

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

RELAZIONE

DATA

TAVOLA

**GENNAIO
2011**

Piano Urbanistico Commerciale

RELAZIONE

SOMMARIO

Premessa.....	2
Il contesto di intervento.....	3
Cenni storici	3
La popolazione	6
Inquadramento territoriale e metropolitano	8
La struttura del sistema insediativo	8
La rete della mobilità	8
La rete distributiva esistente	9
La pianificazione urbanistica comunale vigente	10
Lo strumento generale e gli strumenti attuativi.....	10
La disciplina delle destinazioni commerciali secondo gli strumenti urbanistici vigenti	10
Il Piano Urbanistico Commerciale.....	13
I criteri di pianificazione secondo la L.R. 38/1999	13
Le principali scelte del Piano.....	16
Gli Ambiti di Pianificazione Commerciale	17
Scenari attuativi	18

Premessa

La legislazione quadro nazionale in materia di commercio è costituita dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" che detta i principi cui debbono attenersi le Regioni nel disciplinare le funzioni e i compiti amministrativi in materia di commercio.

Con la Legge Regionale 18 novembre 1999, n. 33 "Disciplina relativa al settore commercio", nel rispetto dei principi stabiliti dalla legislazione nazionale (D.Lgs. 114/98), la Regione Lazio ha provveduto a regolare il settore del commercio volendo perseguire le finalità di cui all'art. 2 L.R. 33/99:

- a) la trasparenza del mercato, la libera concorrenza, la libera circolazione delle merci e la libertà di impresa, compatibilmente con gli interessi generali delle popolazioni e dei territori e non in contrasto con l'utilità sociale;*
- b) la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento ed alla sicurezza dei prodotti;*
- c) l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;*
- d) il pluralismo e l'equilibrio, all'interno di ciascun ambito territoriale, tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento ed alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;*
- e) la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane ed insulari;*
- f) la salvaguardia e lo sviluppo dei livelli occupazionali di settore;*
- g) la valorizzazione della funzione commerciale, anche mediante la riqualificazione del tessuto urbano ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- h) la garanzia alle imprese di un più facile accesso al mercato, anche attraverso procedure amministrative semplificate;*
- i) la qualificazione dei servizi commerciali su tutto il territorio regionale in funzione dello sviluppo turistico;*
- l) la promozione della qualificazione professionale degli operatori del commercio;*
- m) la promozione dei processi di integrazione degli esercizi di vicinato;*
- n) l'incentivazione e lo sviluppo del commercio al dettaglio su aree pubbliche e la sua integrazione con il commercio su aree private;*
- o) la valorizzazione del ruolo del commercio su aree pubbliche quale effettiva alternativa al commercio su aree private, nelle aree extraurbane, e quale completamento di quest'ultimo nelle aree urbane;*
- p) l'incremento delle forme organizzative e gestionali degli imprenditori del commercio su aree pubbliche, con particolare riferimento alla cooperazione;*
- q) la valorizzazione della produzione agricola ed artigiana locale.*

La stessa L.R. 33/99 al Titolo II – Capo II fissa i criteri di programmazione urbanistico – territoriale cui devono conformarsi, per quel che riguarda l'insediamento di attività commerciali, gli atti di pianificazione territoriale delle province e dei comuni, prescrivendo, all'art. 22, l'obbligo per i comuni, di adeguare a detti criteri gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e i regolamenti di polizia locale entro e non oltre 180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge.

Attraverso il Piano Urbanistico Commerciale, il Comune di Fiano Romano, ottemperando a quanto prescritto dall'art. 22 della Legge Regionale 33/1999, intende, quindi, adeguare 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.

Tale adeguamento, come meglio specificato in seguito, si rende necessario soprattutto al fine di disciplinare l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dall'art. 24 della L.R. 33/99

Il contesto di intervento

Cenni storici

Fonte: Sito web Comune di Fiano Romano - a cura del Prof. Pezzola Bruno

Le origini

Prima della fondazione di Roma, nel sec. VIII a.c., gli insediamenti principali dell'Italia Centrale furono quelli dei Latini, degli Umbri degli Oscii, dei Sabelli - gli Italici, tutti di origine indo-europea – e quelli degli Etruschi, dei quali non si conosce con certezza il luogo di provenienza, anche se gli studiosi lo indicano nell'Asia Minore.

Nei secoli che vanno dall'VIII al VI a.c. gli Etruschi riuscirono ad affermare il loro predominio sull'Italia settentrionale e Centrale, fino alla Campania, non riuscendo mai a costituire uno stato unitario, ma creando parecchie Città-Stato, delle quali quella che ci interessa da vicino è Capena, con i suoi cinquemila abitanti sparsi sull'ampio territorio compreso tra gli odierni paesi di Capena, Civitella S. Paolo e Fiano Romano.

Tra il V e il IV secolo a.c. Roma era diventata indipendente e tanto forte da potersi ribellare agli Etruschi, con i quali ingaggiò una guerra, la cui conclusione segnò l'inizio della fusione tra le civiltà etrusca e romana, con il conseguente predominio di Roma.

Alcuni studiosi ritengono che Capena fu distrutta dai Romani – seguendo così la sorte dell'alleata Veio – e che i suoi abitanti trovarono scampo tra i boschi delle vicine colline, dove si stabilirono in piccoli insediamenti che, sotto il dominio di Roma, crebbero di importanza e rappresenterebbero i nuclei originari di Fiano, Civitella S. Paolo, Capena, Morlupo, Rignano Flaminio e Castelnuovo di Porto.

Altri storici non condividono la tesi della distruzione di Capena: sono convinti, bensì, che la città etrusca, arresasi a Roma, abbia continuato a vivere in pace sotto il dominio romano. Non c'è stata, quindi, la fuga dei Capenati e l'origine di Fiano risalirebbe al periodo in cui, con l'avvento del cristianesimo, iniziò la decadenza del centro religioso di Feronia. In seguito, la popolazione locale, che per sfuggire alle invasioni barbariche si rifugiò sulle colline, avrebbe costituito gli insediamenti dai quali ebbero origine Fiano, Civitella S. Paolo e Nazzano.

Il medio evo

All'epoca buia delle invasioni barbariche, nelle campagne la chiesa rappresentava l'unica autorità, che sarà poi consolidata nel sec. V con la fondazione dei conventi Benedettini.

Fiano (Fundus Fianus o Flavianus o Flaganus) era compreso nella Provincia denominata "La Teverina" sotto la diocesi di Porto, controllata dai Monaci Benedettini di S. Paolo; il "Fundus" viene nominato per la prima volta nel diploma di Lotario I dell'anno 840 per l'abbazia di Farfa.

