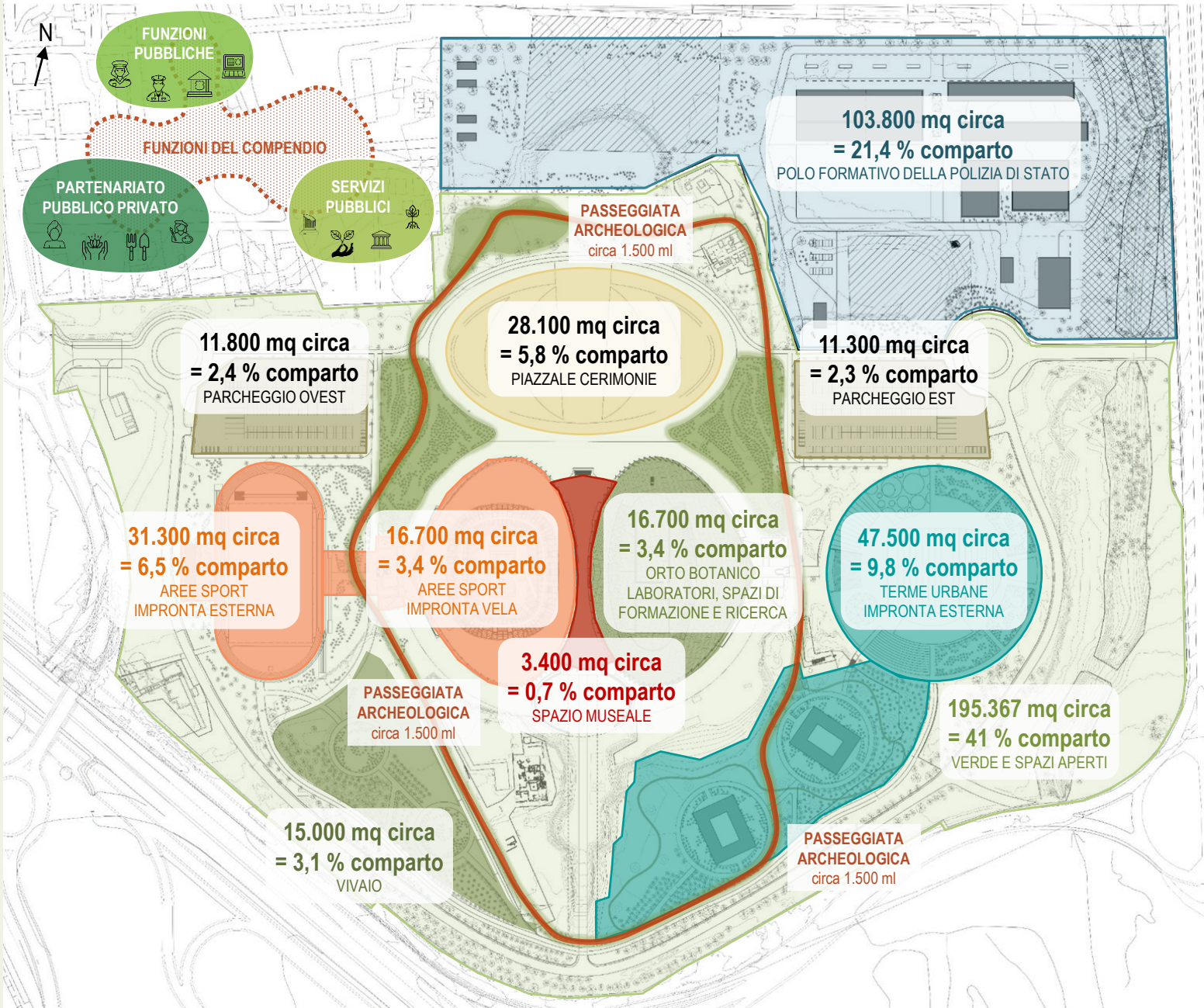
Nota: Nelle aree verdi attrezzate potranno essere creati laboratori di formazione e ricerca



DIMENSIONAMENTO DELLE NUOVE FUNZIONI PREVISTE

funzioni	mq stimati (sedime)	%
POLO FORMATIVO POLIZIA DI STATO	**103.800,00**	**21,4**
TERME URBANE	**47.500,00**	**9,8**
Aree a SUD	26.500,00	5,4
Impronta a terra Piscine esterne	21.000,00	4,4
AREE PER LO SPORT	**48.000,00**	**9,9**
Impronta a terra Vela	16.700,00	3,4
Impronta a terra Aree Sportive esterne	31.300,00	6,5
SPAZIO MUSEALE	**3.400,00**	**0,7**
ORTO BOTANICO	**16.700,00**	**3,4**
VIVAIO	**15.000,00**	**3,1**
PARCHEGGIO OVEST	**11.800,00**	**2,4**
PARCHEGGIO EST	**11.300,00**	**2,3**
PIAZZALE CERIMONIE	**28.100,00**	**5,8**
TOTALE FUNZIONI	**285.600,00**	**59**
Verde e Spazi Aperti	**198.467,00**	**41**
SUPERFICIE TOTALE COMPARTO	**484.067,00**	**100**

Passeggiata Archeologica 1.500 ml ca.



LEGENDA

ORTO BOTANICO
Laboratori, spazi per la formazione e la ricerca, servizi culturali per la città

VIVAIO URBANO
Per la produzione di alberi per la riforestazione urbana

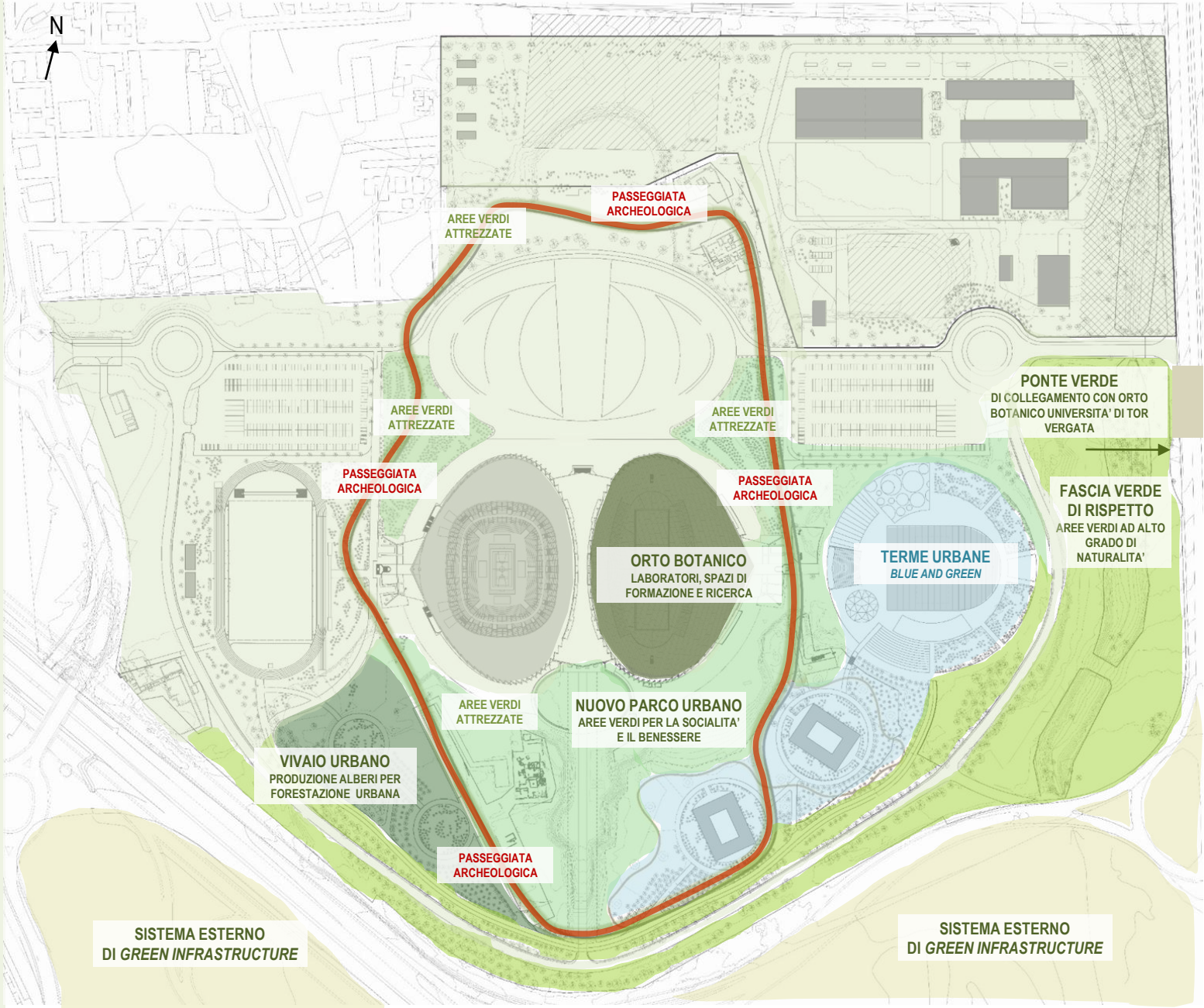
TERME URBANE
Blue and Green

NUOVO PARCO URBANO
Aree verdi urbane per la socialità e il benessere

FASCIA VERDE DI RISPETTO
Aree verdi ad alto grado di naturalità

PONTE VERDE
Di collegamento con orto botanico Università Tor Vergata

SISTEMA ESTERNO DI *GREEN INFRASTRUCTURE*



PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE SOLARE

In corrispondenza delle aree di parcheggio si ipotizza l'inserimento di pensiline fotovoltaiche che consentano l'ombreggiamento, la ricarica di veicoli elettrici e la produzione di energia, da utilizzare eventualmente anche per la gestione e il controllo dell'illuminazione pubblica.

PRODUZIONE DI ENERGIA DA IDROGENO VERDE

Le navette elettriche verranno alimentate integralmente da energia da idrogeno. La produzione elettrica in surplus verrà convogliata in punti di stoccaggio.

PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA DA GEOTERMIA

Le terme avranno una produzione di energia termica derivante da geotermia profonda a circuito aperto.

