

ALGEMEEN REGISTER VAN BESLUITEN

AFSCHRIFT

Nr. 5518 – d.d. 29-10-2025



STAD FIUMICINO *(Metropolitaan gebied van Rome – Hoofdstad)*

AFDELING MILIEU EN NATUURGEBIED – GEBIEDSSTRATEGIE EN ONTWERP – PROJECTFINANCIERING – STRUCTURELE FONDSSEN – LANDBOUW, JACHT EN VISSERIJ

Nr. 153 – d.d. 28-10-2025

ONDERWERP:

Intrekking uit eigen beweging (autotutela) en vervanging van directiebeschikking nr. 5235 van 15/10/2025 betreffende de goedkeuring van het volumetrische plan van bouwkaavel nr. “F”, vallend binnen het uitvoeringsplan (PPE) van zone B4A – ingreep nr. 13, gelegen aan de Via Trincea delle Frasche, Via Giuseppe Nasto en Via Alcide Garagnani, wijk Isola Sacra.

Overwegende dat:

- bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders nr. 40 van 13/05/2020 het uitvoeringsplan (P.P.E.) van zone B4a, ingreep nr. 13, Isola Sacra is goedgekeurd;
- ter uitvoering van het stedenbouwkundig plan binnen het gedetailleerde plan bouwkaavels van type “B” zijn vastgesteld, waarvan de bebouwing afhankelijk is van het sluiten van een stedenbouwkundige overeenkomst overeenkomstig artikel 28 van de wet van 17 augustus 1942, nr. 1150;
- met besluiten van de Gemeenteraad nr. 212/1999 en nr. 43/2001 de criteria zijn vastgesteld voor de uitvoering van bouwkaavels binnen de goedgekeurde detailplannen;

- de uitvoering van de onderhavige bouwkavel moet plaatsvinden via een stedenbouwkundige overeenkomst, gericht op de volledige realisatie van de primaire infrastructuurwerken en de overdracht van openbare werken en/of terreinen binnen het plangebied;
- de planimetrische en volumetrische aanwijzingen in de grafische planstukken een louter indicatief en niet bindend karakter hebben, aangezien de eigenaren alternatieve oplossingen mogen voorstellen;

Gezien:

het planimetrische en volumetrische project van de betrokken bouwkavel, ingediend onder protocol nr. 109456 van 26/05/2025 en latere aanvullingen nr. 135068 van 01/07/2025 en nr. 205604 van 10/10/2025, door **architect Flavio Coppola**, ingeschreven bij de Orde van Architecten van de provincie Rome onder nr. 5930, als technisch verantwoordelijke namens de eigenaren van het perceel, kadastraal aangeduid als **blad 1063, perceel 26**, gelegen in **Isola Sacra**, begrensd door **Via Trincea delle Frasche, Via Giuseppe Nasto en Via Alcide Garagnani**.

Gegevensoverzicht:

Element	Volgens PPE (VCA)	Volgens project
Oppervlakte kavel (ST)	23.651 m ²	24.084,26 m ²
Privéterreinen (bouwgrond en privégroen)	8.569 m ²	7.555,73 m ²
Openbare dienstvoorzieningen	12.172 m ²	12.283,57 m ²
Aanvullend standaardoppervlak (openbaar parkeren)	1.135,25 m ²	1.374,57 m ²
Openbare wegen	2.910 m ²	2.884,10 m ²
Totaal openbare gebieden	13.307,25 m ²	13.658,14 m ²
SLP wonen (h. 16,70)	5.439,73 m ²	5.439,73 m ²
SLP niet-wonen (h. 16,70)	1.419,06 m ²	1.419,06 m ²

Element	Volgens PPE (VCA)	Volgens project
Totaal SLP	6.858,79 m ²	6.858,79 m ²

De volumes en oppervlakten uit de tabellen van het goedgekeurde plan, evenals de verdeling tussen openbare en particuliere gebieden, worden bevestigd.

Overwegende dat:

Uit de topografische meting blijkt dat de oppervlakte van de betrokken kavel **24.084,26 m²** bedraagt, groter dan de **23.651 m²** uit tekening 5a van het P.P.E.; deze afwijking, kleiner dan 5%, wordt beschouwd als van **geringe omvang** conform artikel 35, lid 4 van de NTA.