In seguito, del "Fundus" si ritrovano tracce in vari atti e documenti: nel 1013 è ricordato tra i beni che Benedetto VIII aveva in precedenza donato a Farfa; nel 1058 i conti di Galeria donarono ai monaci la Chiesa di "Sancta Maria ad Pontem de Flaiano" e quella di S. Biagio "infra castellum de Flaiano". Nel 1081, una bolla di Papa Gregorio VII riconosce il "Castellum" Flaianum di proprietà del monastero di S. Paolo. Nel 1139, l'abate di S. Paolo rivolge a Papa Innocenzo III la protesta per l'usurpazione del Castello operata dagli eredi di Tebaldo da Cencio.

In seguito, Papa Alessandro III e gli imperatori Federico I ed Enrico IV confermeranno con atti ufficiali i diritti dei benedettini di S. Paolo su Fiano.

Più tardi (1300), gli Orsini acquistarono circa la metà di Fiano; l'altra metà entrerà a far parte del patrimonio della stessa famiglia tra il 1404 e il 1406, per opera di Paolo Orsini, che la acquistò per soli 1.100 fiorini, avvalendosi della parentela che lo legava come cognato all'abate di San Paolo.

I discendenti di Paolo Orsini vendettero, poi, Fiano con Morlupo e Monte la Guardia, per 10.000 fiorini ai Colonna, i quali non rimasero a lungo a Fiano, in quanto nel 1443 Fiano e Scorano vengono divisi tra il Monastero di S. Paolo e Orso Orsini. Da quest'ultimo, nel 1451, fu posta un'ipoteca a favore della moglie Elisabetta d' Anguillara sul castello di Fiano.

Nel 1478 governava Fiano Paola Orsini e nel 1489 la città apparteneva a Niccolò III Orsini.

Francesco da Fiano e altri letterati

Scarse sono le notizie relative alla biografia di Francesco, il più grande fra gli uomini di cultura nati a Fiano. Sul fatto che sia nato nella nostra cittadina non ci sono dubbi: il nome subisce diverse varianti nei manoscritti (Fianus, Fiani, de Flaiano, de Flagano, de Flagiano, de Faxano, de Frana, de Fiavano, de Fyano, de Fiancano, de Fiana), ma nel 1380, in alcuni versi che l'umanista Quatriario di Sulmona invia all'amico Francesco da Fiano, scrive che la sua missiva lo troverà "a Fiano, che dietro guarda il Soratte e davanti il Tevere", sgombrando il campo da ogni incertezza.

Incerta è la data della nascita, che può variare dal 1340 al 1350; sono certi, invece, sia il nome del padre di Francesco (Antonio Cecchi di Fiano), che la data della morte del letterato (1421).

L'importanza di Francesco da Fiano nella storia della cultura è stata posta nella giusta evidenza grazie, soprattutto, all'appassionato lavoro di ricerca di un altro grande fianese, don Igino Taù, dell'Istituto Salesiano "Villa Sora" di Frascati (RM), che alla fine del 1961 licenziò alla stampa l'oneroso studio sull'opera più conosciuta di Francesco "Contra ridiculos oblocutores et fellitos detractores poetarum".

Con il "Contra oblocutores" il Fianese si inserisce nella polemica tra i primi umanisti e gli anti umanisti : pur appartenendo alla Curia romana, dove numerosi erano gli oppositori e detrattori della poesia classica, egli ha il coraggio di difendere gli antichi poeti e di questi afferma energicamente il diritto di essere citati non solo alla presenza del Papa, ma di Cristo stesso. E' ridicolo accusare di anti-cristianesimo, i poeti nati prima di Cristo. Alcuni di loro, anzi, possono essere considerati come profeti del Cristianesimo.

Il Consiglio Comunale di Fiano Romano, nella seduta del 22 febbraio 1989, deliberò con voti unanimi parere favorevole alla decisione espressa dal Collegio dei Docenti e dal Consiglio di Istituto, di intitolare la scuola media statale della nostra cittadina a Francesco da Fiano, il quale "indica alla sua gente la via del rinnovamento nel segno della tradizione".

Oltre a Francesco da Fiano, possono essere indicati i nomi di altri letterati fianesi:

* messer Nuccio da Fiano, nel 1473 professore universitario a Roma;

* frate Giorgio da Fiano, francescano riformista, che nel 1609 pubblicò a Venezia le rime spirituali del suo amico e confratello Bartolomeo di Saluzzo.

La tradizione poetica è stata tramandata attraverso i secoli e ancora oggi è viva a Fiano, anche grazie ai "Poeti a Braccio" che, tra un bicchiere di vino e l'altro, cantano versi improvvisati simpaticissimi e, talvolta, di notevole fattura.

Dal sec. XV alla fine del sec. XVII

Niccolò III Orsini (1442-1510) è stato il più importante Signore di Fiano: conosciuto da tutti per la fama di grande generale, fu al servizio di Firenze e, poi, di Venezia, e salvò la Serenissima con la strenua difesa di Padova contro l'esercito strapotente dell'imperatore Massimiliano.

Niccolò III, che era anche conte di Nola, Pitigliano e Sovana, a Fiano fece costruire (1489-1493) il Castello Ducale (su disegno di Giuliano da Sangallo), che ha avuto l'onore di ricevere nel 1493 la visita di Papa Alessandro IV Borgia, accompagnato da personaggi notevoli, come il giovanissimo cardinale di Valenza (Cesare Borgia) e il cardinale Piccolomini (futuro Papa Pio III).

Alla morte di Niccolò III, i due figli legittimi, Ludovico e Aldobrandino litigarono a lungo per il possesso di Fiano e per risolvere la questione nel 1514 il Papa Leone X dovette inviare come mediatore Giordano Orsini.

Fiano appartenne agli Orsini fino al 1600, quando Alessandro lo vendette a Caterina de' Nobili, madre del Cardinale Francesco Sforza, il quale nel 1607 ottenne il titolo di Duca di Fiano per Sforzino, suo figlio naturale.

Nel 1621, Orazio Ludovisi, generale della Chiesa, comprò il Ducato di Fiano e nel 1690 lo rivendette a Papa Alessandro VIII, il quale lo regalò a Marco Ottoboni, suo nipote e generale delle galere pontificie.

Dal sec. XVIII ai giorni nostri

Per più di duecento anni, gli Ottoboni furono i signori di Fiano (1690-1897), fino a quando Marco Boncompagni-Ludovisi-Ottoboni vendette al costruttore Carlo Menotti il Castello e i terreni per 900.000 lire.

Alla morte di Carlo Menotti, ereditò il patrimonio il figlio Mario. Dopo la Grande Guerra (1915-18), una parte della tenuta dei Menotti fu ceduta agli ex combattenti, che la pagarono una somma esigua.

Con l'inizio dell'epoca fascista, Mario Menotti andò in India, dove morirà molto tempo dopo, e l'Amministrazione delle terre fu affidata al Conte Orsolino Cencelli.

Ma i fianesi richiedevano con forza la concessione di altre terre e alla fine della II Guerra Mondiale, iniziarono un'aspra e lunga lotta per ottenerla.

