

COMUNE di FIANO ROMANO – PROVINCIA di ROMA



**PIANO  
URBANISTICO  
COMMERCIALE**

**ADEGUAMENTO DEL P.R.G. IN ATTUAZIONE DELL'ART. 22 DELLA L.R. 33/99**

PROGETTISTA :

**Ing. Giancarlo Curcio**  
(Uff. Urbanistica Comune di Fiano Romano)

INCARICATO PER GLI ASPETTI COMMERCIALI :

**Giovanni Cavallini**  
(Uff. Commercio Comune di Fiano Romano)

OPERATORE CAD :

**Michela Santoro**  
(Tirocinante Laureanda in Urbanistica e SIT)

COMUNE di FIANO ROMANO (RM)

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

OGGETTO DELLA TAVOLA

**NORME  
TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

DATA

TAVOLA

**GENNAIO  
2011**



# **Comune di Fiano Romano**

(Provincia di Roma)

## *Piano Urbanistico Commerciale* **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. Oggetto e finalità del Piano**

1. Il Piano Urbanistico Commerciale del Comune di Fiano Romano, ottemperando a quanto prescritto dall'art. 22 della Legge Regionale 33/1999, adegua gli strumenti urbanistici comunali ai criteri fissati dalla stessa L.R. 33/99 (Disciplina relativa al settore commercio), nel rispetto dei principi fissati dal Decreto Legislativo 114/1998.
2. Le presenti Norme integrano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, adeguandole ai criteri di programmazione urbanistico – territoriale fissati dal Titolo II – Capo II della L.R. 33/99 e prevalgono, in caso di contrasto, rispetto alle norme degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti o adottati e in corso di approvazione.

#### **Art. 2. Elaborati del Piano**

1. Il Piano Urbanistico Commerciale del Comune di Fiano Romano è composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Regolamento Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita
  - Tavola 1 – Inquadramento territoriale e Infrastrutture per la mobilità
  - Tavola 2 – Assetto della rete distributiva esistente
  - Tavola 3 – Disciplina delle destinazioni commerciali nel P.R.G. approvato con Del. C.C. n. 33 del 5/7/2010 e Individuazione degli Ambiti di Pianificazione Commerciale
2. Hanno valore prescrittivo le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita.
3. La Tavola 3 ha valore indicativo per quanto concerne l'Individuazione degli Ambiti di Pianificazione Commerciale, di cui agli artt. 7, 8, 9 e 10.

4. La Tavola 3 ha valore conoscitivo per quanto concerne la Disciplina delle destinazioni commerciali prevista dal PRG.
5. La Relazione e le Tavole 1 e 2 hanno valore conoscitivo.

### Art. 3. Definizioni

---

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, congruentemente anche con quanto stabilito dall'art. 23 della L.R. 33/99, si intendono:
  - a. Per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
  - b. Per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende o ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, o ad utilizzatori professionali;
  - c. Per centri commerciali, le strutture fisico-funzionali organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituiti da una pluralità di esercizi; i centri commerciali sono dotati di spazi e servizi comuni ad essi funzionali ed in essi possono essere previste altre attività integrative; si configurano come un insieme unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi, ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, presentandosi all'utente come quadro d'insieme dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.
  - d. Per attività integrative presenti nei centri commerciali, quei locali destinati ad usi non riconducibili alla destinazione commerciale, seppur ad essa affini, quali le seguenti tipologie di servizi:
    - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, etc.);
    - Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
    - Sportelli tributari, bancari e finanziari;
    - Direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese);
    - Artigianato di servizio;
    - Sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
    - Attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, il culto, l'istruzione, la cultura, ricreative, congressuali);
    - Studi d'artista.
  - e. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area coperta o scoperta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanzini di prova; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, scale di accesso, corridoi e simili nonché l'area scoperta destinata ad esposizione delle merci di cui all'art. 14;

- f. Per superficie di vendita di un centro commerciale, quella costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, con esclusione delle altre eventuali attività integrative;
- g. Per superficie utile lorda (S.U.L.), la somma in mq delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, fatte salve le esclusioni previste dal piano regolatore generale e dal regolamento edilizio comunale;
- h. Per superficie calpestabile lorda (S.C.L.), la somma in mq delle superfici delle unità immobiliari al netto dei muri perimetrali, degli spazi e scale condominiali o comuni e al lordo delle tramezzature interne.