RETE DI SISTEMI DI PRODUZIONE PUNTUALE DI ENERGIA DA FER

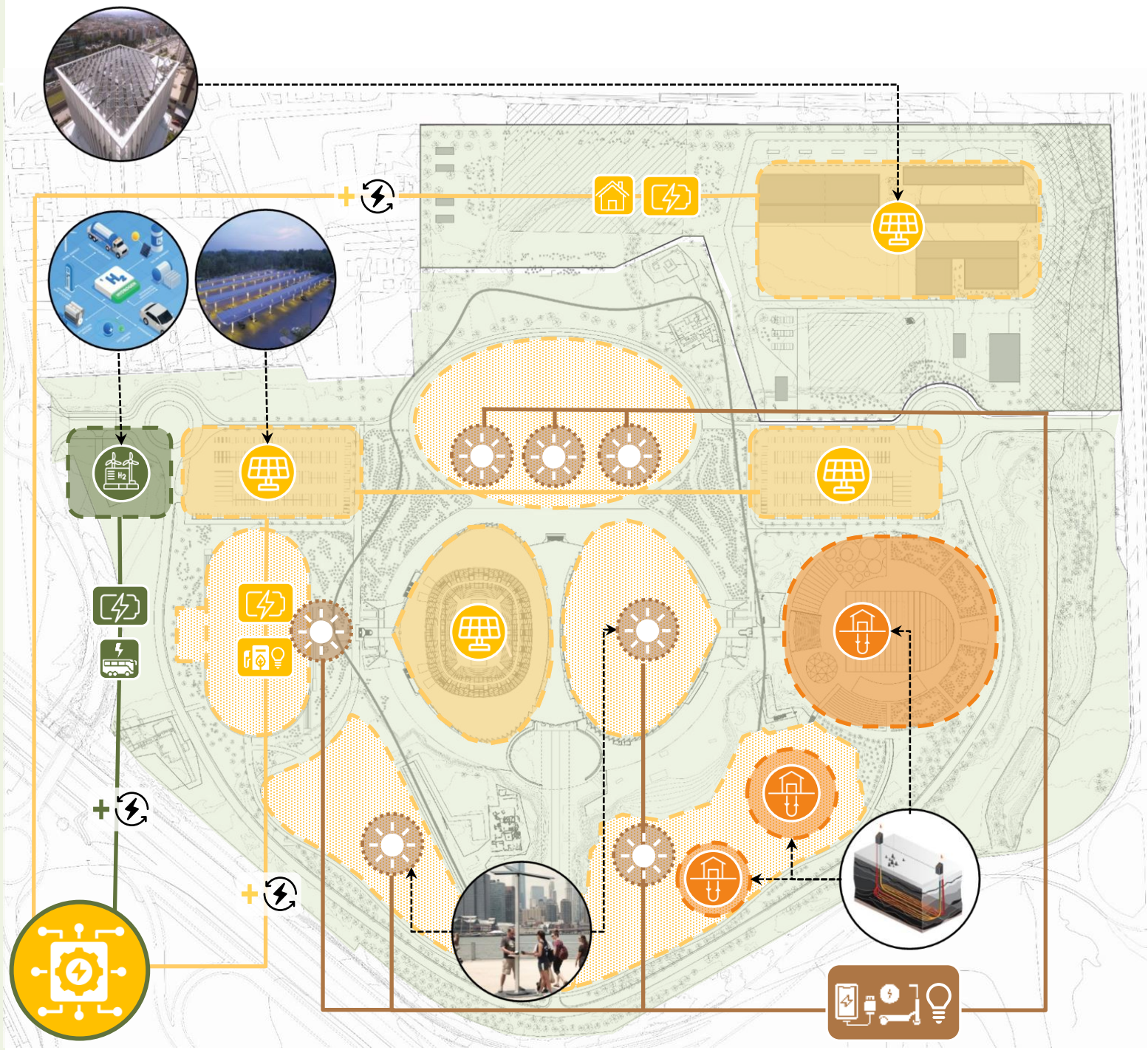
STORAGE ENERGETICO GENERALE

PUNTO DI STOCCAGGIO ENERGIA DA IDROGENO PER NAVETTE

PUNTO DI STOCCAGGIO ENERGIA DA FER PER EDIFICI E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

SURPLUS ENERGIA

MICRO SISTEMI PER LA RICARICA DI DISPOSITIVI ELETTRONICI



STRATEGIE E STRUMENTI

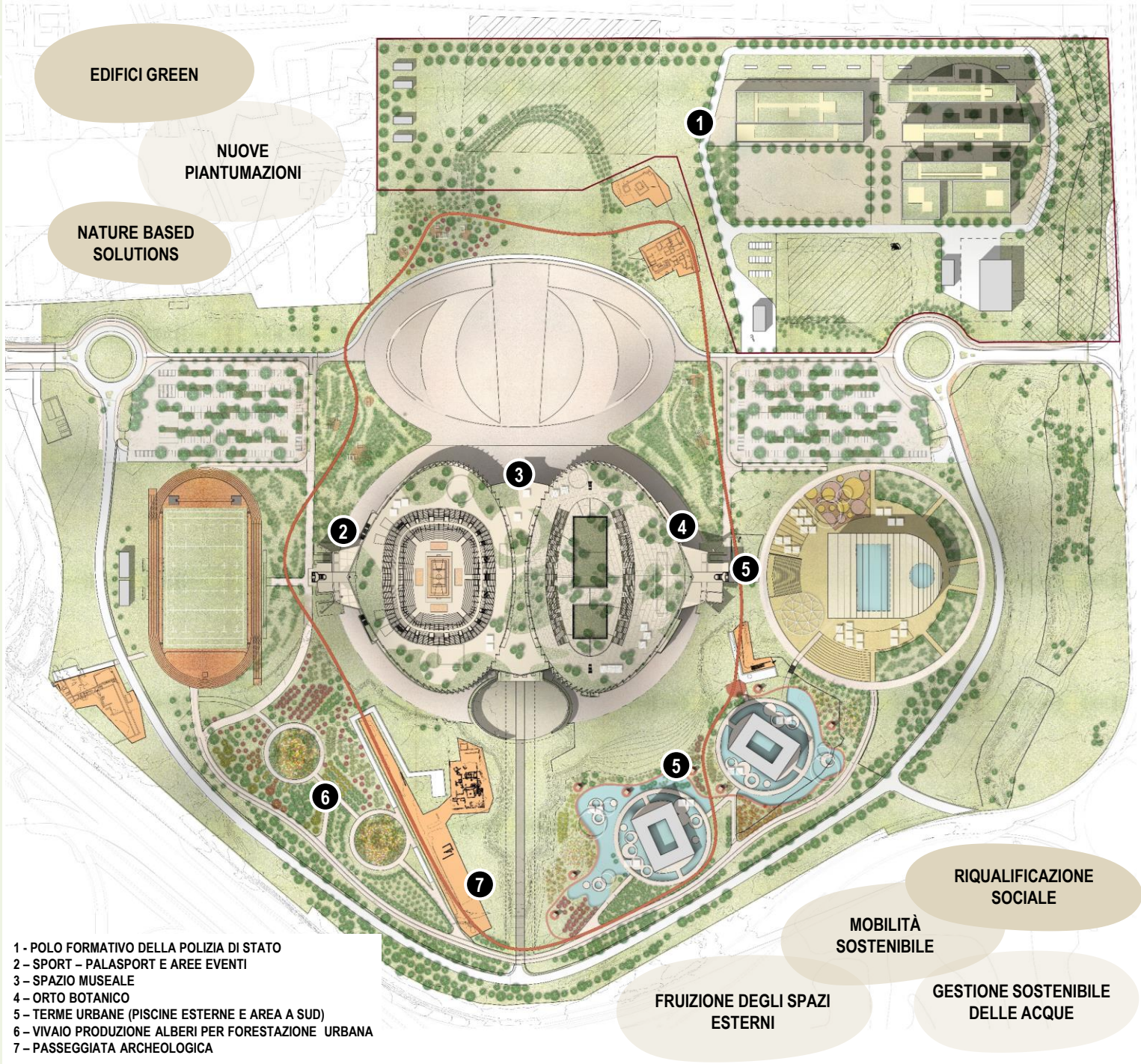
RIGENERAZIONE URBANA
Rigenerazione del compendio attraverso la valorizzazione e il riuso delle architetture esistenti e delle zone verdi.

MOBILITÀ SOSTENIBILE
Percorsi interni pedonali e ciclabili, collegamento al trasporto pubblico.

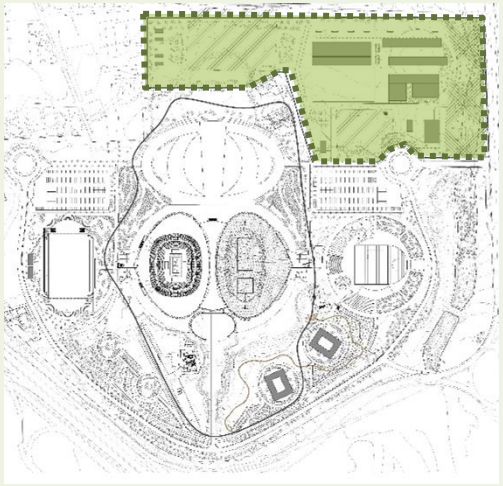
VALENZA CULTURALE
Recupero e valorizzazione delle Vele di Calatrava; Passeggiata archeologica come strumento di raccordo dei vari ambiti; Polo termale; Spazio museale; Orto botanico e laboratori di ricerca.

UTILITÀ SOCIALE
Il progetto permetterà a Tor Vergata e ai cittadini di recuperare un grande ambito destinato anche a luogo di incontro, sport, conoscenza (museo, orto botanico, vivaio e laboratori) e spazi all'aperto ricreativi e verdi (terme urbane, giardini pensili, aree verdi).

MISSION ESG DELL'AGENZIA
Il progetto si pone di preservare e monitorare gli impatti ambientali prodotti, tendendo ad aumentare la resilienza alla vulnerabilità climatica e alla creazione di maggior valore sociale del progetto.