Per quanto riguarda il Castello è stato acquistato dal Comune di Fiano Romano, che ha compensato la Congregazione delle Suore Domenicane con la costruzione di un meraviglioso complesso alle falde di una collina vicinissima al centro di Fiano, che ospita numerosissimi bambini della Scuola Materna delle Suore.

Storia della Famiglia Ottoboni

Le lotte per la terra a fiano

La rivolta dei contadini e le rivendicazioni sulle terre, che in Italia si andavano sempre più estendendo fin dall'inizio del Novecento, videro protagonisti i fianesi, con una lotta lunga, estenuante, la quale, sommariamente, si articolò nelle tappe seguenti:

- * 24 agosto 1919 – Fiano è tra i circa 40 Comuni della Provincia di Roma, nelle cui tenute più importanti scoppiarono movimenti impetuosi, con invasioni delle terre incolte;

- * 1920 - raggiunse la massima espansione il movimento dei contadini, che era ripreso per l'insoddisfazione derivata dalla lentezza delle pratiche per l'assegnazione delle terre incolte o malcoltivate, prevista dal Decreto Visocchi del settembre 1919: a seguito delle occupazioni, anche a Fiano vennero assegnate le terre (un ettaro per capofamiglia), anche se non erano le più fertili;

- * novembre 1944 – dopo il ventennio fascista, ripresero le lotte per le terre e a Fiano la proprietà Menotti assegnò alle due cooperative "Pace e Lavoro" e "Viribus Unitis" 300 ettari di terra;

- * 1945 – ai primi 300 ettari, se ne aggiunsero altri 700, che la Commissione per le terre incolte assegnò ai reduci (nella misura di un ettaro e mezzo ciascuno), dopo le invasioni delle tenute dell'Amministrazione Menotti, che portarono la lotta, oltre che nei campi, anche nei tribunali, dove venivano giudicati i braccianti arrestati durante le invasioni. Dopo lo sdoppiamento delle cooperative, seguito alla nascita della Coldiretti, la quale rappresentava le rivendicazioni dei piccoli proprietari, certamente diverse da quelle dei braccianti, ripresero le lotte a Fiano, con le invasioni e le occupazioni delle terre da parte della Lega Contadina:

- * 1946 – il 4 settembre, con la massiccia partecipazione dei Fianesi, diecimila contadini manifestarono a Roma; il 9 e 12 settembre, nuove invasioni delle terre dei Menotti e occupazioni che continuarono fino alla fine di ottobre, con arresti dei partecipanti;

- * 1947 – notevole è la testimonianza della visione pacifista e non violenta della lotta per la terra, fornita da una comunicazione del 15 settembre agli attivisti, in preparazione di una occupazione delle terre, che poi si svolse dal 21 al 25 settembre, affiancata dallo sciopero dei braccianti, e coinvolse un centinaio di fianesi, che occuparono – guidati dal Sindaco e dai capilega - duecento ettari;

- * 1949 – tra maggio e luglio, a Fiano vi furono invasioni, con scontri e fermi di polizia; il 4 dicembre ripresero le occupazioni, con arresti e blocchi stradali attuati dai braccianti guidati dal Sindaco; l'8 dicembre, cariche della polizia contro occupanti di tenute agricole, con cinque arresti;

* 1950 – il 21 ottobre viene approvata la legge stralcio che doveva rappresentare il primo passo verso la riforma agraria completa: a Fiano, stabiliti gli assegnatari delle terre e i lotti da distribuire, furono effettuati i sorteggi in una pubblica assemblea.

La popolazione

Dall'esame dei dati ISTAT e forniti dall'Ufficio Anagrafe si ricostruisce il quadro di un comune in fortissima espansione demografica, che nel periodo esaminato dai dati dell'anagrafe 1996-2010 ha visto un incremento dei residenti pari al +91% e del numero delle famiglie pari al +118%. Tale esplosione è da ascrivere soprattutto al boom edilizio successivo all'ultimo censimento: tra il 2001 e il 2010 i residenti sono aumentati del 91% e le famiglie del 93%; l'incremento degli abitanti non è mai sceso sotto il 5% annuo.

Oggi ci troviamo di fronte a un comune di circa 14.000 abitanti, la metà dei quali vive a Fiano Romano da meno di 10 anni, con tassi di natalità, in anni recenti, intorno ai 15 nati per 1000 abitanti contro una media nazionale di circa 8 e di 10,5 nati/1000 ab. per l'U.E.

Bilancio demografico anno 2009 e popolazione residente al 31 Dicembre 2009

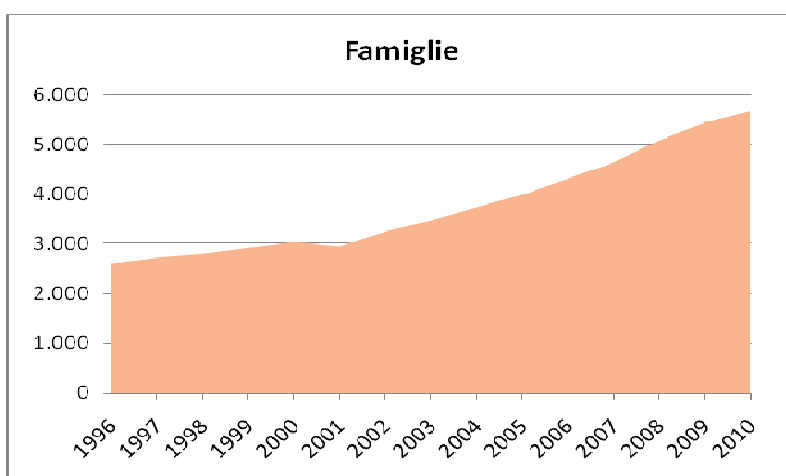
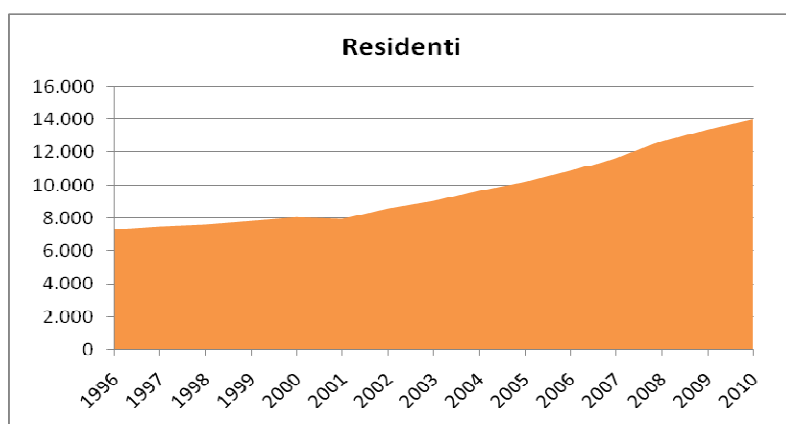
Fonte ISTAT