#### **Art. 4. Classificazione degli esercizi di vendita al dettaglio in sede fissa**

---

1. Gli esercizi di vendita al dettaglio in sede fissa sono definiti secondo le seguenti tipologie:
  - a. Esercizi di vicinato, per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi con superficie di vendita non superiore a mq. 250;
  - b. Medie strutture di vendita, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500, classificate in:
    1. Singoli esercizi con superficie rientrante nella definizione di media struttura per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;
    2. Centri commerciali con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita;
  - c. Grandi strutture di vendita, dotate di superficie di vendita superiore a mq. 2.500, classificate in:
    1. Singoli esercizi fino a mq. 5.000 per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;
    2. Singoli esercizi fino a mq. 15.000 per la vendita di prodotti non alimentari;
    3. Centri commerciali di quartiere, composti da esercizi di vendita con superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 3.500;
    4. Centri commerciali intersettoriali, composti da esercizi di vendita con superficie di vendita complessiva non superiore a mq. 15.000;
    5. Centri commerciali metropolitani, composti da esercizi di vendita con superficie di vendita complessiva superiore a mq. 15.000.
2. Conformemente a quanto disposto dalla L.R. 33/99 art. 24 comma 2, nei centri commerciali la misura minima di superficie di vendita da destinare ad esercizi di vicinato è pari a:
  - 30% della superficie di vendita per centri commerciali con superficie di vendita complessiva inferiore a 20.000 mq;
  - 35% della superficie di vendita per centri commerciali con superficie di vendita complessiva compresa tra 20.000 mq e 45.000 mq;
  - 18.000 mq di superficie di vendita per centri commerciali con superficie di vendita pari o superiore a 45.000mq.

## **Art. 5. Dotazioni minime di spazi pubblici e di parcheggi pubblici e privati**

1. Le dotazioni minime di spazi pubblici e parcheggi pubblici e privati, per le diverse tipologie di esercizi di vendita al dettaglio, conformemente con quanto stabilito dal D.M. 1444/68, dalla Legge 122/89 e dall'art. 19 della L.R. 33/99 e ad integrazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente, sono le seguenti:

<b>DOTAZIONI MINIME PER GLI ESERCIZI DI VICINATO</b>			
	<b>Dotazioni minime per parcheggi privati</b>	<b>Dotazioni minime per parch. pubblici</b>	<b>Dotazioni minime per spazi pubblici</b>
<b>Dotazioni relative alle Superfici di vendita</b>	10 mq ogni 30 mq di superficie di vendita	0,8 mq ogni mq di superficie di vendita, di cui almeno 0,5 mq per parcheggi pubblici	
<b>Dotazioni relative alle superfici commerciali diverse dalla superficie di vendita</b>	10 mq ogni 30 mq di S.U.L.	0,8 mq ogni mq di S.C.L., di cui almeno 0,4 mq per parcheggi pubblici	

<b>DOTAZIONI MINIME PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA</b>			
	<b>Dotazioni minime per parcheggi privati</b>	<b>Dotazioni minime per parch. pubblici</b>	<b>Dotazioni minime per spazi pubblici</b>
<b>Dotazioni relative alle Superfici di vendita</b>	10 mq ogni 30 mq di superficie di vendita	1,0 mq ogni mq di sup. di vendita	---
<b>Dotazioni relative alle sup. commerciali diverse dalla sup. di vendita e relative alle sup. destinate ad attività integrative presenti nei centri commerciali</b>	10 mq ogni 30 mq di S.U.L.	0,8 mq ogni mq di S.C.L., di cui almeno 0,5 mq per parcheggi pubblici	

<b>DOTAZIONI MINIME PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>			
	<b>Dotazioni minime per parcheggi privati</b>	<b>Dotazioni minime per parch. pubblici</b>	<b>Dotazioni minime per spazi pubblici</b>
<b>Dotazioni relative alle Superfici di vendita</b>	10 mq ogni 30 mq di superficie di vendita	2,0 mq ogni mq di sup. di vendita	---
<b>Dotazioni relative alle sup. commerciali diverse dalla sup. di vendita e relative alle sup. destinate ad attività integrative presenti nei centri commerciali</b>	10 mq ogni 30 mq di S.U.L.	1,0 mq ogni mq di S.C.L.	---