1 - POLO FORMATIVO DELLA POLIZIA DI STATO
2 – SPORT – PALASPORT E AREE EVENTI
3 – SPAZIO MUSEALE
4 – ORTO BOTANICO
5 – TERME URBANE (PISCINE ESTERNE E AREA A SUD)
6 – VIVAIO PRODUZIONE ALBERI PER FORESTAZIONE URBANA
7 – PASSEGGIATA ARCHEOLOGICA

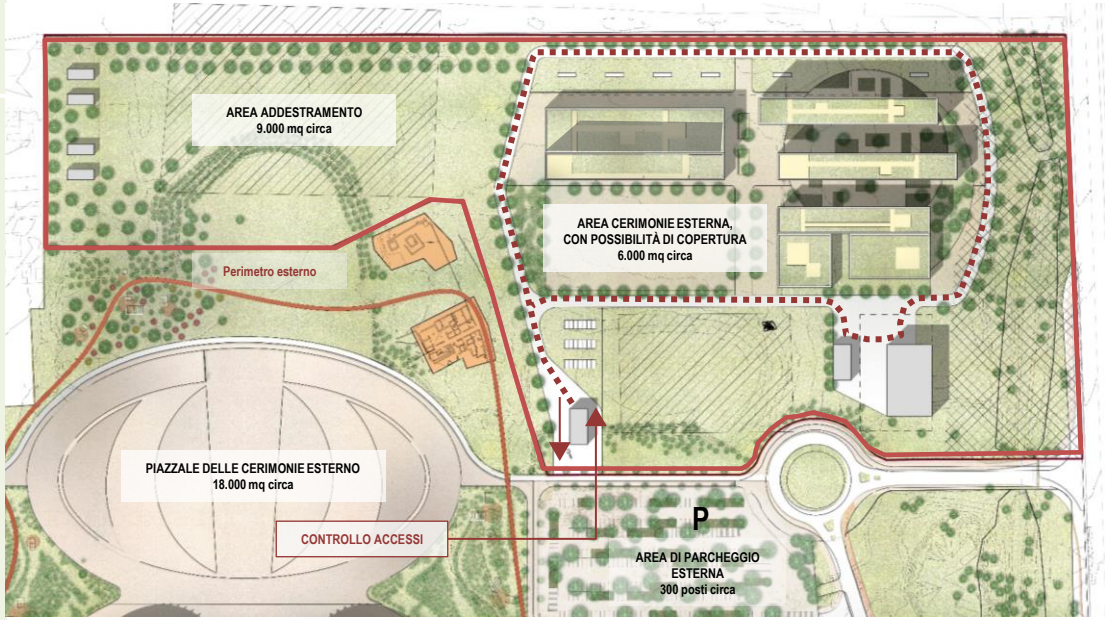


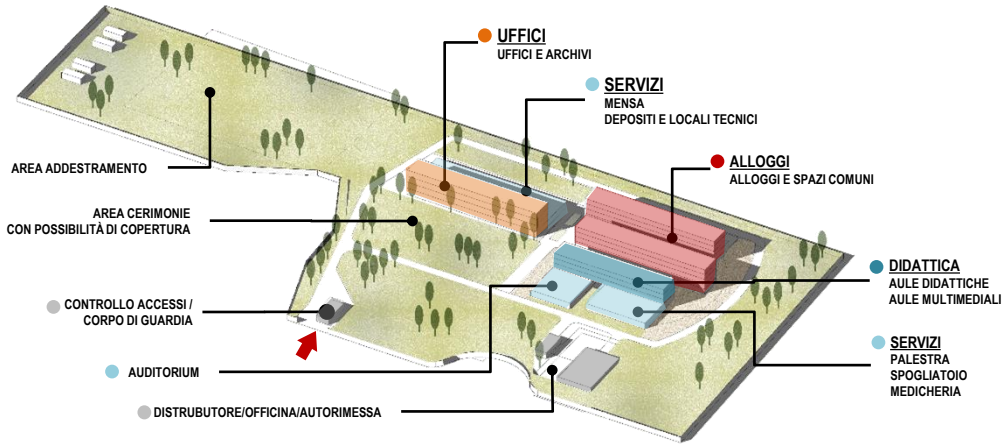
POLO FORMATIVO DELLA POLIZIA DI STATO

Con avviso pubblico del 25/11/2021 la Prefettura, Ufficio Territoriale del Governo di Roma, ha manifestato l'intenzione di ricercare un immobile da adibire a sede dell'istituendo **Polo Formativo della Polizia di Stato,** nell'ambito di Roma o Provincia di Roma. Il complesso immobiliare, costituito da uno o più edifici, dovrà ospitare gli ambienti da destinare alle esigenze di un istituto di istruzione per un numero minimo di almeno **800/1000 corsisti**.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo complesso di edifici, comprensivo di aree all'aperto per cerimonie e addestramenti, nell'area nord-est del lotto di riferimento.

I volumi dovranno essere approfonditi nelle successive fasi progettuali al fine di osservare tutte le normative vigenti, anche nel rispetto delle caratteristiche dell'area, dell'accessibilità e dei vincoli presenti.





REQUISITI UBICAZIONALI E CARATTERISTICHE PREFERENZIALI

- Area in **zona urbana** o **suburbana**, indipendente, interamente recintata e direttamente collegata alla viabilità urbana;
- **Edifici a uso esclusivo e indipendenti** da fabbricati di altre proprietà;
- **Vicinanza ai mezzi pubblici** e alle **vie di comunicazione principali**;
- Presenza di **parcheggi a uso esclusivo;**
- **Area esterna pertinenziale;**
- **Impianti che utilizzino fonti energetiche rinnovabili;**
- **Regolarità della forma dei locali a uso archivio, depositi, aule e alloggi.**

SUGGESTIONI PROGETTUALI

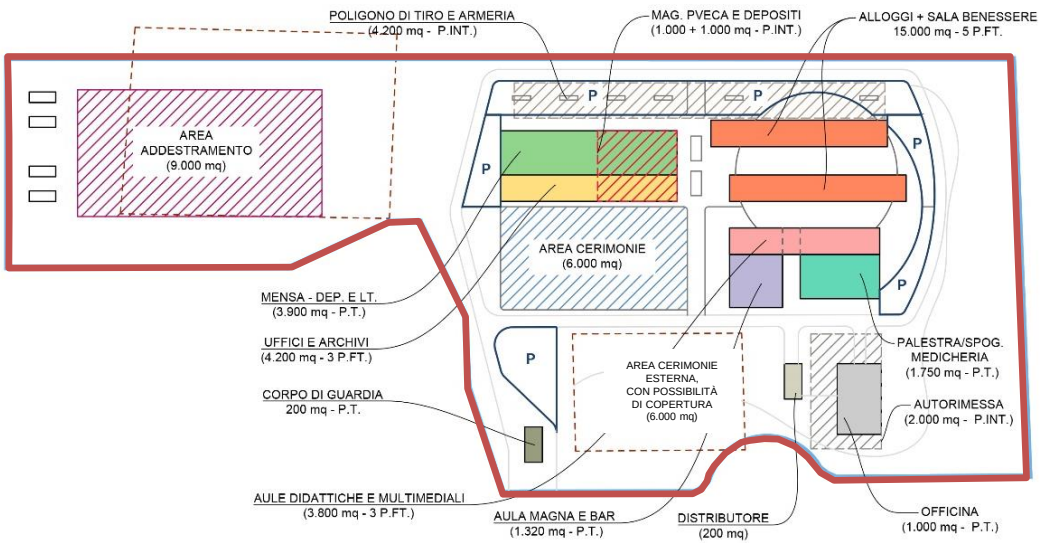
POLO FORMATIVO DELLA POLIZIA DI STATO

Quadro esigenziale (da avviso pubblico)

- **Locali a uso ufficio** per circa 140-160 postazioni di lavoro e relativi servizi igienici, uffici per dirigenti;
- **n. 2 sale riunioni** per 10 pax e n. 1 per 20 pax;
- **Archivi** di piano ed archivio deposito 500 mq;
- **Aule didattiche** per circa 800/1.000 corsisti con spazi flessibili;
- N. 5 aule didattiche multimediali da n. 20/30 posti;
- **Aula magna/auditorium** per minimo 600 posti;
- **Alloggi collettivi** per circa 800/1.000 posti letto;
- Locali ad uso **foresteria;**
- **Appartamenti** ad uso alloggio individuale;
- **Corpo di guardia;**
- **Mensa** per minimo 1.800 pasti giornalieri;
- **Palestra** di circa 700 mq;
- **Aree esterne** per cerimonie ed addestramento per 6.000/8.000 mq;
- **Armeria** di circa 120/150 mq;
- **Depositi e magazzini** per un totale di circa 1.800 mq;
- **Spogliatoi del personale** di circa 450/500 mq;
- **Deposito per il personale esterno** di circa 100 mq;
- **Bar spaccio** di almeno 200 mq;
- **Sala benessere** di circa 200 mq;
- **Autorimessa** per circa 45/50 veicoli;
- **Parcheggi** coperti/scoperti per almeno 1.000 autoveicoli;
- **Poligono di tiro** di almeno 25 mt;
- **Area medica** di circa 200 mq con posti letto per degenza.

103.800 mq circa

21,4% dell'area tot. del comp.

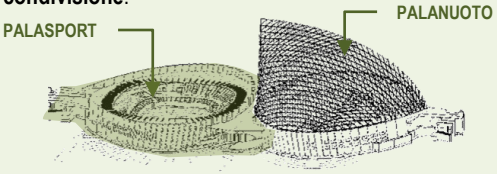


funzioni	mq stimati	funzioni	mq stimati
Alloggi Collettivi	12.000,00	Mensa	3.000,00
Alloggi Individuali	350,00	Depositi e Locali personale esterno	100,00
Sala Benessere	200,00	Locali Tecnici	150,00
TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%	**15.060,00**	**TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%**	**3.900,00**
Aule Didattiche	2.700,00	Palestra + Spogliatoi + Servizi	1.250,00
Aule Multimediali	450,00	Medicheria	200,00
TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%	**3.780,00**	**TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%**	**1.750,00**
Aula Magna	900,00	Distributore	200,00
Bar	200,00	Autorimessa	1.700,00
TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%	**1.320,00**	Garage Officina	1.000,00
Uffici	3.000,00	Poligono di Tiro	4.000,00
Archivi	500,00	Armeria	150,00
TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%	**4.200,00**	Corpo di Guardia	200,00
Magazzini V.E.C.A.	900,00	**TOTALE COMPLESSIVO**	**39.410,00**
Depositi	900,00	**AREE SCOPERTE**	
TOT PARZIALE + CONNETTIVO 20%	**2.160,00**	Area Cerimonie	6.000,00
		Area Addestramento	9.000,00

SUGGESTIONI PROGETTUALI

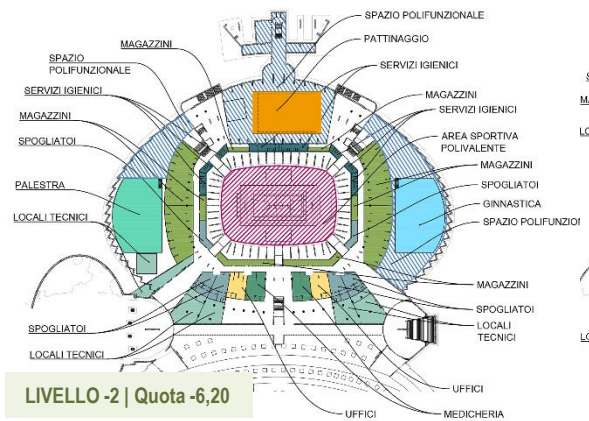
SPORT – PALASPORT – AREA EVENTI

Il progetto prevede il completamento e la rifunzionalizzazione delle strutture del Palasport esistenti, che ospiteranno **spazi sportivi** sia al chiuso che all'aperto, recuperando la vocazione originale della struttura. La proposta progettuale prevede di creare dei recinti chiusi (tecnologia *box in the box)* all'interno degli spazi coperti del Palasport, da destinare alle seguenti discipline specialistiche: GINNASTICA – KARATE - JUDO TAEKWONDO – PATTINAGGIO – PESISTICA SCHERMA – TIRO AL SEGNO – PUGILATO – LOTTA. L'ultimo livello sarà trasformato in una **piazza soprelevata** dotata di **verde pensile** e aree attrezzate, configurandosi come uno **spazio di connessione e condivisione**.