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° Gennaio 2009	6316	6341	12657
Nati	89	64	153
Morti	46	38	84
Saldo Naturale	43	26	69
Iscritti da altri comuni	464	434	898
Iscritti dall'estero	81	91	172
Altri iscritti	12	2	14
Cancellati per altri comuni	202	200	402
Cancellati per l'estero	6	2	8
Altri cancellati	15	16	31
Saldo Migratorio e per altri motivi	334	309	643
Popolazione residente in famiglia	6692	6665	13357
Popolazione residente in convivenza	1	11	12
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre 2009	6693	6676	13369
Numero di Famiglie	5435		
Numero di Convivenze	3		
Numero medio di componenti per famiglia	2.46		

Andamento della popolazione residente dal 1996 al 31 dicembre di ogni anno

Fonte Ufficio Anagrafe

Anno	Nati	Morti	Immigrati	Emigrati	Residenti	Famiglie
1996	90	44	331	193	7.317	2.610
1997	77	55	346	186	7.499	2.722
1998	81	58	307	209	7.620	2.796
1999	70	67	407	197	7.833	2.918
2000	95	59	457	287	8.057	3.026
2001	84	47	415	217	7.956	2.947
2002	96	47	729	165	8.569	3.248
2003	99	66	771	345	9.028	3.463
2004	140	67	795	240	9.656	3.737
2005	104	60	817	326	10.191	3.985
2006	156	68	883	311	10.851	4.308
2007	174	68	975	287	11.645	4.634
2008	178	79	1.298	385	12.657	5.078
2009	153	84	1.084	441	13.369	5.435
2010	-	-	-	-	13.978	5.677



Inquadramento territoriale e metropolitano

Fiano Romano, nell'ambito della Provincia di Roma e dell'area metropolitana romana, occupa un ruolo di rilievo, maturato soprattutto in ragione della posizione privilegiata in corrispondenza del casello Roma Nord, vera "porta settentrionale" del sistema della mobilità su gomma dell'area romana.

Assieme al polo ferroviario di Passo Corese, in costante rafforzamento dal punto di vista dell'insediamento di funzioni, Fiano Romano costituisce, per quel che riguarda il sistema della mobilità, un vero e proprio "bipolo", una "cerniera" che, lungo la direttrice infrastrutturale della Valle del Tevere, funziona come "porta di Roma" analogamente a quanto accade, sempre lungo la stessa direttrice, per l'area di Orte (porta del Lazio).

Tale ruolo è riconosciuto ed enfatizzato nel Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) recentemente approvato dalla Provincia di Roma. Fiano Romano è individuata come "centro con valenza metropolitana" e come centro del sub-sistema territoriale comprendente i comuni dell'alta valle tiberina (da Capena a Ponzano) e della Sabina Romana (da Montelibretti a Monteflavio). Il PTPG prevede come obiettivo di programma sul medio – lungo periodo, un generale incremento di offerta di funzioni per Fiano Romano, con specifico riguardo alla direzionalità e ai servizi alla produzione.

La struttura del sistema insediativo

Il sistema insediativo del Comune di Fiano Romano si caratterizza per una struttura abbastanza chiara e leggibile, figlia di uno sviluppo edilizio sostanzialmente ordinato e "governato", fatta salva la presenza di alcuni nuclei sparsi, prevalentemente residenziali, localizzati in zona agricola.

Al centro storico propriamente detto, racchiuso entro il perimetro delle mura castellane, si affianca, in diretta continuità e adiacenza, l'espansione novecentesca consolidata avvenuta in direzione sud lungo la direttrice di penetrazione Tiberina, tra il centro storico e la località Materno.

Questo nucleo centrale è stato completato e rafforzato con espansioni più recenti, alcune ancora in corso di avvio e completamento, raccolte attorno ad un semi-anello tangenziale interno costituito da Via P. Togliatti e dal nuovo tracciato della Tangenziale Ovest.

La presenza del casello autostradale, in corrispondenza della barriera Roma Nord, ha poi determinato la costruzione, ancora in via di consolidamento e sviluppo, di un significativo nucleo edificato nella porzione meridionale del territorio comunale a prevalente vocazione non residenziale. Ci si riferisce al consistente insediamento produttivo – commerciale – ricettivo che gravita attorno all'uscita autostradale e che costituisce (contraltare al nucleo residenziale centrale) il secondo "polo" del sistema insediativo.

A saldare le due polarità, si articola, lungo Via Tiberina e Via S. Sebastiano, un sistema di insediamenti, a prevalenti bassa densità ed uso residenziale, ancora in corso di sviluppo e consolidamento (località Palombaro – Felciare – Campo Maro).

La rete della mobilità

Le connessioni viarie di livello elevato sono garantite dalla presenza della A1 e della SS4dir, che fanno di Fiano Romano uno dei nodi della direttrice di trasporto multi-modale della Valle del Tevere.

Le connessioni di livello intercomunale sono, invece, garantite dalla direttrice storica della Via Tiberina, parte integrante, ormai, di un sistema di viabilità locale in gran prevalenza impostato sul sistema degli “stradoni” comunali, storicamente destinate al transito delle greggi.

Il sistema della viabilità comunale, ragionando in termini di gerarchia funzionale è impostato sulle seguenti componenti principali:

- L’asse di connessione tra il casello autostradale e la SS4dir che svolge, oltre alle funzioni di relazione urbana, anche da viabilità di servizio per le infrastrutture di connessione di livello elevato;
- Gli assi di penetrazione urbana di Via Tiberina (sia in direzione sud “a entrare” che in direzione est “a uscire”) e di Via San Sebastiano;
- Il semi-anello tangenziale interno, che racchiude il “centro città”, costituito dal tracciato di Via P. Togliatti e della nuova Tangenziale Ovest;
- L’asse tangenziale di Via dello Sport di connessione peri-urbana tra la Via Tiberina in direzione sud e lo stesso asse in direzione est.

Le componenti restanti del sistema viabilistico svolgono prevalentemente una funzione di distribuzione e di connessione secondaria con i comuni confinanti (provinciale Fiano – Capena e Via Civitellese) e risultano prevalentemente coincidenti con il sistema degli “stradoni” comunali.

La rete distributiva esistente

L’attuale rete distributiva del Comune di Fiano Romano vede la presenza di una sola grande struttura di vendita (centro commerciale Feronia), localizzata in prossimità dell’uscita autostradale, e di sette medie strutture già autorizzate (tre delle quali gravitanti attorno alla polarità non residenziale organizzata attorno all’uscita autostradale).

Il grosso degli esercizi commerciali è, quindi, tuttora costituito da piccole strutture di vendita, localizzate, per lo più, lungo alcuni assi commerciali, prevalentemente afferenti al nucleo consolidato del “centro città” (polarità a prevalente destinazione residenziale). Su tutto il territorio comunale sono presenti 181 esercizi di vicinato distinti in:

- 20 alimentari;
- 158 non alimentari;
- 3 misti (alimentari e non alimentari).