Het project voorziet dat de residentiële SLP als volgt wordt verdeeld:

- 1.500 m² SLP wonen in kavels H en I;
- 1.500 m² SLP wonen in kavel L;
- 2.439,73 m² SLP wonen in kavel F.

Daarnaast zal tegenover 1.419,06 m² extra niet-residentiële SLP een **extra openbare oppervlakte van 1.374,57 m²** voor parkeerdoeleinden worden afgestaan, groter dan voorzien in de PPE-tabel.

Verder overwegende dat:

- het gebied, volgens het **bekkenplan van de rivier de Tiber (P.S.6 – P.A.I.)**, valt binnen **zone B en risicocategorie R3**, waarvoor een **hydraulische vergunning** vereist is vóór de bouwvergunning;
 - het gebied onder **landschapsbescherming (D.Lgs. 42/2004)** valt en dus een **landschapsvergunning** vereist is;
 - het plan conform is aan het goedgekeurde uitvoeringsplan;
-

Gelet op:

- de noodzaak om uit eigen beweging (autotutela) de vorige directiebeschikking RGD nr. 5235 van 15/10/2025 te herroepen wegens een materiële fout in de verdeling van de SLP;

- de afwezigheid van belangenconflicten en de naleving van de antiwitwaswetgeving;
 - de correctheid en regelmatigheid van de procedure overeenkomstig art. 147-bis van D.Lgs. 267/2000;
-

Rekening houdend met:

de eigen bevoegdheden krachtens de artikelen 107, 169, 177 en 153, lid 5, van D.Lgs. 267/2000;

de benoeming van de ondergetekende tot **plaatsvervangend directeur** (burgemeestersbesluit nr. 21 van 02/05/2025);
en de toepasselijkheid inzake **transparantie (D.Lgs. 33/2013)**.

Gezien:

de relevante nationale en regionale wetten en artikel 21-nonies van wet 241/1990 inzake intrekking in autotutela.

BESLUIT (DETERMINA)

1. De **intrekking uit eigen beweging** van de directiebeschikking **RGD nr. 5235 van 15/10/2025**, te vervangen door de onderhavige.
2. De **goedkeuring** van het **planimetrische en volumetrische project**, ingediend door **architect Flavio Coppola**, betreffende **kavel F (blad 1063, perceel 26)** in **Isola Sacra**, bestaande uit de volgende documenten:
 - *Tav. 1 – Technisch verslag*
 - *Tav. 2 – Planimetrisch-volumetrisch project*
3. De verplichting tot naleving van de volgende voorwaarden:
 - bij de afgifte van bouwvergunningen moeten de wettelijk vereiste parkeerplaatsen aanwezig, toegankelijk en bruikbaar zijn.

Aangezien dit besluit **geen financiële gevolgen** heeft, wordt het **niet voorgelegd aan de financiële afdeling** en treedt het in werking na opname in het register overeenkomstig **art. 183, lid 9, D.Lgs. 267/2000**.

Overeenkomstig **art. 8 van wet 241/1990** is de verantwoordelijke voor de procedure:
ir. Paolo Rocchetti.

DE VERANTWOORDELIJKE VAN DE PROCEDURE

DE AFDELINGSDIRECTEUR

**AFDELING MILIEU EN NATUURGEBIED – GEBIEDSSTRATEGIE EN ONTWERP –
PROJECTFINANCIERING – STRUCTURELE FONDSSEN – LANDBOUW, JACHT EN
VISSERIJ**

Ir. Paolo Roccetti

(Ondertekend: Ir. Paolo Roccetti)

BEWIJS VAN PUBLICATIE

Deze beschikking wordt gepubliceerd op het **digitale openbare mededelingenbord** van de officiële website van deze gemeente **van 29-10-2025 tot 13-11-2025**, overeenkomstig **art. 32, lid 1, van wet 18 juni 2009, nr. 69**.

DE AFDELINGSDIRECTEUR

(Ondertekend: Ir. Paolo Roccetti)

AFSCHRIFT.OVEREENKOMSTIG.HET.ORIGINEEL

DE AFDELINGSDIRECTEUR

Ir. Paolo Roccetti

Origineel document digitaal ondertekend overeenkomstig **artikel 24 van wetsdecreet nr. 82 van 07/03/2005** (Digitale Bestuurscode).