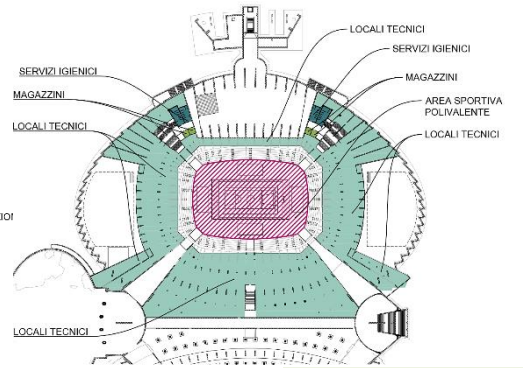


16.700 mq circa (sedime Vela)

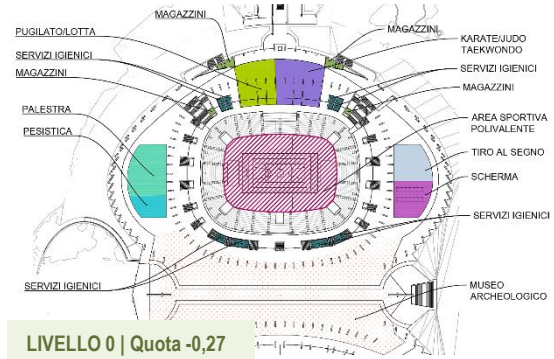
3,4% dell'area tot. del comparto



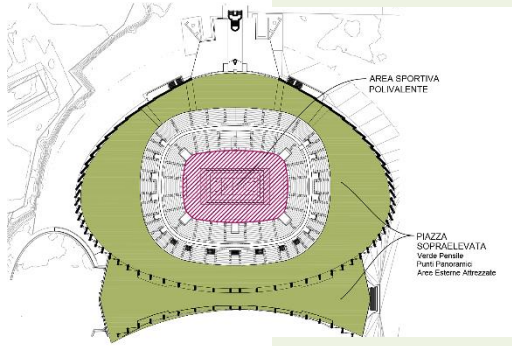
LIVELLO -2 | Quota -6,20



LIVELLO -1 | Quota -3,00



LIVELLO 0 | Quota -0,27



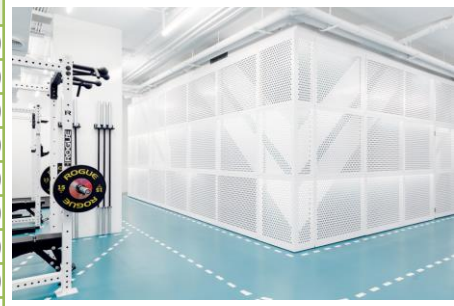
LIVELLO 2 | Quota +7,88

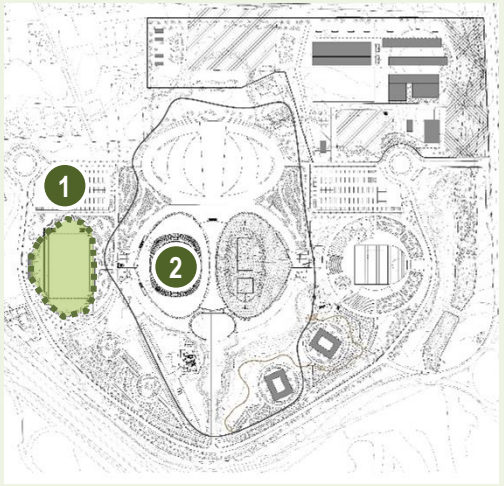
funzioni	mq stimati
LIVELLO -2	
Medicheria	270,00
Spogliatoi	520,00
Servizi Igienici	270,00
Spazio Polifunzionale	2.985,00
Area Sportiva Polivalente	2.185,00
Pattinaggio	765,00
Palestra	900,00
Ginnastica	900,00
Uffici/Aule Multimediali	240,00
Magazzini	1.820,00
Locali Tecnici	960,00
LIVELLO -1	
Servizi Igienici	150,00
Magazzini	40,00
Locali Tecnici	7.350,00

funzioni	mq stimati
LIVELLO 0	
Servizi Igienici	200,00
Magazzini	85,00
Pattinaggio	1.050,00
Palestra	500,00
Pesistica	200,00
Scherma	350,00
Tiro al Segno	350,00
Pugilato/Lotta	460,00
Karate/Judo/Taekwondo	560,00
TOTALE	**23.110,00**
LIVELLO 2	
Piazza Sopraelevata esterna (Verde Pensile – Punti Panoramici – Aree Attrezzate)	**11.500,00**

Il Palasport potrà ospitare 8.000 persone sulle gradonate e 15.000 persone con ulteriori attrezzature

SUGGESTIONI PROGETTUALI





SPORT - AREE ESTERNE

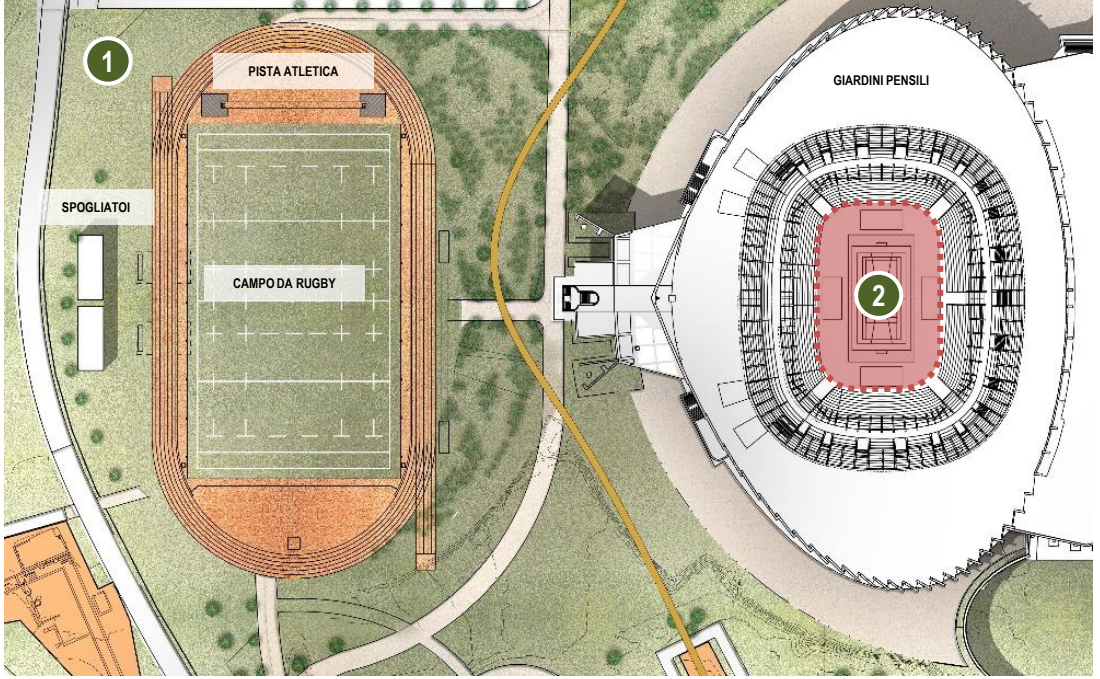
Il progetto prevede di rifunzionalizzare le aree esterne sul lato ovest della struttura del Palasport, attraverso la realizzazione di una **pista completa** da dedicare alle **discipline dell'atletica leggera,** nello specifico:

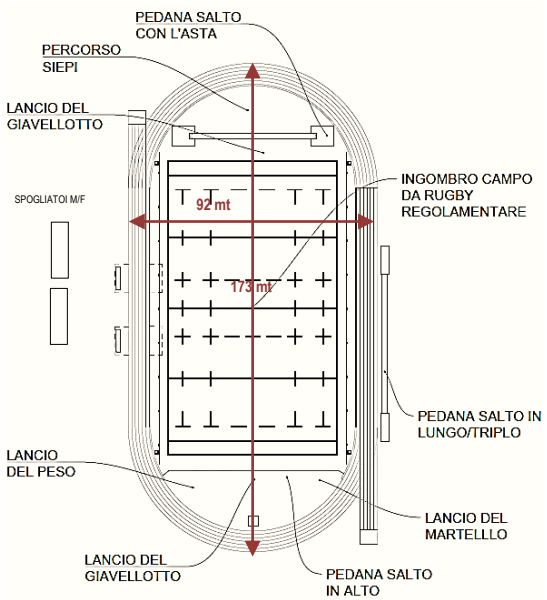
- CORSA (ad ostacoli, di velocità…);
- LANCI (del peso, del martello, del giavellotto);
- SALTI (in lungo, triplo, con l'asta);
- PERCORSO SIEPI

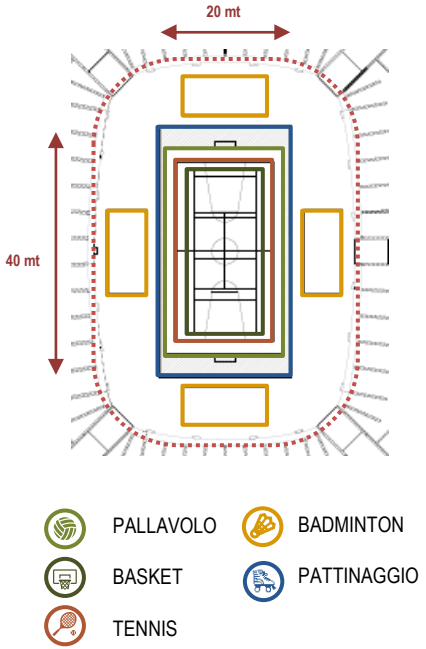
Le dimensioni della pista sono tali da permettere di inserire al centro dell'anello di corsa un campo regolamentare, ed eventualmente omologabile, da **rugby** o da **calcio.** Anche l'arena racchiusa dagli spalti del Palasport verrà rifunzionalizzata, e trasformata in una **arena sportiva polivalente**, direttamente connessa alle aree interne coperte, le cui dimensioni sono idonee a ospitare gli spazi necessari per diverse discipline, ovvero: **pallavolo, basket, tennis, badminton e pattinaggio.**

31.300 mq circa (sedime aree esterne)