La pianificazione urbanistica comunale vigente

Lo strumento generale e gli strumenti attuativi

Il quadro attuale della pianificazione generale del Comune di Fiano Romano è formato da:

- un PRG vigente costituito da:
 - una zonizzazione (parzialmente variata con specifici atti per la puntuale realizzazione di opere di urbanizzazione) risultante dal PRG approvato con DGR n. 2271 del 02.06.1998;
 - un testo di Norme Tecniche di Attuazione approvato con DGR n. 323 del 22.05.2007;
- una “variante stralcio” al PRG approvata con Del. C.C. n. 33 del 05.07.2010 (riportante limitate modifiche zonizzative su alcune aree esattamente localizzate e modifiche puntuali al testo delle NTA) in attesa di approvazione da parte della Giunta Regionale e relativa pubblicazione su BURL.

Per ciò che riguarda la pianificazione esecutiva recente (ossia successiva all’approvazione del PRG vigente del 1998) sono già approvati e vigenti:

- il PUA in zona C3 Palombaro – Felciare;
- il PUA in zona C2 Campo Maro;
- i Piani di Lottizzazione convenzionata dei CPR2, CPR3, CPR5, CPR6, CPR7;
- il PUA in zona industriale D2 Fontanella del Solco.

La disciplina delle destinazioni commerciali secondo gli strumenti urbanistici vigenti

Il territorio comunale, con riferimento agli elaborati e alle NTA approvate con Del. C.C. 33/2010, è articolato nelle seguenti zone, per ciascuna delle quali viene riportata la specifica disciplina delle destinazioni d’uso commerciali:

- Zone di uso pubblico e di interesse generale (strade, parcheggi, zone F1, F2, F3, F4, F5)
Non è consentito l’insediamento di esercizi commerciali.
- Zona A (centro storico) coincidente con il “vecchio nucleo edilizio di Fiano Romano”, in cui sono consenti solo interventi diretti di manutenzione e risanamento. Ulteriori interventi sono subordinati alla predisposizione di un Piano di Recupero.
Non si rilevano specifiche limitazioni all’insediamento di esercizi commerciali.
- Zona B1 coincidente con zone completamente urbanizzate e pressoché edificate, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 1,03 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, senza ulteriori limitazioni.
- Zona B2 coincidente con zone quasi completamente edificate ed urbanizzate pressoché sature, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,69 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, senza ulteriori limitazioni.
- Zona B3 coincidente con lotti interclusi, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,52 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 30% della SUL realizzabile per ciascun intervento.
- Zona BM coincidente parzialmente edificate, la cui attuazione è prevista tramite PUA (strumento urbanistico esecutivo). (IUT 0,26 mq/mq)

Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento.

- Zona B4 coincidente con lotti interclusi, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,26 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento.
- Zona C1 ad attuazione diretta, coincidente con territori edificati in misura consistente ad edilizia semintensiva, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,34 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zona C1 tramite PUA, coincidente con territori edificati in misura consistente ad edilizia semintensiva, la cui attuazione è prevista tramite strumento urbanistico esecutivo. (IUT 0,21 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zona C2 ad attuazione diretta, coincidente con terreni con una struttura proprietaria fortemente frazionata, già urbanizzati, ad edilizia semiestensiva, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,18 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zona C2 tramite PUA, coincidente con terreni con una struttura proprietaria fortemente frazionata, già urbanizzati, ad edilizia semiestensiva, la cui attuazione è prevista tramite strumento urbanistico esecutivo. (IUT 0,11 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zona C3 ad attuazione diretta con edilizia estensiva, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,09 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zona C3 tramite PUA con edilizia estensiva, la cui attuazione è prevista tramite strumento urbanistico esecutivo. (IUF 0,09 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- Zone CPR non edificate e non urbanizzate, destinate a nuovi insediamenti residenziali, la cui attuazione è prevista tramite strumento urbanistico esecutivo (PUA)
 - CPR 1 “Perugino” (IUT 0,21 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nell’ambito della prevista quota minima di SUL (pari a un quarto del totale) da destinare a non residenziale.
 - CPR 2 “Tiro a segno” (IUT 0,18 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 200 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
 - CPR 3 “Vignaccia” (IUT 0,21 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nell’ambito della prevista quota minima di SUL (pari a un quinto del totale) da destinare a non residenziale.
 - CPR 4 “Gnocco” (IUT 0,18 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nell’ambito della prevista quota minima di SUL (pari a un quinto del totale) da destinare a non residenziale.
 - CPR 5 “Togliatti” (IUT 0,21 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nell’ambito della prevista quota minima di SUL (pari a un quarto del totale) da destinare a non residenziale.
 - CPR 6 “Belvedere” (IUT 0,48 mq/mq)

Sono insediabili esercizi commerciali senza limitazioni dimensionali, nell'ambito delle previste quote di SUL da destinare a non residenziale.

- CPR 7 "Campo Sportivo" (IUT 0,17 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 200 mq, nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.
- CPR 8 "Via dello Sport" (IUT 0,18 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali di superficie inferiore a 400 mq, nell'ambito della prevista quota minima di SUL (pari a un quinto del totale) da destinare a non residenziale.
- Zona F6 per Servizi Privati, coincidenti con zone già provviste di opere di urbanizzazione, in cui sono consentiti interventi diretti. (IUF 0,69 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali senza limitazioni dimensionali, nell'ambito delle previste quote di SUL da destinare a non residenziale.
- Zona F7 per Servizi Privati, coincidenti con zone adiacenti ad aree già edificate ma prive di opere di urbanizzazione, la cui attuazione è prevista tramite strumento urbanistico esecutivo (PUA). (IUT 0,34 mq/mq)
Sono insediabili esercizi commerciali senza limitazioni dimensionali, nell'ambito delle previste quote di SUL da destinare a non residenziale.
- Zone produttive (D1, D2, D3)
Non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.
- Zone agricole (E1, E2)
Non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali.