2. In caso di contrasto, per difetto, tra le dotazioni minime di cui al comma 1 e norme regionali o statali sovra-ordinate, anche sopravvenienti, le presenti Norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
3. Per gli interventi che prevedano ampliamenti delle superfici edificate e/o cambi di destinazioni d'uso, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica delle superfici di progetto e la dotazione teorica delle superfici preesistenti.
4. In ogni caso, il calcolo delle dotazioni minime e la relativa verifica devono essere effettuati distintamente per i parcheggi privati e i parcheggi pubblici.
5. All'interno dell'Ambito di Tutela del Centro Storico, le dotazioni minime di spazi pubblici e parcheggi pubblici e privati, per le diverse tipologie di esercizi di vendita al dettaglio, sono stabilite dalla specifica disciplina definita dall'art. 8.

## **Art. 6. Norme per la realizzazione di parcheggi, accessi e viabilità**

1. I parcheggi privati sono riservati agli addetti degli esercizi di vendita e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare. Devono, in generale, essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti e nel sottosuolo corrispondente alla superficie coperta. Possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa.
2. I parcheggi pubblici sono destinati ai clienti degli esercizi di vicinato, nonché a funzioni di relazione locale. Sono localizzabili su aree poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa. I parcheggi pubblici a servizio degli esercizi di vendita non devono, in generale, essere ceduti al Comune, ma asserviti all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio delle attività.
3. Le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno, in dotazione alle medie e alle grandi strutture di vendita, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali

nella misura minima di un albero ogni mq. 60 di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica ed ambientale.

4. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di medie strutture di vendita in tutto il territorio comunale devono prevedere che:
  - Il raccordo tra il parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, sia indipendente e separato da ogni altro accesso;
  - Il percorso di accesso al parcheggio sia segnalato con chiarezza dalla viabilità principale;
  - Il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate.
5. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di grandi strutture di vendita in tutto il territorio comunale devono prevedere che:
  - Il raccordo tra il parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, sia indipendente e separato da ogni altro accesso;
  - Il percorso di accesso al parcheggio sia segnalato con chiarezza dalla viabilità principale;
  - Il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da almeno due varchi carrabili a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro, anche quando insistono sullo stesso tratto viario;
  - Sia determinato il flusso veicolare di picco con metodo di calcolo basato su simulazioni dei prevedibili flussi generati o attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte, quali innesti e svincoli a raso, svincoli delivellati, controstrade e/o formazione di viabilità secondaria di raccordo, in relazione agli specifici contesti territoriali esistenti;
  - Le simulazioni si basino su dati recenti, rilevati in strutture esistenti utilizzabili per analogia.
6. All'interno dell'Ambito di Tutela del Centro Storico, i criteri per l'accessibilità degli esercizi di vendita al dettaglio sono quelli stabiliti dalla specifica disciplina definita dall'art. 8.

## TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

### **Art. 7. Limitazioni all'insediamento di Medie e Grandi Strutture di Vendita – Ambiti di Pianificazione Commerciale**

---

1. Al fine di garantire il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 e di determinare le opportune limitazioni all'insediamento di Medie e Grandi Strutture di Vendita sono individuati, nel territorio comunale, i seguenti Ambiti di Pianificazione Commerciale:
  - Ambito di Tutela del Centro Storico, di cui all'art. 8;
  - Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita, di cui all'art. 9;
  - Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita, di cui all'art. 10.
2. Fatte salve le prescrizioni dettate dal Piano Regolatore Generale riguardo le superfici edificabili, le destinazioni d'uso consentite e il rispetto dei rapporti percentuali tra le diverse destinazioni, l'insediamento degli esercizi di vendita al dettaglio è soggetto alle seguenti limitazioni:
  - Gli Esercizi di Vicinato sono insediabili in tutto il territorio comunale;
  - Le Medie Strutture di Vendita sono insediabili esclusivamente all'interno dell'Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita, come definito all'art. 9, e all'interno degli Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita, come definiti all'art.10;
  - Le Grandi Strutture di Vendita sono insediabili esclusivamente all'interno dell'Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita, come definito all'art. 10.
3. L'insediamento di esercizi di vendita al dettaglio all'interno dell'Ambito di Tutela del Centro Storico è consentito nelle forme individuate dalla specifica disciplina definita dall'art. 8. Tale disciplina prevale, in caso di sovrapposizione, su quelle previste per gli Ambiti di Insediamento delle Medie e Grandi Strutture di Vendita di cui agli artt. 9 e 10.

