



Architect Flavio Coppola

Via Angelo Celli 7 – 00122 Ostia Lido, Rome – Tel. +39 335 7327116

E-mail: coppola.architetti@gmail.com – f.coppola@pec.archrm.it

TECHNISCHE EN ILLUSTRATIEVE TOELICHTING

GOEDKEURINGS- EN UITVOERINGSPROCES

P.P.E. Zone B4a – Ingrijping 13 – ISOLA SACRA

Compartiment “F” – Nieuwe bebouwing onder convenant, Compartiment Type B`

Ondergetekende, architect Flavio Coppola, geboren in Rome op 24 augustus 1954 en werkzaam te Rome, Lido di Ostia, Via Angelo Celli 7, fiscaal nummer CPPFLV54M24H501P, ingeschreven bij de Orde van Architecten, Stedenbouwkundigen, Landschapsarchitecten en Restauratoren van Rome en Provincie onder nummer 5930, verstrekt hierbij – met betrekking tot het bouwcompartiment van type B, aangeduid als “F” binnen het P.P.E. Zone B4a, Ingrijping 13 (Isola Sacra), goedgekeurd bij Gemeenteraadsbesluit nr. 40 van 13 mei 2020 – de onderhavige geverifieerde toelichting betreffende de procedurele tijdslijn voor het verkrijgen van de benodigde bouwtitels voor de realisatie van de geplande bebouwing.

Het project heeft reeds een eerste belangrijke goedkeuringsfase doorlopen door middel van Ambtelijke Beschikking nr. 5518 van 29 oktober 2025, waarin het Unitaire Project conform de bepalingen van het Detailplan werd goedgekeurd.

In de periode na deze goedkeuring hebben meerdere technische overleggen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Gemeente Fiumicino. Hierbij zijn enkele knelpunten vastgesteld in de binnen het Detailplan opgenomen plannen voor de openbare werken, welke de uitvoering hiervan compliceren.

Aangezien de uitvoering van de verrekenbare (a scomputo) openbare werken een voorwaarde vormt voor de aanvang van de bouwactiviteiten, leidt een vereenvoudiging van deze werken tot een significante versnelling van het gehele proces.

In gezamenlijk overleg is daarom besloten een variant op het planimetrisch-volumetrisch plan op te stellen, waarin een vereenvoudigd voorstel voor de openbare werken wordt opgenomen.

Rekening houdend met een realistische doorlooptijd van de betrokken activiteiten, worden de procedures ter verkrijging van de convenante Bouwvergunning als volgt vastgesteld:

1. Variant op het planimetrisch-volumetrisch plan

Inclusief voorstel tot herziening van de openbare werken en opsplitsing in twee of meer subcompartimenten voor de gefaseerde uitvoering van de bouwvolumes.

Beoogde uitwerking en goedkeuring: 60–90 dagen

2. Project openbare werken en project particuliere werken – Compartiment F

- Ontwerpwerkzaamheden: **120–180 dagen**
- Dienstcoördinatie (Conferenza dei Servizi) voor goedkeuringen, validaties, bepaling van de kosten voor stadsontwikkeling (t.b.v. de verrekenbare werken), opstelling van verplichtingsakten, convenant en afgifte van de bouwvergunningen.

Beoogde uitwerking en goedkeuring: 240–270 dagen

Ik vertrouw erop hiermee een helder en realistisch beeld te hebben gegeven van de totale projectplanning. Voor verdere toelichtingen of aanvullende informatie ben ik graag beschikbaar.

De ontwerper



Arch. Flavio Coppola

Fiumicino, 17 november 2025

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
DEL PROCESSO DI APPROVAZIONE ED ATTUAZIONE
P.P.E. della Zona B4a Intervento 13 – ISOLA SACRA
COMPARTO "F",
Nuova edificazione soggetta a convenzione, Comparto di Tipo "B"**

Il sottoscritto Arch. Flavio Coppola nato a Roma (RM) il 24 agosto 1954, con studio in Roma, Lido di Ostia Via Angelo Celli, 7 – C.F. CPPFLV54M24H501P - iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n. 5930, in riferimento al Comparto edilizio di tipo B denominato “F” inserito all’interno del P.P.E. della Zona B4a Int. 13 – LOC. ISOLA SACRA approvato con D.G.C. n. 40 del 13/05/2020, redige la presente relazione asseverata concernente la timeline delle procedure necessarie al raggiungimento dei titoli edilizi atti alla realizzazione degli edifici.

Il progetto ha già compiuto un primo, rilevante, passaggio approvativo con la Determinazione Dirigenziale n. 5518 del 29/10/2025 di approvazione del Progetto Unitario in conformità con le previsioni del Piano Particolareggiato.

Nei giorni successivi all’approvazione si sono effettuati una serie di incontri con i tecnici del Comune di Fiumicino e sono state individuate alcune criticità nelle previsioni, presenti nel Piano particolareggiato, delle opere di urbanizzazione che ne complicano l’attuazione.

Si ricorda che la esecuzione delle opere a scomputo è propedeutica alla costruzione degli edifici quindi la loro semplificazione di fatto accelera le procedure.

Senza scenderne nel dettaglio si è concordato di procedere ad una Variante del Progetto Planivolumetrico che contenga una proposta semplificativa.

Ciò premesso, considerando una realistica tempistica per le varie attività, le procedure per addivenire al Permesso di Costruire convenzionato sono le seguenti.

- 1 – Variante al Planivolumetrico con proposta di modifica delle opere pubbliche e creazione di due o più sub-comparti per l’attuazione delle volumetrie.
Tempo di lavorazione e approvazione 60 – 90 giorni
- 2 - Progetto opere pubbliche e progetti opere private Comparto F
Progettazione 120 – 180 giorni
Conferenza dei servizi per approvazioni, validazioni e calcolo oneri di urbanizzazione
Finalizzati alle opere a scomputo, redazione atti d’obbligo, Convenzione, Permessi di Costruire.
Tempo di lavorazione e approvazione 240 – 270 giorni

Nella speranza di aver configurato un quadro sostenibile dell’intera operazione commerciale, resto a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti e aggiornamenti.

Il progettista
Arch. Flavio Coppola



Fiumicino, 17.11.2025