Alla luce della disciplina di PRG su esposta e di quella derivante dagli strumenti urbanistici esecutivi già approvati (C3 Palombaro – Felciare, C2 Campo Maro, CPR2, CPR3, CPR5, CPR6, CPR7) nonché degli altri atti convenzionali disciplinanti situazioni puntuali, è possibile articolare le porzioni di territorio comunale in cui è consentito l'insediamento di esercizi commerciali nelle seguenti classi:

- Zone di PRG e Comparti di piano attuativo in cui è consentito l'insediamento di esercizi commerciali attraverso interventi diretti:
 - Senza limitazioni dimensionali:
 - Zona F6
 - Comparti CPR6 misti e non residenziali
 - Con superfici inferiori a 400 mq:
 - Zone B1, B2, B3, B4
 - Zone C1, C2, C3 ad attuazione diretta
 - Comparti non residenziali del PUA C2 Campo Maro
 - Comparti misti e non residenziali del CPR3 e CPR5
 - Con superfici inferiori a 200 mq:
 - Comparti misti e non residenziali del CPR2 e CPR7
- Zone di PRG i cui è consentito l'insediamento di esercizi commerciali previa approvazione dei prescritti strumenti urbanistici esecutivi:
 - Senza limitazioni dimensionali:
 - Zona A (centro storico) da disciplinare tramite Piano di Recupero
 - Zona F7 lungo Variante Tiberina da attuare tramite PUA
 - Con superfici inferiori a 400 mq:
 - Zona BM da attuare tramite PUA
 - Zone C1, C2, C3 da attuare tramite PUA
 - CPR1, CPR4, CPR8 da attuare tramite PLC

Il Piano Urbanistico Commerciale

I criteri di pianificazione secondo la L.R. 38/1999

Il Titolo II – Capo II della L.R. 33/99 (artt. da 14 a 22) definisce i “criteri di programmazione urbanistico – territoriale” in materia di insediamento delle attività commerciali. I comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici a tali criteri (art. 22) individuando:

- a) *le aree da destinare agli insediamenti commerciali, con particolare riferimento agli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;*
- b) *i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo urbano e dei beni artistici culturali ed ambientali;*
- c) *i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;*
- d) *i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;*
- e) *la correlazione tra l'autorizzazione amministrativa alla vendita e la concessione edilizia.*

In particolare, i criteri ai quali debbono essere adeguati gli strumenti urbanistici sono articolati in:

- o *Art. 15 Criteri generali*
- o *Art. 16 Criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita*
- o *Art. 17 Criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita*
- o *Art. 18 Criteri per la viabilità*
- o *Art. 19 Criteri per la dotazione di parcheggi*
- o *Art. 20 Criteri per i centri storici*
- o *Art. 21 Criteri per i centri di minore consistenza demografica (comuni con popolazione inferiore ai 3.000 abitanti)*

Per quanto riguarda il caso specifico di Fiano Romano, che presenta peraltro caratteristiche comuni a molte altre realtà, la necessità di adeguamento degli strumenti urbanistici ai criteri fissati dalla L.R. 33/99, emerge con particolare riguardo alle specifiche tematiche poste dagli artt. 18 e 19 (criteri per la viabilità e criteri per la dotazione dei parcheggi).

Se, infatti, i criteri per la localizzazione delle medie e delle grandi strutture di vendita e i criteri per i centri storici dettano linee programmatiche generali per la redazione degli strumenti di pianificazione territoriale, per quel che riguarda i criteri per la viabilità (art. 18) e i criteri per la dotazione dei parcheggi (art. 19) vengono indicati dei veri e propri “standard” cui gli interventi di insediamento degli esercizi di vendita debbono conformarsi.

Si riporta, in stralcio, il testo degli artt. dal 15 al 20 della L.R. 33/99.

Art. 15

(Criteri generali)

1. Costituiscono criteri generali per la programmazione territoriale degli insediamenti commerciali:

- a) *utilizzo del territorio nei limiti dello sviluppo sostenibile e nel rispetto degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, che consenta contemporaneamente pluralità di scelte di aree alle imprese;*
- b) *promozione delle componenti produttive del territorio, compatibilmente con la tutela, il recupero e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale e montano, previo studio, ove necessario, dell'impatto ambientale;*
- c) *integrazione e riqualificazione socio-economica-territoriale degli insediamenti produttivi e residenziali;*
- d) *miglioramento delle modalità di trasporto su tutto il territorio regionale;*

e) riequilibrio funzionale dei sistemi territoriali locali identificati dal vigente strumento di pianificazione territoriale regionale, assumendoli come riferimento per le analisi del dimensionamento delle varie tipologie di offerta, in relazione anche alla domanda.

Art. 16

(Criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita)

1. Per la localizzazione delle medie strutture di vendita i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

a) tendere a favorire l'insediamento delle medie strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture, anche attraverso l'ampliamento e la trasformazione delle attività già insediate;

b) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali presenti;

c) perseguire il riequilibrio urbanistico di aree e di tessuti urbani degradati, instabili, da qualificare;

d) assicurare la migliore accessibilità da parte dell'utenza al fine di ridurre la necessità di mobilità;

e) tenere conto:

1) dell'esistenza o della previsione di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;

2) dell'esistenza di spazi per i parcheggi in quantità adeguata e comunque non inferiore alle misure minime di cui all'articolo

19;

f) favorire l'insediamento di strutture di vendita connesse allo sviluppo della cultura, dell'informazione e delle tradizioni, quali gallerie d'arte, librerie ed esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriali.

Art. 17

(Criteri per la localizzazione delle grandi strutture di vendita)

1. Per la localizzazione delle grandi strutture di vendita, i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

a) tendere a favorire l'insediamento delle grandi strutture di vendita su aree già dotate delle necessarie infrastrutture;

b) tendere al recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi i complessi produttivi dismessi, puntando alla tutela ed alla valorizzazione delle caratteristiche storico-culturali presenti;

c) perseguire il riequilibrio urbanistico di aree di frangia costituite da tessuti urbani instabili, da qualificare;

d) prevedere specifiche disposizioni per garantire la necessaria compatibilità e correlazione tra gli insediamenti industriali, artigianali, direzionali e commerciali;

e) garantire la funzionalità della scelta localizzativa rispetto alla rete di funzioni e di servizi di livello regionale esistenti o in corso di realizzazione, quali strutture ospedaliere, strutture universitarie, centri espositivi, poli di interesse turistico, parchi ed aree protette regionali, impianti tecnologici e del trasporto dell'energia;

f) assicurare la ottimale accessibilità da parte dell'utenza, al fine di ridurre la necessità di mobilità;

g) privilegiare la vicinanza alle infrastrutture di livello primario, in particolare agli svincoli stradali ed autostradali, in modo da consentire la massima accessibilità ai complessi stessi;

h) tenere conto:

1) dell'esistenza o della previsione di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;

2) della fattibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area interessata;

3) dell'esistenza di spazi per i parcheggi in quantità adeguata, e comunque non inferiore alle misure minime di cui all'articolo

19.

Art. 18

(Criteri per la viabilità)

1. Per la localizzazione delle strutture di vendita, i comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

a) assicurare il raccordo tra:

1) parcheggio e viabilità;

2) zone di parcheggio, eventualmente diversificate e indipendenti, insistenti sulla viabilità;

3) sistemi di accesso interni all'area in cui insistono gli insediamenti commerciali e la viabilità specializzata esterna pedonale, ciclabile o preferenziale, con relativo abbattimento delle barriere architettoniche;

b) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che nelle zone di espansione e nelle aree soggette a piani attuativi di riqualificazione urbana sia prevista l'apposita zona di parcheggio di pertinenza con le seguenti caratteristiche:

1) il raccordo tra parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e viabilità pubblica o comunque di accesso sia indipendente e separato da ogni altro accesso;

2) il percorso di accesso al parcheggio di cui al numero 1) sia segnalato con chiarezza dalla viabilità principale;

c) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che, indipendentemente dalla loro ubicazione:

1) sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato di cui alla lettera b);

2) 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;

d) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che, indipendentemente dalla loro ubicazione:

- 1) sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato di cui alla lettera b);
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) le simulazioni si basino su dati recenti, rilevati in strutture esistenti utilizzabili per analogia.