CITTA' DI FIUMICINO

(CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE)

AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE - PROJECT FINANCING - FONDI STRUTTURALI - AGRICOLTURA CACCIA E PESCA

N. 129	OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DEL COMPARTO EDIFICATORIO N. "F" RICEDENTE NEL PPE DELLA ZONA B4A INTERVENTO N. 13, SITO IN VIA TRINCEA DELLE FRASCHE, VIA GIUSEPPE NASTO E VIA ALCIDE GARAGNANI LOC. ISOLA SACRA
Del 13-10-2025	

Premesso che

con deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 13/05/2020 è stato approvato il P.P.E. della zona B4a intervento n. 13, Isola Sacra;

al fine di dare attuazione al piano urbanistico, sono stati individuati all'interno del piano particolareggiato i comparti edificatori di "tipo B", la cui edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 legge 17 agosto 1942, n. 1150;

con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 212/1999 e n. 43/2001, l'Amministrazione Comunale ha definito i criteri per l'attuazione dei comparti edificatori all'interno dei piani particolareggiati approvati;

in base alle disposizioni di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, l'attuazione del comparto edificatorio in esame dovrà avvenire mediante convenzione urbanistica finalizzata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché alla cessione delle opere e/o delle aree pubbliche previste all'interno del perimetro dello stesso;

le indicazioni planivolumetriche contenute negli elaborati grafici di Piano hanno carattere puramente indicativo e non prescrittivo, in quanto i proprietari delle aree interne ai comparti possono proporre soluzioni planivolumetriche alternative;

Visto

il progetto planivolumetrico del comparto in questione, presentato con prot. n. 109456 del 26/05/2025 e successivi nuovi tipi prot. 135068 del 01/07/2025 e prot. 205604 del 10/10/2025, dall'Arch. Flavio Coppola iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma n. 5930, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari dell'area contraddistinta in catasto al Foglio 1063 p.la 26 sita in Loc. Isola Sacra compresa tra Via Trincea delle Frasche, Via Giuseppe Nasto e Via Alcide Garagnani, i cui dati sono di seguito riportati:

Comparto F	Foglio 1063 p.la 26			
	da PP.E (VCA)		da Progetto	
Sup. Comparto (ST)	mq	23.651	mq	24.084,26
Aree private (Fondiarie e Verde privato)	mq	8.569	mq	7.555,73
Servizio Pubblico	mq	12.172	mq	12.283,57
Ulteriore standard per SLP N.R. (Parc. pubb)	mq	1.135,25	mq	1.374,57
Viabilità Pubblica	mq	2.910	mq	2.884,10
TOT. aree pubbliche per standard	mq	13.307,25	mq	13.658,14

SLP Res (h.16,70)	mq	5.439,73	mq	5.439,73
SLP Non Res (h. 16,70)	mq	1.419,06	mq	1.419,06
SLP TOTALE	mq	6.858,79	mq	6.858,79

le volumetrie e le superfici prescritte dalle tabelle riportate negli elaborati grafici di zonizzazione, nonché la ripartizione tra aree pubbliche e private prevista dal P.PE. approvato;

Considerato che

dal rilievo topografico è stato riscontrato che la Superficie Territoriale del comparto in questione è pari a mq 24.084,26 superiore alla superficie da VCA come riportata nella Tav.5a del P.P.E. che è invece pari a 23.651, detta differenza in eccesso è inferiore al 5% della superficie totale del comparto, pertanto come previsto dall'art. 35 comma 4 delle NTA del P.P.E. può essere considerata di “modesta entità”;

il progetto in questione prevede che la SLP residenziale venga così ripartita:

- mq 1.500 di SLP Residenziale saranno attuati nell'Area Fondiaria spettante dai Comparti H e I;
- mq 1.500 di SLP Residenziale saranno attuati nell'Area Fondiaria spettante dai Comparti L;
- mq 1.500 di SLP Residenziale saranno attuati nell'Area Fondiaria del Comparti F;

come previsto dal PPE, a fronte della realizzazione di ulteriore SLP non residenziale pari a mq 1.419,06 verrà ceduta una ulteriore superficie pari a mq 1.374,57 da destinare a parcheggio pubblico, superiore a quella prevista nella Tabella di dimensionamento del PPE – Tav. 5a;