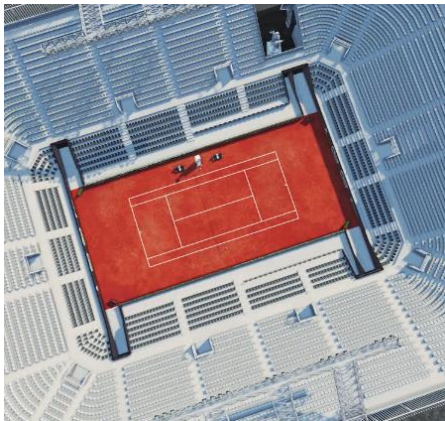
6,5% dell'area tot. del comparto

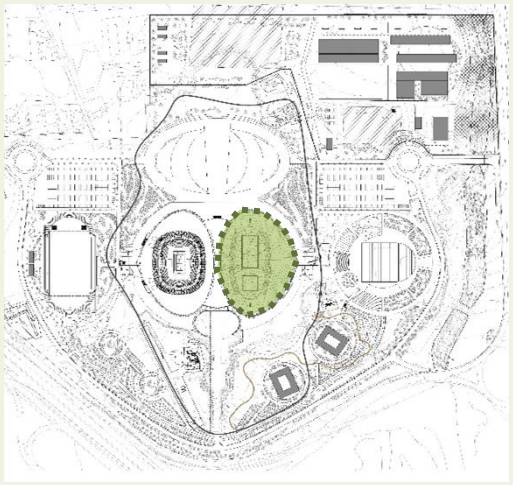






SUGGESTIONI PROGETTUALI





ORTO BOTANICO – PALANUOTO

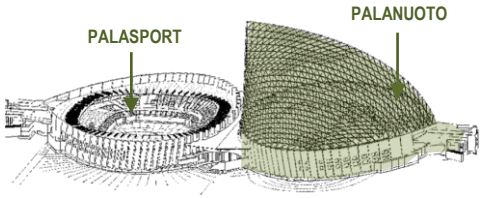
Il progetto prevede il completamento e la conversione delle strutture esistenti del Palanuoto in un **polo scientifico-culturale** da destinare a **Orto botanico aperto al pubblico**.

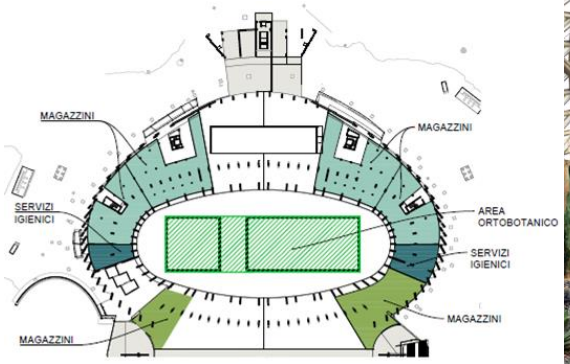
All'interno della struttura saranno collocati gli spazi adibiti a **laboratori di ricerca e servizi vari aperti alla cittadinanza,** e le piscine ospiteranno diverse varietà naturalistiche. I livelli interrati magazzini, locali tecnici e di servizio.

L'ultimo livello sarà trasformato in una **piazza soprelevata scoperta** dotata di **verde pensile** e aree attrezzate, configurandosi come uno **spazio di connessione e condivisione**.

16.700 mq circa (sedime Vela)

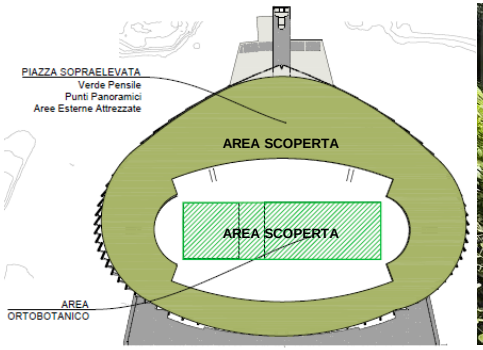
3,4% dell'area tot. del comparto





LIVELLO -1 | Quota -3,00

LIVELLO 0 | Quota -0,27



LIVELLO 2 | Quota +7,88

funzioni	mq stimati
LIVELLO -1	
Locali Tecnici	3.200,00
Magazzini	1.260,00
Servizi Igienici	550,00
LIVELLO 0	
Laboratori di ricerca e didattici	3.420,00
Area Ristoro	400,00
Sala Polifunzionale	680,00
Servizi Igienici	680,00
Area Ortobotanico	2.620,00
LIVELLO 2	
Piazza Sopraelevata (Verde Pensile – Punti Panoramici – Aree Attrezzate)	9.700,00
TOTALE	**22.510,00**

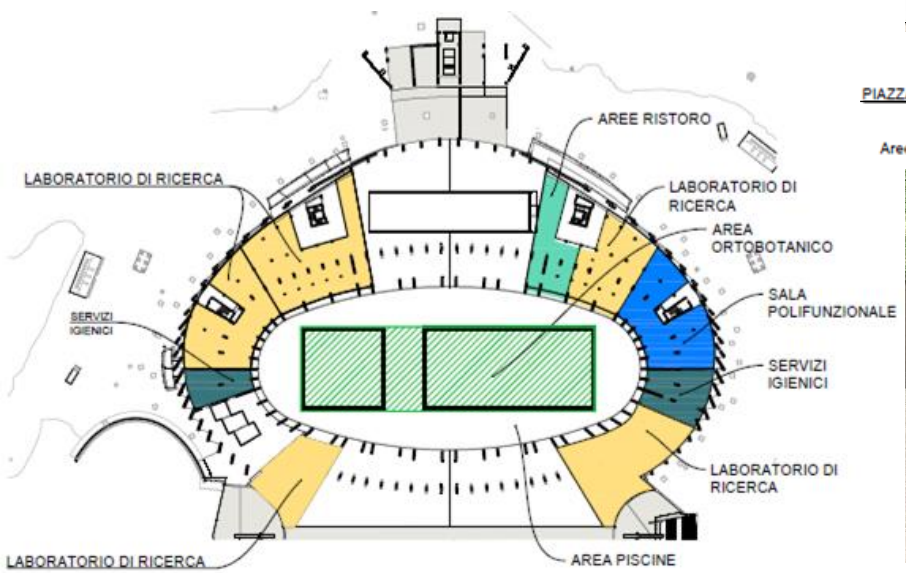
SUGGESTIONI PROGETTUALI

ORTO BOTANICO – PALANUOTO

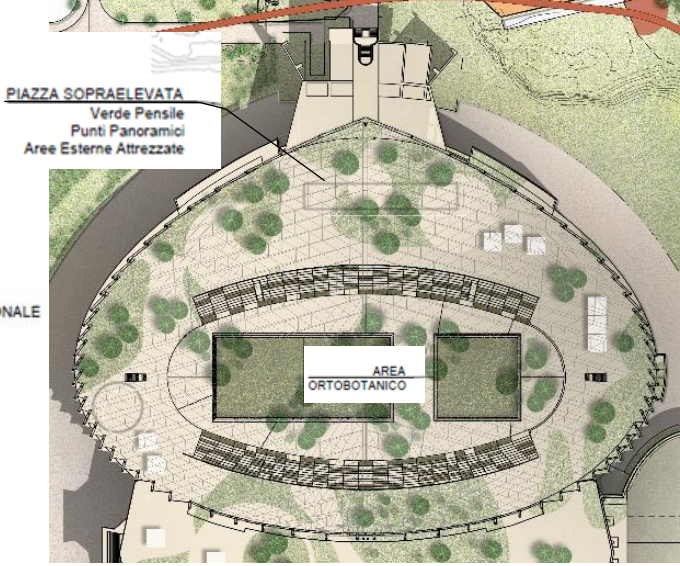
Il nuovo **orto botanico** sarà **aperto alla cittadinanza** ed ospiterà attività dedicate alla ricerca, alla sostenibilità, al sociale, alla conservazione della biodiversità, utilizzando sistemi di conservazione dei semi, colture in vitro, fitodepurazione, enabling garden.

Gli spazi del piano terra accoglieranno **i laboratori di ricerca** e quelli di **didattica per le scuole e per l'Università**, in diretto collegamento con la parte centrale, al di sotto dell'iconica «**vela**», dove le piscine esistenti verranno trasformate in un orto botanico che ospiterà le diverse varietà naturalistiche.

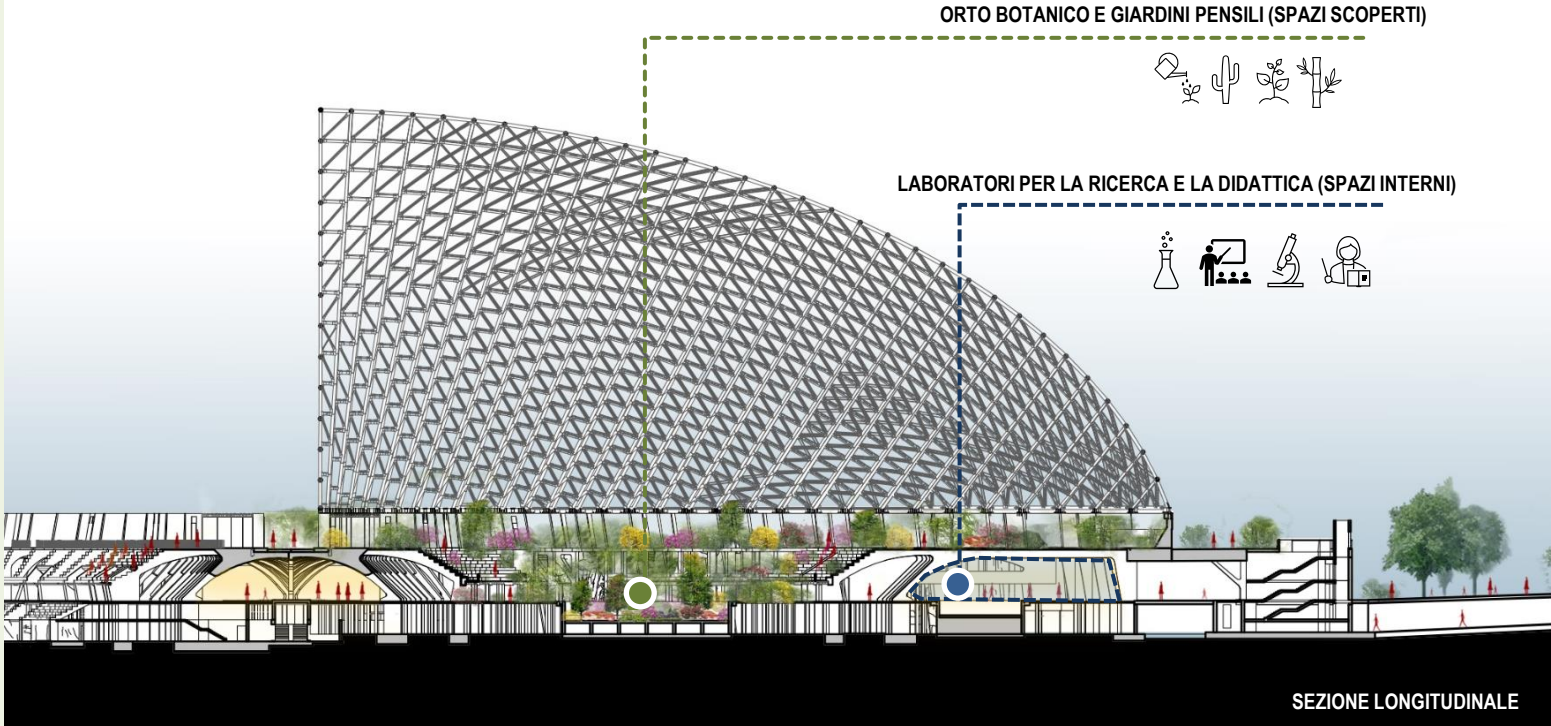
Particolare attenzione sarà posta nella ricostruzione scenografica degli ambienti, nei quali le piante saranno riconoscibili anche attraverso le loro caratteristiche tattili o olfattive e saranno corredate da segnaletica accessibile e mappe tattili.