Art. 19

(Criteri per la dotazione di parcheggi)

1. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, devono conformarsi ai seguenti criteri:

- a) calcolare ai fini della dotazione minima di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento di esercizi commerciali, quella stabilita dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, o, se maggiore, quella stabilita per ciascuna tipologia di struttura di vendita alle lettere f), g) ed h);
- b) reperire i parcheggi all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;
- c) per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, reperire le aree di parcheggio in sede di strumento attuativo;
- d) consentire il reperimento delle aree di sosta anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari;
- e) coordinare la localizzazione delle aree di sosta con il piano del traffico;
- f) relativamente agli esercizi di vicinato, assicurare che i parcheggi, reperibili anche su aree pubbliche, in superficie o sotterranei, siano dimensionati nella misura minima di mq. 0,50 per ogni metro quadro di superficie di vendita, con facoltà per i comuni di ridimensionarne la quantità nei seguenti casi:
 - 1) ubicazione del punto di vendita in zone a traffico limitato o escluso;
 - 2) prevalente carattere pedonale dell'utenza;
 - 3) interesse pubblico, riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dall'operatività di programmi integrati per la rivitalizzazione della rete degli esercizi di vicinato;
- g) relativamente alle medie strutture di vendita, assicurare che:
 - 1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.0,50 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non siano diversamente organizzate, ed agli spazi per i portatori di handicap;
 - 2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano 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;
 - 3) il numero di posti auto sia individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio di sosta di relazione, con facoltà per i comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, di ridurre le dotazioni minime dei parcheggi, tenendo conto dei dati oggettivi di analisi, per le seguenti quote:
 - 3.1 la quota parte della domanda di sosta eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;
 - 3.2 la quota parte della domanda di sosta eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;
 - 3.3 la quota parte delle domande di sosta che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi;
- h) relativamente alle grandi strutture di vendita, assicurare che:
 - 1) i parcheggi siano dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni metro quadro di ulteriori spazi utili coperti aperti al pubblico, destinati ad altre attività connesse, riservando una quota di tale area alle operazioni di carico e scarico delle merci, ove non sia diversamente organizzato, ed agli spazi per i portatori di handicap;
 - 2) le aree a parcheggio esterne localizzate al piano terreno siano 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;
 - 3) il numero di posti auto, individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione, sia rapportato ad una superficie minima di mq. 20 per ciascun parcheggio;
- i) relativamente alle zone definite centro storico, o eventualmente in aree limitrofe, assicurare che:
 - 1) siano reperiti parcheggi nella misura di 1 mq./mq. di superficie di vendita, in relazione al complesso delle strutture commerciali esistenti e previste, fatta eccezione per gallerie d'arte, per le librerie e per gli esercizi commerciali concernenti prodotti di attività editoriale;
 - 2) sia previsto l'obbligo, in caso d'impossibilità di raggiungere le quantità di cui al numero 1) per indisponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni delle aree di sosta.

Art. 20

(Criteri per i centri storici)

1. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere specifiche normative atte a regolamentare la localizzazione delle strutture di vendita nell'ambito dei centri storici, attraverso appositi programmi d'intervento, al fine di riqualificare e salvaguardare il tessuto urbano di antica origine, eliminando fenomeni di degrado e di abbandono, ed individuando i limiti per le zone sottoposte ad obbligo di strumento attuativo.

2. I programmi di cui al comma 1 possono interessare tutta o parte dell'area del centro storico, nonché edifici di interesse storico, archeologico o ambientale, e prevedono la razionalizzazione dei sistemi di fruizione dell'area interessata mediante:

a) interventi infrastrutturali necessari a garantire l'accessibilità prioritariamente attraverso il mezzo pubblico, realizzando adeguati parcheggi al di fuori del centro stesso e provvedendo allo sviluppo dei servizi di trasporto collettivo;

b) localizzazione e regolamentazione delle aree pedonali o parzialmente pedonalizzate;

c) effettuazione di studi per valutare la possibilità di inserimento di nuove funzioni extra-residenziali e definire le porzioni di centro storico da considerare immodificabili;

d) dotazione di specifici standard per i centri storici ritenuti anche poli di attrazione turistica;

e) determinazione delle tipologie di attività e delle strutture di vendita qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici ed urbanistici del centro storico, nell'ambito delle tipologie previste come compatibili dal documento programmatico di cui all'articolo 11.

3. I comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, anche in deroga alle previsioni del documento programmatico previsto nell'articolo 11, possono prevedere nei programmi di cui al comma 1, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo, la realizzazione nei centri storici di:

a) centri commerciali, utilizzando immobili esistenti eventualmente soggetti a recupero edilizio, purché la superficie di vendita non sia superiore a mq. 2.000 ed a condizione che almeno il 50 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita destinate a gallerie d'arte, a librerie e ad esercizi commerciali di prodotti di attività editoriali.

4. Per i comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti, la realizzazione di centri commerciali ai sensi del comma 3, lettera a) è consentita purché la superficie di vendita non sia superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita dall'articolo 4, comma 1, lettera e) del d.lgs. 114/1998 ed a condizione che almeno il 60 per cento della superficie sia utilizzata da esercizi di vicinato.

5. Nelle aree interessate dai programmi di cui al comma 1, i comuni, fino e non oltre la data del 30 aprile 2001, possono sospendere o inibire gli effetti della comunicazione all'apertura degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 25, sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto del nuovo esercizio sulla rete degli esercizi esistenti, ed in considerazione della previsione di interventi di qualificazione e di razionalizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori e/o della domanda turistica.

Le principali scelte del Piano

Le principali scelte operate attraverso la redazione del Piano Urbanistico Commerciale riguardano principalmente due aspetti:

- La necessità di apportare gli adeguamenti normativi necessari nei casi di contrasto tra i criteri della L.R. 33/99 e le norme tecniche degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- L'opportunità di implementare dei criteri localizzativi per le strutture di vendita medie e grandi, in conformità con i criteri fissati dalla L.R. 33/99.