### **Art. 8. Ambito di Tutela del Centro Storico**

---

1. L'Ambito di Tutela del Centro Storico è delimitato dal perimetro del "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici" individuato nella Tavola A (Sistemi e Ambiti di Paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) adottato con D.G.R. n. 556 del 25/7/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 e coincidente con il nucleo storico di Fiano Romano racchiuso dalle Mura Castellane.
2. Nell'Ambito di Tutela del Centro Storico è consentito esclusivamente l'insediamento di Esercizi di Vicinato. E' altresì consentito l'insediamento di Medie Strutture di Vendita destinate a gallerie d'arte, a librerie e a esercizi commerciali di prodotti di attività editoriali.
3. Al fine di tutelare i caratteri storici, architettonici e urbanistici del centro storico, la fruizione degli esercizi di vendita localizzati nell'Ambito di Tutela del Centro Storico dovrà avvenire ordinariamente attraverso la mobilità pedonale, fatte salve le necessità connesse al carico e allo scarico delle merci e al trasporto di soggetti a mobilità ridotta.

4. Il fabbisogno di aree di sosta a servizio delle superfici a destinazione commerciale (utilizzate o dismesse), legittimamente esistenti al 31.12.2010 all'interno dell'Ambito di Tutela del Centro Storico, deve considerarsi soddisfatto dalle aree a parcheggio presenti nelle località limitrofe al centro storico stesso, alla data del 31.12.2010.
5. Il Piano di Recupero della Zona A, previsto dall'art. 31 delle NTA del PRG vigente e redatto ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della Legge 457/1978, dovrà assumere, nell'Ambito di Tutela del Centro Storico, la valenza e i contenuti del Programma di Intervento di cui all'art. 20 comma 1 della L.R. 33/99. Al riguardo, oltre a quanto stabilito ai commi precedenti, si specificano i seguenti criteri di intervento:
  - Incentivare la riattivazione delle superfici con destinazione commerciale legittimamente esistenti e attualmente dismesse;
  - Consentire e incentivare i cambi di destinazione d'uso dei locali a piano terra verso destinazioni commerciali;
  - Prevedere gli opportuni interventi infrastrutturali atti a garantire, attraverso la mobilità pedonale, la piena fruizione dell'intero centro storico e delle strutture di vendita presenti;
  - Limitare o escludere, eventualmente, l'insediamento di tipologie di attività qualitativamente non rapportabili ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici del centro storico;
  - Data l'impossibilità di reperire aree di parcheggio interne all'Ambito di Tutela del Centro Storico per evidenti ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e della conformazione della zona stessa, precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni di accessibilità.

## **Art. 9. Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita**

---

1. Gli Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita sono individuati attorno agli Assi Viari Infrastrutturanti costituiti dai percorsi meglio specificati, in dettaglio, al comma 2.
2. Gli Assi Viari Infrastrutturanti degli Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita sono costituiti dai seguenti percorsi, indicativamente riportati, su base cartografica, nella Tavola 3 (Disciplina di PRG e Individuazione degli Ambiti di Pianificazione Commerciale):

### Asse di penetrazione urbana Via Tiberina (direzione sud)

Confine comunale meridionale

Via Tiberina

Rotatoria Via Tiberina / Via Milano / Via Fontanella del Solco

Via Tiberina

Rotatoria Via Tiberina / Via P. Togliatti / Tangenziale Ovest

Via Tiberina

Incrocio Via Tiberina / Via Belvedere / Via Aldo Moro

Asse di penetrazione urbana Via Tiberina (direzione est)