Considerato inoltre che

l'area in questione, secondo il “Piano di bacino del fiume Tevere- VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I.- aggiornamenti ex art 43, comma 5 delle NTA – art. 68 comma 4 bis e ter del D.lgs. 152/2006 - Regione Lazio – ridefinizione e riclassificazione delle aree allagabili nella zona di Isola Sacra nel Comune di Fiumicino a seguito di aggiornamenti del quadro conoscitivo” approvato con Decreto Autorità Bacino Tevere n° 33/2025 ricade in Fascia B e zona a Rischio R3, ai sensi dell'art 29 comma 3 delle NTA del PSAI sarà necessario acquisire il nulla osta idraulico prima del rilascio del permesso di costruire delle opere pubbliche e private;

l'area in questione, risulta sottoposta a vincoli di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, sarà necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 prima del rilascio del permesso di costruire delle opere pubbliche e private;

il dimensionamento del progetto planivolumetrico risulta conforme allo strumento urbanistico attuativo approvato;

Verificato che

l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del d.lgs. 267/2000;

non sussiste nel caso di specie obbligo di astensione né per il sottoscritto né per il responsabile del procedimento, non riscontrando posizione di conflitto d'interesse ai sensi del PIAO, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 39/2025;

è stata effettuata la verifica ai fini della normativa antiriciclaggio, tenuto conto di quanto emerso in fase istruttoria dagli atti in possesso dell'Area;

Preso atto

della propria competenza in materia, ai sensi degli articoli 107, 169, 177 e 153 comma 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);

Dato atto che

il sottoscritto è stato nominato sostituto Dirigente dell'Area Strategia del Territorio con decreto sindacale n. 21 del 02/05/2025;

il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione Trasparente di cui al D.Lgs 33/2013 e ss.mm.ii.

Tutto ciò premesso e considerato,
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
Vista la legge Regionale 12 settembre 1977 n. 35;
Vista la legge Regione Lazio 2 luglio 1987, n.36;
Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
Visto il D.P.R. 380/2001;
Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 212/1999 e n. 43/2001;
Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/2008

DETERMINA

- 1) di approvare il progetto planivolumetrico del comparto in questione, presentato con prot. n. 109456 del 26/05/2025 e successivi nuovi tipi prot. 135068 del 01/07/2025 e prot. 205604 del 10/10/2025, dall'Arch. Flavio Coppola iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma n. 5930, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari dell'area contraddistinta in catasto al Foglio 1063 p.lla 26 sita in Loc. Isola Sacra compresa tra Via Trincea delle Frasche, Via Giuseppe Nasto e Via Alcide Garagnani, composto dai documenti depositati agli atti dell'ufficio e dagli elaborati tecnici allegati alla presente che ne formano parte integrante, e precisamente:
 - Tav. 1, Relazione tecnica;
 - Tav. 2, Progetto planivolumetrico;
- 2) di stabilire che dovranno essere rispettate e verificate le seguenti condizioni:
 - sia rispettato nell'ambito del rilascio del Permesso di Costruire degli edifici privati lo standard minimo di posti auto, regolarmente fruibili ed accessibili, previsti dalla normativa vigente;

La presente determinazione non comportando impegno di spesa, non sarà sottoposta al visto del Dirigente Responsabile dell'Area Finanziaria e Patrimoniale e diverrà esecutiva dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 183, nono comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

A norma dell'art. 8 della L. n. 241/1990, si rende noto che responsabile del procedimento è il Dirigente Ing. Paolo Rocchetti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ING. PAOLO ROCCETTI

IL DIRIGENTE
AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA
DEL TERRITORIO E PROGETTAZIONE -
PROJECT FINANCING - FONDI
STRUTTURALI - AGRICOLTURA CACCIA E
PESCA

F.TO ING. ROCCETTI PAOLO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune dal 15-10-2025 al 30-10-2025 (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

IL DIRIGENTE
AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL
TERRITORIO E PROGETTAZIONE - PROJECT
FINANCING - FONDI STRUTTURALI -
AGRICOLTURA CACCIA E PESCA

F.TO ING. ROCCETTI PAOLO

*****COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE*****

IL DIRIGENTE
AREA AMBIENTE E RISERVA - STRATEGIA DEL
TERRITORIO E PROGETTAZIONE - PROJECT
FINANCING - FONDI STRUTTURALI - AGRICOLTURA
CACCIA E PESCA

ING. ROCCETTI PAOLO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005