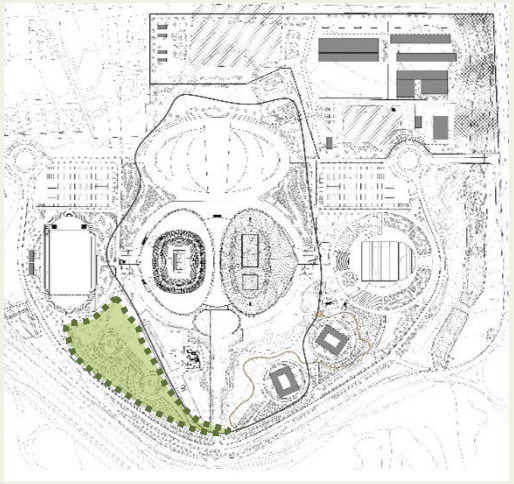
LIVELLO 0 | Quota -0,27



LIVELLO 2 | Quota +7,88



SEZIONE LONGITUDINALE



VIVAIO PER LA PRODUZIONE DI ALBERI PER FORESTAZIONE URBANA – AREE ESTERNE

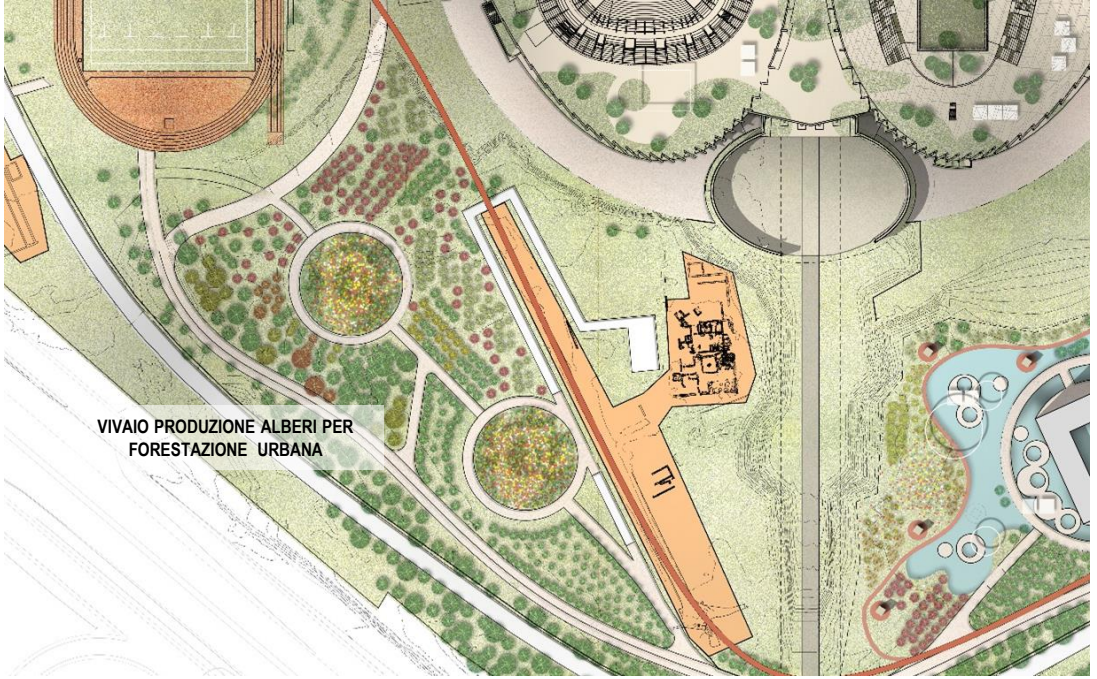
La porzione a sud-ovest del lotto verrà trasformata in un **vivaio** da dedicare all'**arboricoltura** da destinare alla **forestazione urbana**.

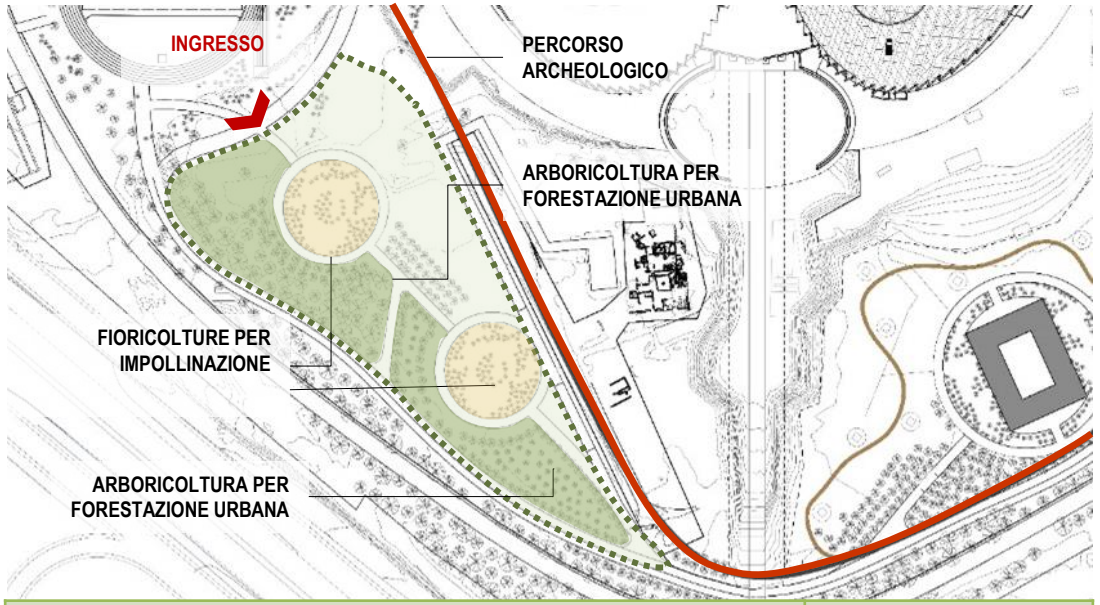
Il tema della "produzione di verde" e dell'attivazione di vivai che possano produrre le specie arboree è estremamente attuale poiché per rispondere agli obiettivi di riforestazione e naturalizzazione delle aree urbane sarà necessario piantare una grandissima quantità di alberi.

Il nuovo orto botanico e le aree verdi di produzione potranno inoltre dialogare in continuità con l'esistente Orto botanico di Tor Vergata, ed inserirsi in un sistema verde in parte già presente e delineato.

15.000 mq circa

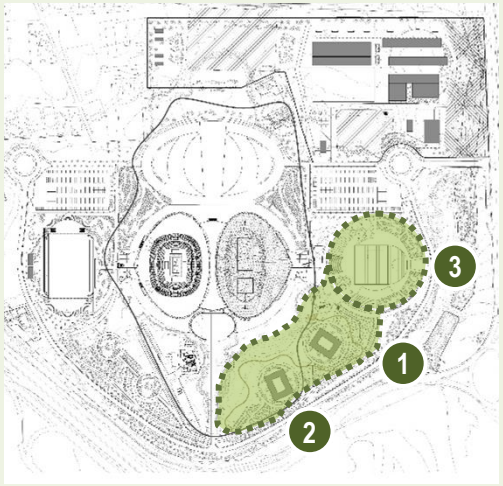
3,1% dell'area tot. del comparto





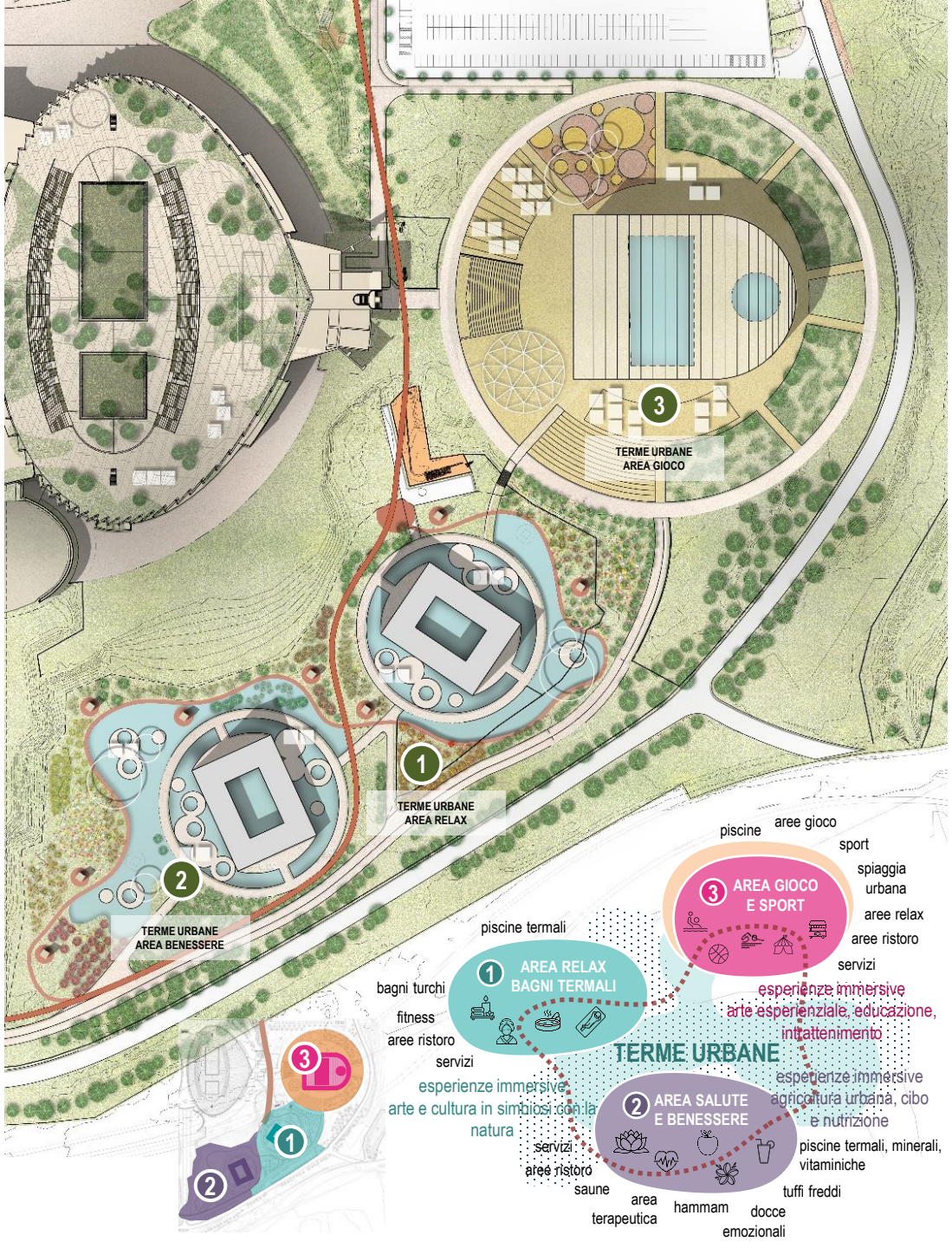
funzioni	mq stimati
Vivaio produzione alberi per forestazione urbana	15.000,00
Percorso Archeologico	-
Ingresso	-