Gli adeguamenti normativi apportati hanno riguardato, essenzialmente, i seguenti temi:

- Specificazione e integrazione delle destinazioni d'uso commerciali, da articolare, conformemente a quanto prescritto dal D.Lgs. 114/98 e dalla L.R. 33/99, in:
 - Esercizi di vicinato (sup. di vendita fino a 250 mq);
 - Medie strutture di vendita (sup. di vendita tra 250 e 2.500 mq);
 - Grandi strutture di vendita (sup. di vendita superiori a 2.500 mq);
- Adeguamento delle norme relative alle dotazioni minime di spazi pubblici e di parcheggi pubblici e privati, in quanto le dotazioni di parcheggi prescritte dall'art. 19 della L.R. 33/99, per le medie e grandi strutture di vendita, risultano significativamente più gravose rispetto a quelle dettate dal D.M. 1444/68 e dalla L. 122/89, in conformità alle quali sono state redatte le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;
- Introduzione di specifici requisiti tecnici relativi a parcheggi, accessi e viabilità a servizio delle strutture di vendita, in conformità ai criteri fissati dall'art. 18 della L.R. 33/99.

I criteri localizzativi adottati per l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, rispondono ai criteri fissati dagli artt. 15, 16, 17 e 20 della L.R. 33/99.

In sostanza, ferme restando le destinazioni di PRG (zonizzazione), che non vengono in alcun modo variate, si limita la possibilità di insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, solo lungo gli assi viari principali, già dotati delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione necessarie.

Tale limitazione è stata operata attraverso l'individuazione di specifici Ambiti di Pianificazione Commerciale articolati in:

- Ambito di Tutela del Centro Storico (in risposta ai criteri dettati dall'art. 20 della L.R. 33/99);
- Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita;
- Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita.

Gli Ambiti di Pianificazione Commerciale

Ambito di Tutela del Centro Storico

L'ambito di tutela del centro storico è stato individuato in risposta ai criteri di pianificazione dettati dall'art. 20 della LR 33/99 al fine di tutelare i caratteri storici, architettonici e urbanistici del insediamento originario di Fiano Romano.

Il perimetro dell'ambito ricalca l'area delimitata dalle Mura Castellane e coincide con il 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.

Le normative di tutela previste escludono la possibilità di insediare nel centro storico medie e grandi strutture di vendita e, per quel che riguarda l'accessibilità, si conferma che questa dovrà essere assicurata ordinariamente attraverso la mobilità pedonale.

Le norme specificano, inoltre, la seguente serie di indirizzi specifici da adottare, per il settore del commercio, in sede di redazione del Piano di Recupero della Zona A previsto dal Piano Regolatore Generale vigente:

- 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.

Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita

L'individuazione dell'Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita è stata operata al fine di limitare l'insediamento di tali strutture solo in corrispondenza della viabilità di livello più elevato.

L'asse infrastrutturante attorno al quale si sviluppa l'ambito di insediamento è costituito, in tal senso, dalla viabilità di connessione locale tra il casello autostradale e la SS4dir.

In particolare, fermo restando il rispetto delle destinazioni di PRG, si consente l'insediamento solo alle Grandi Strutture di Vendita le quali abbiano accessi carrabili posti ad una distanza inferiore a 200 metri dall'asse infrastrutturante. Distanza, quest'ultima, da misurare come il più breve percorso carrabile.

Ambiti di Insediamento delle Medie Strutture di Vendita

Analogamente a quanto fatto per l'Ambito di Insediamento delle Grandi Strutture di Vendita, l'attivazione di medie strutture sarà consentita solo lungo i seguenti assi infrastrutturanti, coincidenti con la viabilità principale esistente:

- Asse di penetrazione urbana di Via Tiberina (direzione sud) tra il confine comunale meridionale e la località Materno;
- Asse di penetrazione urbana di Via Tiberina (direzione est) tra lo svincolo con Via P.Togliatti e l'incrocio con Via di Procoio;
- Asse di penetrazione urbana di Via San Sebastiano tra Via Milano e Via dello Sport
- Asse tangenziale di Via dello Sport
- Semi-anello tangenziale interno (Via Togliatti – Tangenziale Ovest)

Gli accessi carrabili delle Medie Strutture di Vendita dovranno, in questo caso, essere posti a una distanza non superiore a 150 metri (più breve percorso carrabile) dagli assi infrastrutturanti.

Nel piano si prevede, inoltre, la possibilità di attivare (attraverso Del.G.C. di presa d'atto di avvenuta realizzazione) un eventuale ulteriore asse infrastrutturante (attualmente non esistente ma previsto dagli strumenti urbanistici) coincidente con l'asse di penetrazione urbana di Via delle Felciare tra la Variante Tiberina (altezza zona F7 di PRG) e Via Tiberina (altezza località Belvedere).

Scenari attuativi

Le conseguenze, in termini di cambiamenti dell'assetto della rete distributiva comunale, dell'approvazione del Piano Urbanistico Commerciale sono desumibili, abbastanza agevolmente, sulla base di una analisi del patrimonio edilizio esistente e degli strumenti urbanistici vigenti.

Ferma restando la possibilità di attivazione di strutture di vendita medio – piccole, costituite da singoli esercizi di dimensioni di poco superiori ai 250 mq, localizzati lungo la viabilità principale (ambiti di insediamento delle grandi e medie strutture), a PRG invariato, possono essere ipotizzati i seguenti scenari, relativi alla realizzazione di centri commerciali sul territorio comunale:

- A breve termine (orizzonte temporale 2 – 3 anni) si può prevedere l'attivazione di un limitato numero di strutture, stimabili nell'ordine delle 3 o 4 unità, afferenti ad immobili già esistenti o in corso di costruzione, con superficie di vendita mediamente pari a 1.500 mq e prevalentemente costituita dalla sommatoria di esercizi di vicinato;
- A medio termine (orizzonte temporale 4 – 7 anni) la realizzazione di nuovi centri commerciali consegnerà probabilmente dall'attuazione delle zone F6 di PRG ancora "libere"; deve prevedersi, in questo caso la possibile realizzazione di centri commerciali, comunque di dimensioni inferiori ai 2.500 mq, stimabili nell'ordine delle 2 unità;
- A lungo termine (nell'arco del prossimo decennio), nell'ambito dell'attuazione della zona F7 di PRG localizzata lungo la Variante Tiberina, comunque soggetta a piano particolareggiato e nulla osta paesaggistico, potrà presumibilmente essere insediata una struttura commerciale di dimensioni rilevanti, anche di un ordine di grandezza pari ai 10.000 mq di superficie di vendita; tale possibile intervento, soggetto comunque a passaggi approvativi gravosi, sorgerebbe in continuità con la polarità commerciale – produttiva – ricettiva già attualmente esistente e non può, al momento, esser dato per certo, anche, e soprattutto, in considerazione della genericità (servizi privati) delle destinazioni d'uso previste dal PRG per la zona F7.

In conclusione, certamente sul breve e medio periodo, l'approvazione del Piano Urbanistico Commerciale, non comporterà significativi cambiamenti della rete distributiva comunale, quanto più un rafforzamento di quest'ultima giustificato e giustificabile in ragione del significativo recente incremento demografico e delle oggettive generali mutazioni del settore distributivo.