Svincolo Via Tiberina / Via P. Togliatti / Viale G. Bruno

Via Tiberina

Incrocio Via Tiberina / Via di Procoio

Asse di penetrazione urbana Via San Sebastiano

Rotatoria Via Milano / Via San Sebastiano / Via di Procoio

Via San Sebastiano

Incrocio Via San Sebastiano / Via dello Sport

Asse tangenziale Via dello Sport

Incrocio Via Tiberina / Via dello Sport / Via del Capocroce

Via dello Sport

Incrocio Via San Sebastiano / Via dello Sport

Via dello Sport

Piazza dell'Unità (incrocio Via dello Sport / Via Tiberina)

Semi-anello tangenziale interno

Svincolo Via Tiberina / Via P. Togliatti / Viale G. Bruno

Via P. Togliatti

Rotatoria Via Tiberina / Via P. Togliatti / Tangenziale Ovest

Tangenziale Ovest

Svincolo Tangenziale Ovest / Via Belvedere

Tangenziale Ovest (viabilità interna al CPR2)

Rotatoria Tangenziale Ovest / Via Civitellese

3. Gli Ambiti di Inseidamento delle Medie Strutture di Vendita sono definiti da tutti i punti localizzati ad una distanza dagli Assi Viari Infrastrutturanti non superiore a 150 metri, misurati come percorso carrabile più breve.
4. Gli esercizi di vendita sono da considerare localizzati all'interno degli Ambiti di Inseidamento delle Medie Strutture di Vendita qualora gli accessi carrabili degli esercizi siano ricompresi all'interno degli ambiti stessi. Ossia, quando la distanza, misurata come percorso carrabile più breve, tra gli Assi Viari Infrastrutturanti e gli accessi carrabili degli esercizi di vendita, sia non superiore a 150 metri.

## **Art. 10. Ambito di Inseidamento delle Grandi Strutture di Vendita**

---

1. L'Ambito di Inseidamento delle Grandi Strutture di Vendita è individuato attorno all'Asse Viario Infrastrutturante costituito dal percorso meglio specificato, in dettaglio, al comma 2.

2. L'Asse Viario Infrastrutturante dell'Ambito di Inseadimento delle Grandi Strutture di Vendita è costituito dal seguente percorso, indicativamente riportato, su base cartografica, nella Tavola 3 (Disciplina di PRG e Individuazione degli Ambiti di Pianificazione Commerciale):

Asse di collegamento Casello A1 "Fiano Romano" – SS 4dir "Diramazione Salaria"

Svincolo Via Tiberina / Variante Tiberina

Variante Tiberina

Rotatoria Via Milano / Variante Tiberina (connessione viabilità locale con A1)

Variante Tiberina

Via Milano

Rotatoria Via Milano / Via San Sebastiano / Via di Procoio

Via San Sebastiano

Svincolo Via San Sebastiano / SS 4dir (connessione viabilità locale con SS 4dir)

3. L'Ambito di Inseadimento delle Grandi Strutture di Vendita è definito da tutti i punti localizzati ad una distanza dall'Asse Viario Infrastrutturante non superiore a 200 metri, misurati come percorso carrabile più breve.
4. Gli esercizi di vendita sono da considerare localizzati all'interno dell'Ambito di Inseadimento delle Grandi Strutture di Vendita qualora gli accessi carrabili degli esercizi siano ricompresi all'interno dell'ambito stesso. Ossia, quando la distanza, misurata come percorso carrabile più breve, tra l'Asse Viario Infrastrutturante e gli accessi carrabili degli esercizi di vendita, sia non superiore a 200 metri.

## **Art. 11. Procedure di revisione degli Ambiti di Pianificazione Commerciale**

---

1. La Giunta Comunale con apposita deliberazione può modificare gli Ambiti di Inseadimento delle Medie e delle Grandi Strutture di Vendita, di cui agli artt. 9 e 10, solo nei seguenti casi:
  - Presa d'atto di intervenute eventuali modifiche della rete viaria esistente per ciò che concerne i tracciati esistenti degli Assi Viari Infrastrutturanti, come specificati all'art. 9 comma 2 e all'art. 10 comma 2;
  - Presa d'atto dell'eventuale avvenuto completamento dell'asse di penetrazione urbana di Via delle Felciare tra Variante Tiberina (altezza zona F7 di PRG) e Via Tiberina (altezza località Belvedere) con conseguente istituzione, attorno tale asse viario, di un nuovo Ambito di Inseadimento delle Medie Strutture di Vendita.
2. Ulteriori diverse modifiche degli Ambiti di Pianificazione Commerciale, eventualmente connesse ad atti di pianificazione urbanistica esecutiva, conformi o in variante al PRG, dovranno essere approvate con deliberazione di Consiglio Comunale.

## TITOLO III – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

### Art. 12. Procedure per il rilascio delle autorizzazioni

---

1. Le procedure per l'avvio delle attività degli Esercizi di Vicinato sono quelle stabilite dal D.Lgs. 59/2010.
2. Le procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita sono quelle stabilite dall'apposito regolamento allegato al Piano Urbanistico Commerciale e redatto in conformità a quanto stabilito dall'art. 27 della Legge Regionale 33/1999.
3. Le procedure per il rilascio delle autorizzazioni le Grandi Strutture di Vendita sono quelle stabilite dagli artt. 28 e 29 della Legge Regionale 33/1999.
4. Qualora la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita comporti interventi edilizi soggetti ad autorizzazioni, a vario titolo, da parte dell'Ufficio Urbanistica comunale, l'Ufficio Commercio e l'Ufficio Urbanistica sono tenuti alla reciproca consultazione al fine di coordinare i procedimenti di rilascio dell'autorizzazione commerciale e del titolo abilitativo edilizio.

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 13. Norme sovra-ordinate

---

1. Il Piano Urbanistico Commerciale del Comune di Fiano Romano è redatto in conformità alla legislazione quadro nazionale costituita dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e alla disciplina regionale riguardante il settore del commercio, stabilita dalla Legge Regionale 18 novembre 1999, n. 38.
2. In caso di insorgenza di contrasto tra le presenti Norme e le norme sovra-ordinate, anche in conseguenza di modificazioni del quadro legislativo di riferimento, le presenti Norme dovranno essere coerentemente adeguate. Gli eventuali necessari adeguamenti potranno essere apportati con deliberazione di "presa d'atto" da parte della Giunta Comunale.

### Art. 14. Esercizio congiunto della vendita all'ingrosso e al dettaglio

---

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 24 comma 2 bis della L.R. 33/99, fatti salvi i diritti acquisiti dagli esercenti in attività alla data del 24 aprile 1999, è vietato l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio ad eccezione della vendita esclusiva di uno o più dei seguenti prodotti:
  - macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - materiale elettrico ed elettronico, colori e vernici, carte da parati;

- ferramenta, utensileria e legnami, ivi compresi quelli da ardere;
  - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per il riscaldamento ed idrosanitari;
  - veicoli di ogni tipologia, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio, navi ed aeromobili;
  - combustibili, materiali e prefabbricati per l'edilizia;
  - mobili ed articoli per l'arredamento.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 24 comma 2ter della L.R. 33/99, l'attività di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1 è regolata ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 33/99.

### **Art. 15. Norme transitorie per le Medie Strutture di Vendita già realizzate o in corso di costruzione**

---

1. Le norme di cui al presente articolo si applicano agli esercizi di vendita al dettaglio e ai centri commerciali esistenti, o in corso di costruzione, al 31.12.2010 e rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 4 comma 1 lett. b) – Medie strutture di vendita.
2. La possibilità di attivare Medie Strutture di Vendita di cui al comma 1 è soggetta alle limitazioni di cui all'art. 7 (*Limitazioni all'insediamento di Medie e Grandi Strutture di Vendita – Ambiti di Pianificazione Commerciale*).
3. Per le strutture di cui al comma 1, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione per Media Struttura di Vendita, è prescritto il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 (*Dotazioni minime di spazi pubblici e di parcheggi pubblici e privati*).
4. Per le strutture di cui al comma 1, sono ammesse deroghe, in caso di accertata impossibilità, al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 6 comma 3 (*Piantumazione delle aree a parcheggio*).