SUGGESTIONI PROGETTUALI



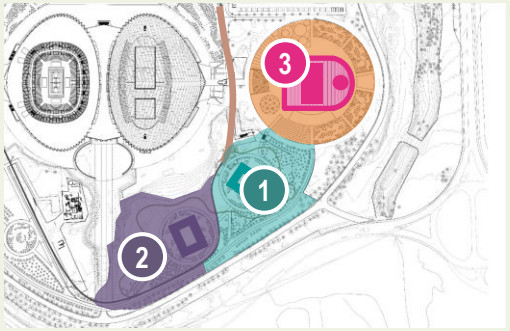
TERME URBANE

Durante l'epoca romana l'**idroterapia** e il **termalismo** erano usati come cura sanitaria, e i cosiddetti bagni pubblici erano una caratteristica comune a molte città dell'Impero. I **complessi termali**, spesso di grandi dimensioni, includevano un'ampia varietà di spazi e servizi, piscine a diverse temperature, luoghi dove rilassarsi e socializzare, configurandosi come dei veri e propri **poli sociali e culturali**. Il progetto prevede la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti del **Palanuoto** e delle **Piscine esterne** al fine di trasformarle in un **Polo Termale Urbano**, che possa fungere da **catalizzatore** per attività più ampie, legate alla **biodiversità**, all'**inclusione culturale**, al **benessere** e allo **sport**. Gli spazi dedicati alle terme saranno distinti in **3 aree funzionali** (Relax – Benessere – Gioco), ciascuna con la propria serie di aree specifiche. Il file rouge di collegamento tra le diverse zone sarà un **percorso di attività «immersive»**, declinato in base alle tre aree di pertinenza del complesso termale.



SUGGESTIONI PROGETTUALI

CONCEPT PROGETTUALE
APPROFONDIMENTI TEMATICI



funzioni	mq stimati
1 – AREA RELAX	12.500,00
2 – AREA BENESSERE	14.000,00
3 – AREA GIOCO	21.000,00
(Locali tecnici interrati 4.260mq)	
TOTALE	**47.500,00**

26.500 mq circa (sedime aree est.)

5,4% dell'area tot. del comparto

+

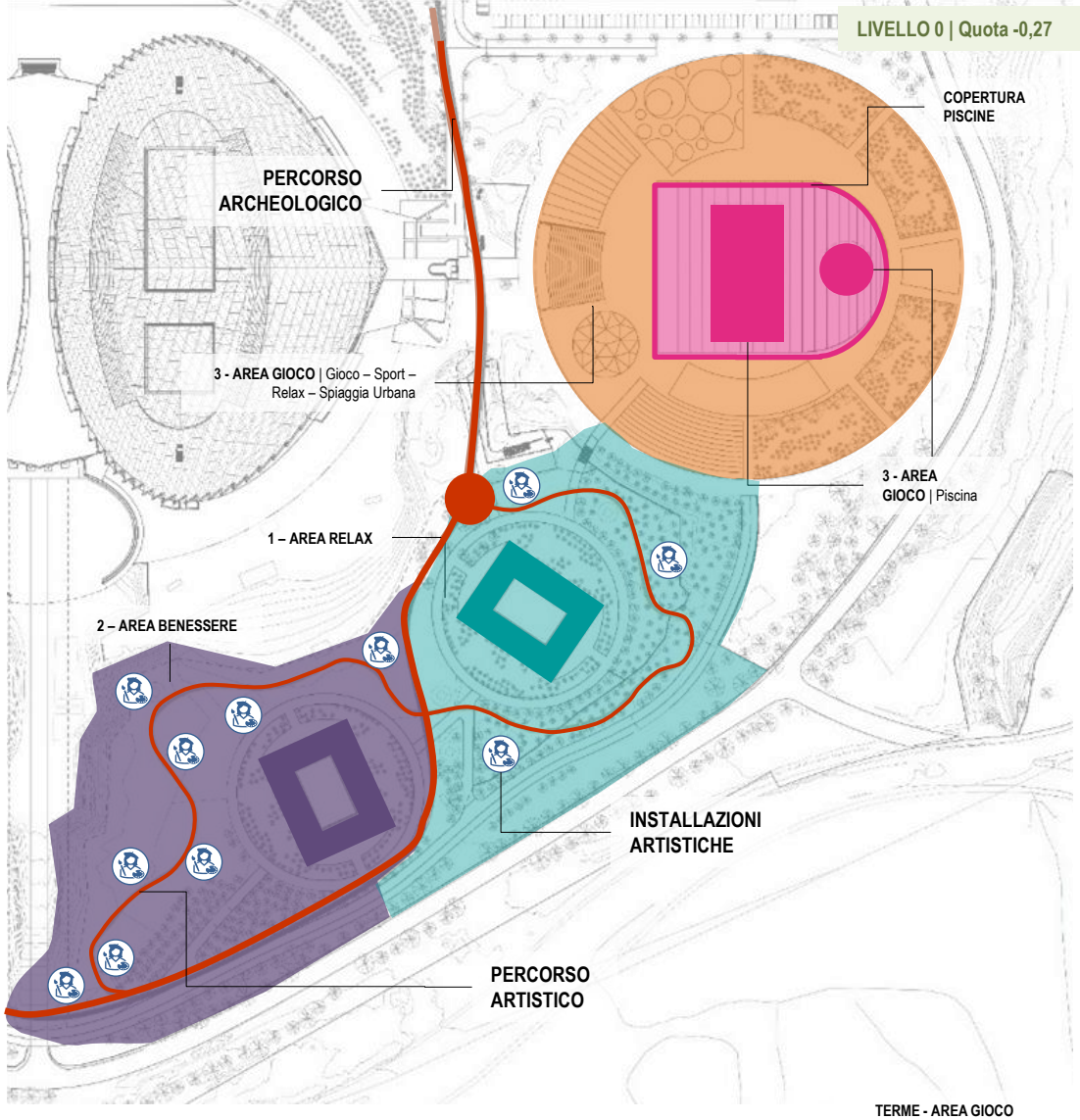
21.000 mq circa (sedime piscine est.)

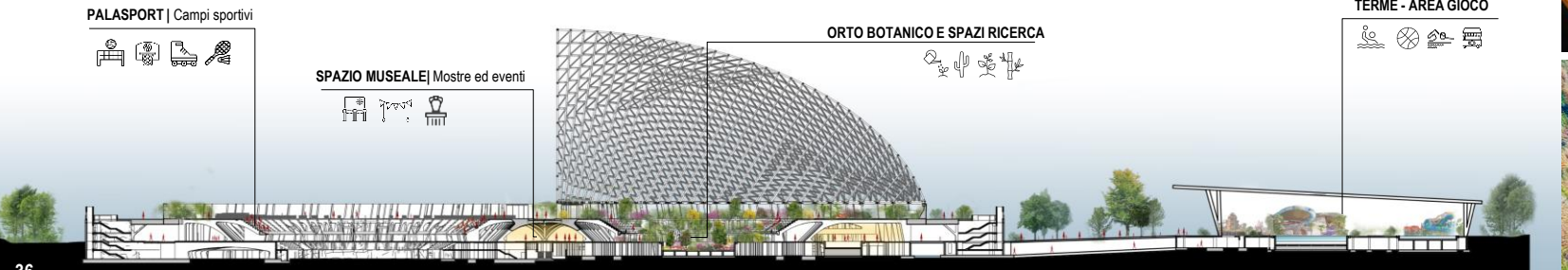
4,4% dell'area tot. del comparto

47.500 mq circa (sedime piscine est.)

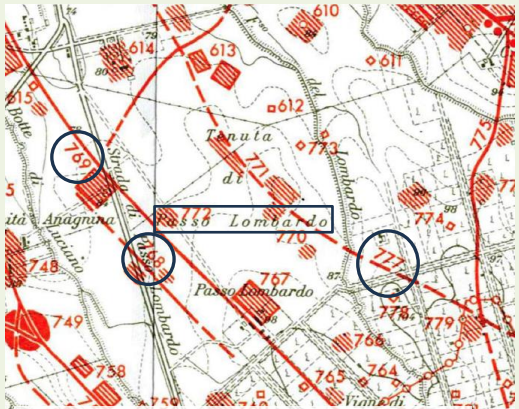
9,8% dell'area tot. del comparto

LIVELLO 0 | Quota -0,27





SUGGESTIONI PROGETTUALI



Ipotesi assi stradali nell'area (n. 768,769,777) (L.Quilici)

PREESISTENZE ARCHEOLOGICHE

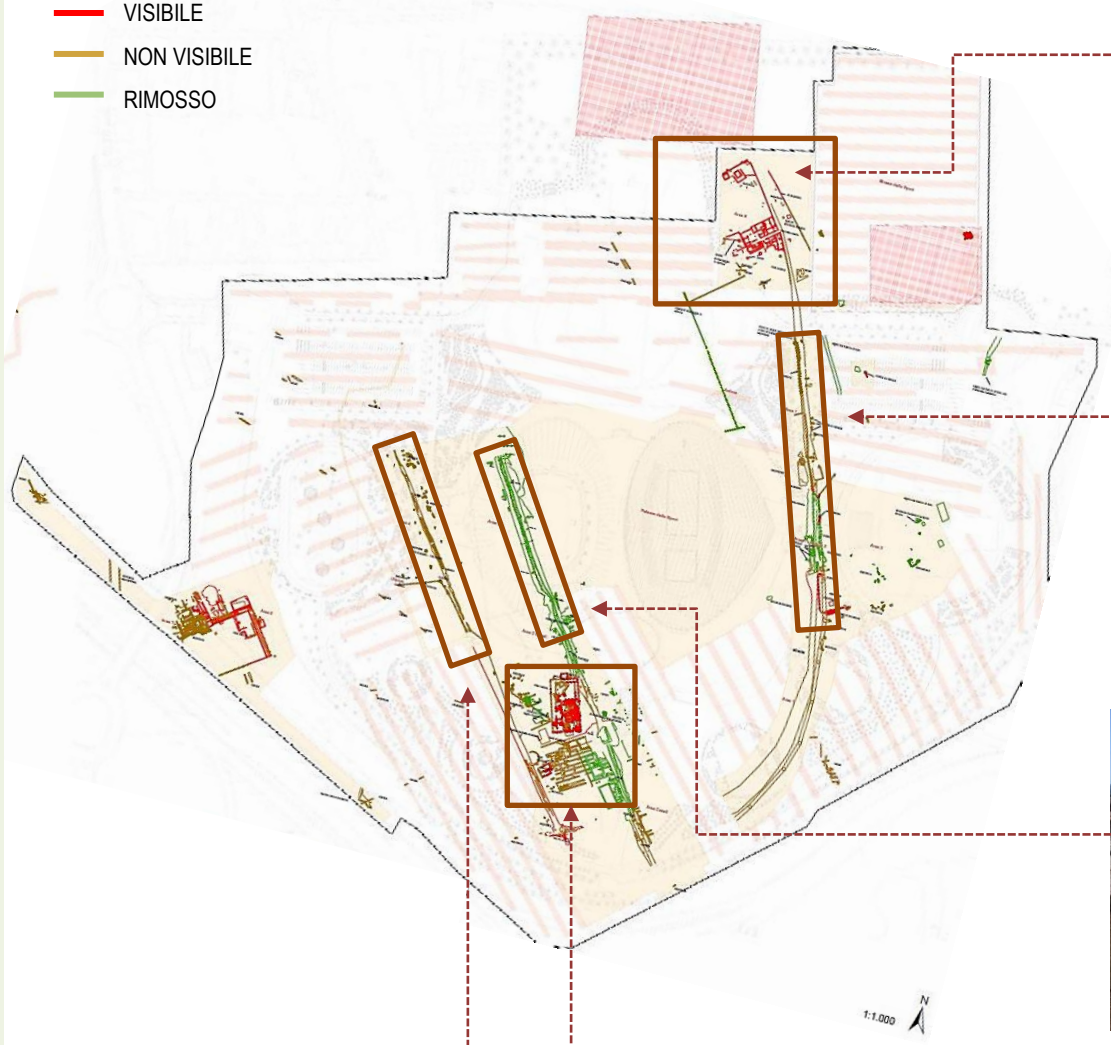
Il comprensorio di Tor Vergata rappresenta un esempio di **antico agro romano**.

L'intera area è caratterizzata dall'attraversamento di **3 assi viari orientati NO-SE**. Sul lato nord essi proseguono parallelamente oltre il limite dell'area, a sud invece convergono fino ad incrociarsi. Nel settore Nord, il tracciato viario affianca un **insediamento rustico** di discrete dimensioni conservato per pochi cm nel banco naturale di tufo ma perfettamente leggibile nella sua planimetria. La villa è separata dall'asse stradale da un muro di delimitazione, al suo interno sono riconoscibili gli ambienti dedicati alla produzione e alla parte abitativa, come tipologicamente noto per questo tipo di insediamenti.

L'asse stradale più ad Est che si congiunge con gli altri due raggiunge una larghezza di circa 10 m e una profondità di 2 metri rispetto al piano di calpestio ma questa va diminuendo sia a Nord che a Sud dove rasenta la stessa quota della superficie.

VISIBILITÀ ARCHEOLOGICA
(OTTOBRE 2022)

- VISIBILE
- NON VISIBILE
- RIMOSSO



Asse stradale più ad Ovest con direzione NO-SE in battuto terroso rettilineo

ASSI STRADALI ROMANI E RESTI ARCHEOLOGICI

Villa rustica e sepolcri lungo l'asse stradale

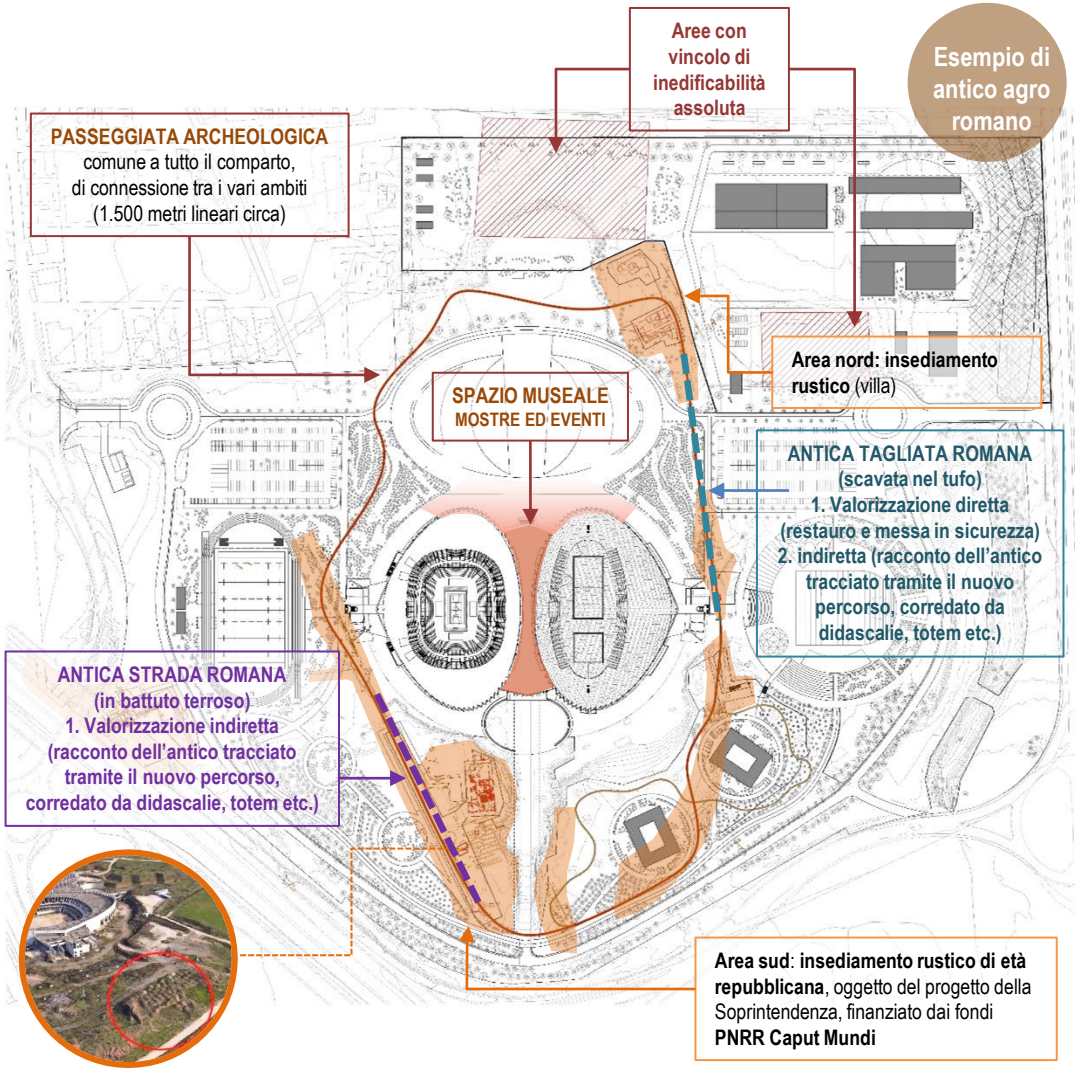
Tagliata stradale (scavata nel tufo): panoramica da Nord nel corso degli scavi del cantiere Calatrava

Tagliata stradale: panoramica da nord nel corso degli scavi del cantiere Calatrava

Insediamento rustico di età repubblicana

PERCORSI ARCHEOLOGICI

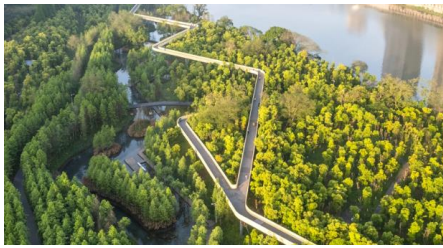
La proposta progettuale prevede la creazione di un **itinerario storico archeologico**, finalizzato a **valorizzare le emergenze archeologiche**, integrando al contempo la struttura del verde e degli spazi di incontro. Le curve sinuose permetteranno di adattarsi maggiormente all'orografia del terreno, facilitando l'accesso alle aree di aggregazione, alle aree verdi e ai ritrovamenti archeologici. L'obiettivo è quello di dare risalto alle **testimonianze della memoria**, raccontata dai numerosi reperti archeologici visibili. Le aree archeologiche saranno delimitate da **recinzioni in legno**, corredate da targhe e pannelli descrittivi. I percorsi esterni, realizzati in **terra battuta** e mediante **passerelle in legno**, saranno totalmente **accessibili** e fruibili da tutta l'utenza. Il nuovo percorso aperto alla cittadinanza non interferirà con le esigenze di segregazione dell'area occupata dal Polo formativo della Polizia di Stato. Infine si prevede di rifunzionalizzare il **corpo centrale di collegamento delle Vele** trasformandolo in uno **spazio museale** da destinare a **mostre, eventi e proiezioni immersive, aperto a tutta la cittadinanza**.



L'intervento di **conservazione e valorizzazione** delle emergenze archeologiche dovrà tenere in considerazione:

- Valorizzazione delle aree a Nord e a Sud anche con indicazione della **tagliata stradale** che univa i due insediamenti a oggi ancora visibili.
- Creazione di un vero e proprio **itinerario storico archeologico** integrando alla valorizzazione *diretta* dei beni anche una valorizzazione *indiretta*.

SUGGESTIONI PROGETTUALI



AGENZIA DEL DEMANIO

STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE