

ELABORATO "A"

# COMUNE DI VELLETRI

Provincia di Roma

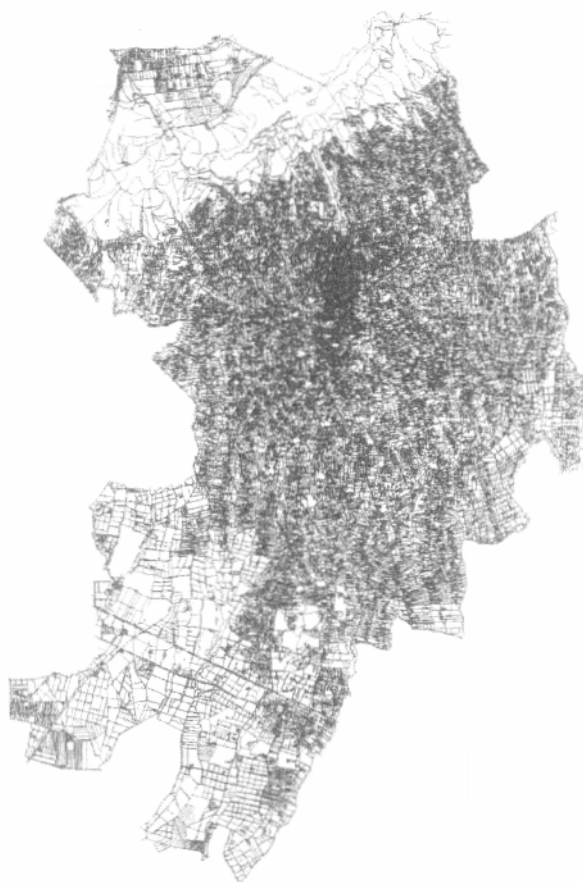


## PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE

ai sensi della L.R. 33/99

Allegato alla deliberazione

C.C. N. 23 del 11-03-2011



CITTA' DI VELLETRI  
PROVINCIA DI ROMA

24 FEB 2011

PROT. N. 6055

Il tecnico incaricato: Arch. Laura Ciotta



*Laura Ciotta*

Data: Febbraio 2011

## INDICE

## COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE.....3

**I Premessa**

I.1 Riferimenti normativi.....	3
I.2 Adempimenti della Regione.....	3
I.3 Adempimenti del Comune.....	5
I.4 Adeguamento degli strumenti urbanistici.....	6
I.5 Definizioni.....	6

**II Analisi del commercio al dettaglio**

II.1 Strutture di vendita esistenti.....	9
II.2 Esercizi di vicinato.....	10
II.3 Medie strutture di vendita.....	11
II.4 Grandi strutture di vendita.....	12
II.5 Livelli di servizio ai cittadini – realtà a confronto.....	12
II.6 Conclusioni.....	17
II.7 Stato del commercio al dettaglio in Italia, nel Lazio e a Velletri.....	17
II.8 Analisi dei flussi e previsione di sviluppo della rete commerciale a Velletri.....	18

**III Localizzazione delle strutture commerciali**

III.1 Premessa.....	22
III.2 Ripartizione del territorio comunale secondo la Variante al P.R.G.....	23
III.3 Attività commerciali nel centro storico.....	24
III.4 Localizzazione degli esercizi di vicinato.....	24
III.5 Localizzazione delle medie strutture di vendita.....	26
III.6 Localizzazione delle grandi strutture di vendita.....	29
III.7 Conclusioni.....	29

**IV Parcheggi e viabilità**

IV.1 Dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato.....	30
IV.2 Dotazione di parcheggi delle medie strutture di vendita.....	30
IV.3 Dotazione di parcheggi delle grandi strutture di vendita.....	31
IV.4 Viabilità.....	31

**V Procedure amministrative per l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento delle strutture di vendita**

V.1 Autorizzazione all'apertura e l'ampliamento delle medie strutture di vendita - Contestualità dei procedimenti amministrativo ed edilizio.....	34
V.2 Autorizzazione all'apertura e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita - Contestualità dei procedimenti.....	35
V.3 Norme particolari: Centri commerciali.....	37

**Allegati**

Tav.1 Localizzazione delle medie strutture esistenti

Tav.2 Individuazione delle aree su cui insediare medie e grandi strutture -Tavola Nord

Tav.3 Individuazione delle aree su cui insediare medie e grandi strutture -Tavola Sud

## COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE

### I Premessa

#### **I.1 Riferimenti normativi**

Con il D.L. n. 114 del 31/3/1998 è stata riformata la disciplina relativa al settore del commercio.

La Regione Lazio successivamente ha provveduto a quanto di propria competenza con la legge regionale n.33 del 18/11/1999 *“Disciplina relativa al settore del commercio”* ed ha dato attuazione al suddetto decreto legislativo con il *“Documento programmatico per le attività commerciali su aree private”* -Deliberazione del Consiglio Regionale n. 131 del 16 novembre 2002.

#### **I.2 Adempimenti della Regione**

Il D.L. n. 114 del 31/3/98 indica gli adempimenti di pertinenza degli Enti Locali. In particolare alle Regioni viene demandata la definizione degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali secondo gli obiettivi espressamente elencati nel decreto (art. 6, comma 1):

- a) *favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore;*
- b) *assicurare, nell'indicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;*
- c) *rendere compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento e valorizzare la funzione commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani degradati al fine di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;*

- d) *salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;*
- e) *salvaguardare e riqualificare la rete distributiva nelle zone di montagna, rurali ed insulari, anche attraverso la creazione di servizi commerciali polifunzionali ed al fine di favorire il mantenimento e la ricostruzione del tessuto commerciale;*
- f) *favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio interessato anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali e con facoltà di prevedere a tal fine forme di incentivazione;*
- g) *assicurare, avvalendosi dei Comuni e delle Camere di Commercio, un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva, attraverso la costituzione di appositi osservatori, ai quali partecipano anche rappresentanti degli Enti Locali, delle organizzazioni dei consumatori, delle imprese del commercio e dei lavoratori dipendenti coordinati da un Osservatorio nazionale costituito presso il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato.*

La Regione, inoltre, fissa i “criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” per consentire al Comune di:

- individuare nei relativi strumenti urbanistici le aree da destinare ad insediamenti commerciali ed in particolare quelle ove localizzare le medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

- fissare i limiti insediativi in relazione alle esigenze di tutela dei valori artistici, ambientali e storici nonché di individuare le soluzioni necessarie a soddisfare le esigenze relative alla sosta;

- coordinare la correlazione fra i procedimenti di rilascio delle autorizzazioni di tipo edilizio con quelle commerciali per l'apertura delle medie o grandi strutture di vendita (art. 6, comma 2).

La Regione Lazio, nel rispetto dei principi del D.L. n. 114 /1998, disciplina il settore commerciale con la legge regionale n 33 del 18/11/1999.



Attualmente è in corso di redazione da parte della Regione Lazio il nuovo strumento di disciplina del commercio, essendo ormai passati dieci anni dalla sua entrata in vigore.

Il *Documento programmatico per le attività commerciali su aree private*, Deliberazione del Consiglio Regionale, n. 131 del 6 novembre 2002, redatto in attuazione alla Legge Regionale, ha lo scopo di definire gli indirizzi generali per l'inserimento di attività di vendita al dettaglio, in particolare stabilisce degli indici di presenza e di sviluppo delle medie e grandi strutture di vendita all'interno di ogni ambito territoriale.

Il documento programmatico fissa le percentuali di incremento per le autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede e per l'ampliamento di medie e grandi strutture di vendita per ogni ambito territoriale del Lazio.

Per la Provincia di Roma (escluso il territorio del Comune di Roma) tale limite massimo di incremento è il 15% della superficie complessiva censita dal Comune alla data di pubblicazione del documento programmatico. L'incremento è applicabile in ragione del 30% il primo anno e del 35% per ognuno dei due anni successivi al primo.

Le eventuali disponibilità non concesse nel corso degli anni si cumulano a quelle degli anni successivi.

Non sono soggette agli indici i Comuni che si dotano di un Piano del commercio che individui la localizzazione di medie e/o grandi strutture di vendita e che disciplini la correlazione tra il rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo di tipo edilizio ed il rilascio della autorizzazione amministrativa alla vendita.

Il Documento Regionale ha validità triennale, ma resta in vigore fino alla pubblicazione della sua revisione.

### **1.3 Adempimenti del Comune**

La Regione Lazio ha individuato alcuni ambiti territoriali omogenei configurabili come bacini d'utenza ai fini della programmazione commerciale (art. 13 L. R. 33/99). Il Comune di Velletri è nell'area sovracomunale *provincia di Roma, escluso il Comune di Roma*.

I Comuni sono tenuti *ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché i regolamenti di polizia locale alle disposizioni regionali come prescritto dall'art.22 della L.R. n.33/99.*

#### **I.4 Adeguamento degli strumenti urbanistici**

La Variante Generale al piano regolatore di Velletri è stata approvata dalla Regione con Delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.06.

In fase di approvazione, in riferimento alle zone M: insediamenti misti (attività direzionali, terziarie, servizi e residenze), la Regione prescrive al Comune l'approvazione del "Piano del commercio" prima dell'adozione dei relativi piani attuativi con l'obiettivo di *fissare i criteri per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, nonché dei parcheggi secondo le modalità previste dalla L.R. n.33/99.*

Il presente Piano si pone quindi l'obiettivo di integrare ed approfondire quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente in riferimento alle attività commerciali al dettaglio, soprattutto relativamente alle previsioni di medie e grandi strutture con particolare riguardo agli aspetti inerenti la viabilità ed i parcheggi.

#### **I.5 Definizioni**

Per **commercio al dettaglio**, si intende *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;*

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;*

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 al comma 2 bis dell'articolo 24 (L.R. n.12 del 25/05/01);*

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.

Riguardo alla tipologia e classificazione degli esercizi di vendita, si individuano le piccole, medie e grandi strutture di vendita.

Le **piccole strutture di vendita** sono costituite dagli **esercizi di vicinato** per la vendita di prodotti alimentari e non con superfici di vendita fino a mq 250.

Le **medie strutture di vendita** hanno una superficie di vendita superiori a mq. 250 e fino mq 2.500 e si distinguono:

- 1) *esercizi con superficie rientrante nella definizione di media struttura per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;*
- 2) *centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti tra loro ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita complessiva rientrante nella definizione di media struttura di vendita.*

Le grandi **strutture di vendita** hanno una superficie di vendita superiore a mq 2.500 e sono classificate in:

- 1) *esercizi fino a mq. 5.000 per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari od entrambi;*
- 2) *esercizi fino a mq. 15.000 per la vendita di prodotti non alimentari;*
- 3) *centri commerciali di quartiere, composti da un minimo di sei esercizi direttamente comunicanti tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, con superficie di vendita non superiore a mq. 3.500;*
- 4) *centri commerciali intersettoriali, composti da un minimo di dodici esercizi in diretta comunicazione tra loro o posti all'interno di una struttura funzionalmente unitaria articolata lungo un percorso pedonale di accesso comune, ovvero che si configurino come insieme unitario dell'offerta commerciale e dei servizi connessi, organizzato in superfici coperte e a cielo libero, e che si presenta all'utente come quadro integrato d'insieme unitariamente fruibile; la superficie di vendita di tali strutture non può essere superiore a mq. 15.000;*

5) *centri commerciali metropolitani, composti da un minimo di venticinque esercizi, organizzati come previsto al numero 4, dotati di superficie di vendita superiore a mq 15.000.*

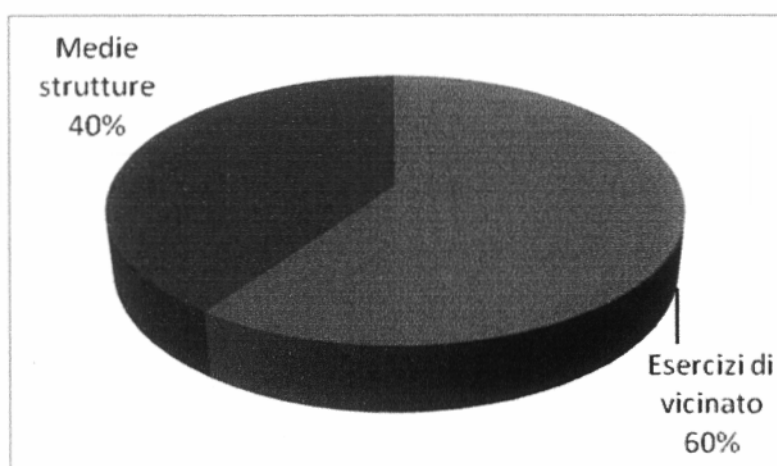
I centri commerciali sono concepiti come strutture fisico – funzionali organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso "Centro Commerciale", costituiti da una pluralità di esercizi. I centri commerciali sono dotati di spazi e servizi comuni ad esso funzionali ed in essi possono essere previste altre attività integrative. Si configurano come un insieme unitario rispetto al sistema del traffico, ai parcheggi, ai servizi di uso collettivo di vario genere e dimensione, presentandosi all'utente come un quadro d'insieme dell'offerta commerciale e dei servizi connessi.

## II Analisi del commercio al dettaglio

### II.1 Strutture di vendita esistenti

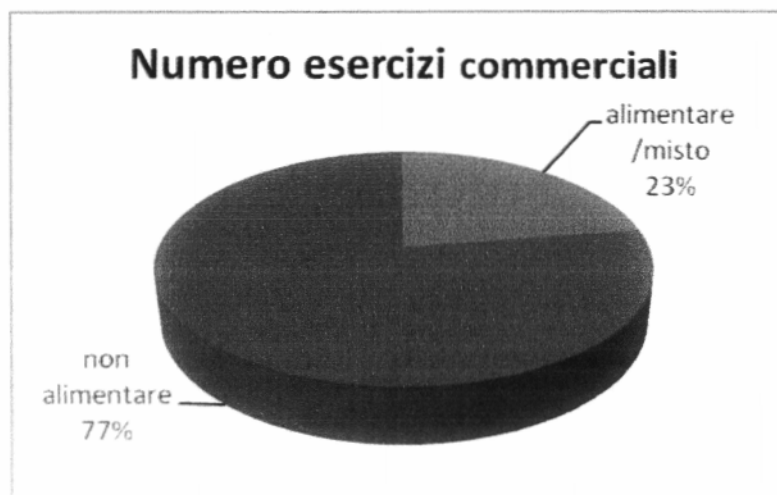
Nel Comune di Velletri al 31.12.2008 risultano autorizzati 616 esercizi commerciali al dettaglio (con esclusione di quelli che svolgono attività prevalente come farmacie, tabacchi, distributori di carburanti, artigianato, ecc.), per un totale di 71.045 mq, suddivisi per tipologia così come illustrato nella tabella e grafico seguente.

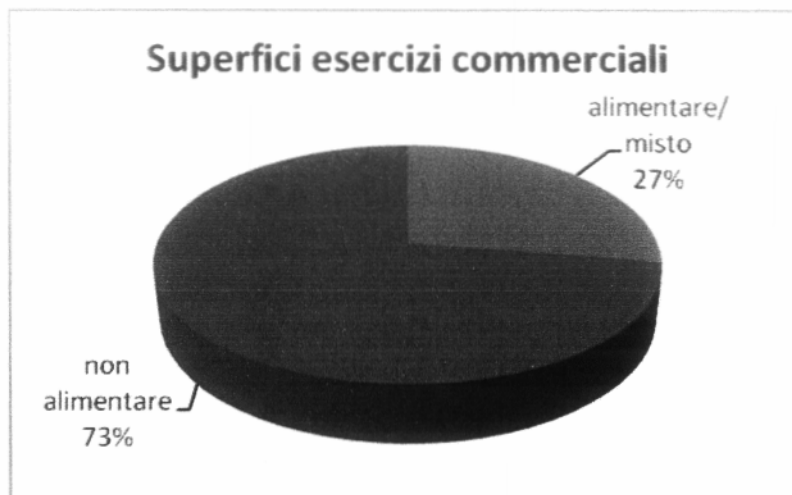
tipologia	numero	superfici di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	573	42.405
Medie strutture	43	28.640
<b>totale</b>	<b>616</b>	<b>71.045</b>



Riguardo invece al settore merceologico, 478 appartengono a quello alimentare e 138 al settore alimentare e misto, così come illustrato di seguito.

settore	numero	superfici di vendita (mq)
alimentare/misto	138	19.534
non alimentare	478	51.511
<b>totale</b>	<b>616</b>	<b>71.045</b>





Da questi grafici si evince che le percentuali tra settore alimentare/misto e non alimentare sono simili sia considerando il numero degli esercizi commerciali, sia le superfici di vendita.

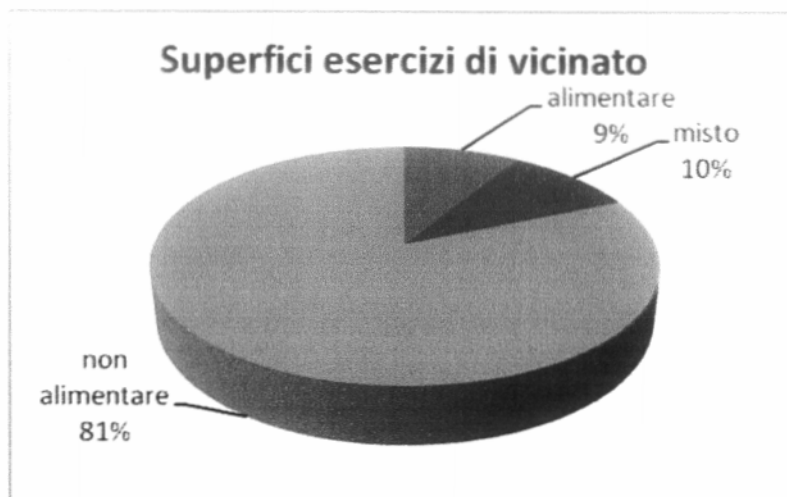
## II.2 Esercizi di vicinato

Gli esercizi di vicinato, cioè con superficie di vendita fino a 250 mq, sono 573 con una superficie totale di vendita di 42.405.

Questi si suddividono nei tre settori merceologici alimentare, non alimentare e misto con numero di punti vendita e superfici di vendita, così come specificato nella tabella e nei grafici seguenti.

settore	numero	superfici di vendita (mqv)
alimentare	71	3.686
misto	49	4.153
non alimentare	453	34.566
<b>totale</b>	<b>573</b>	<b>42.405</b>





Le percentuali tra settore alimentare, misto e non alimentare sono simili sia considerando il numero degli esercizi commerciali, sia le superfici di vendita.

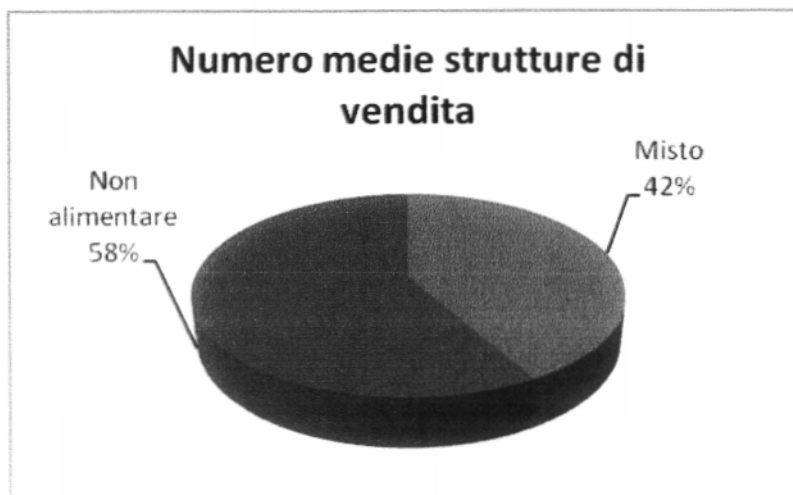
Da tali dati si può calcolare il livello di servizio offerto dalle attività di vicinato che risulta di 805 metri quadrati di vendita (mqv) ogni 1.000 abitanti.

La superficie media per punto vendita (pdv) è di 74 mq.

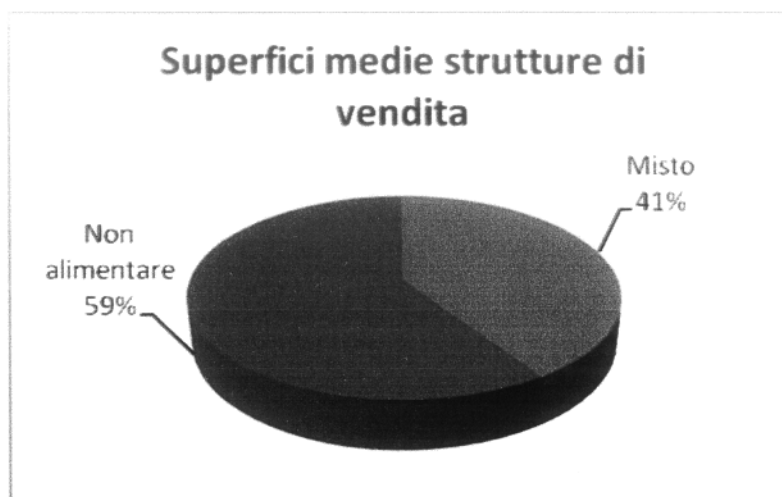
### II.3 Medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita, cioè con superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino ai 2.500 mq, sono invece 43, di cui 18 per il settore misto e 25 per il non alimentare per un totale di 28.640 mq.

settore	numero	superfici di vendita(mq)
Misto	18	11.695
Non alimentare	25	16.945
<b>totale</b>	<b>43</b>	<b>28.640</b>







Anche per le medie strutture di vendita le percentuali tra settore misto e non alimentare sono simili sia considerando il numero degli esercizi commerciali, sia le superfici di vendita.

Riguardo alla loro localizzazione sul territorio comunale queste sono concentrate principalmente nell'area a nord ed ad est del centro storico e lungo via Appia sud, così come meglio illustrato dall'elaborato n.2 allegato. Qui sono localizzate le medie strutture esistenti al 31/12/08, distinte nei due macrosettori merceologici misto e non alimentare.

Dal punto di vista urbanistico è utile conoscere anche le superfici totali degli esercizi commerciali, risultanti dalla somma delle superfici di vendita e delle superfici accessorie.

Per gli esercizi di vicinato le aree totali sono mq 62.941 costituite da un 67% di superfici di vendita ed un 33% di magazzini, uffici, etc.

Per le medie strutture le superfici totali ammontano a mq 47.151, costituite da un 60% di superfici di vendita ed un 40% di aree accessorie.

#### **II.4 Grandi strutture di vendita**

Non sono presenti nel Comune **grandi strutture**, cioè con superfici di vendita maggiori di 2.500 mq.

#### **II.5 Livelli di servizio ai cittadini – realtà a confronto**

La lettura dell'assetto delle attività commerciali di Velletri viene comparata attraverso i livelli di servizio, che permettono di mettere in relazione la popolazione

con il numero dei punti vendita (Pdv) e con le superfici di vendita (Mqv), restituendo la dotazione di servizio commerciale per abitanti.

Si è confrontato l'assetto commerciale veliterno con quello dei sei comuni del Lazio che per numero degli abitanti sono simili al nostro Comune, con la situazione esistente nella Provincia di Roma escluso il Comune di Roma, con la regione Lazio e, limitatamente alle grandi strutture, con dati nazionali.

- a) Per quanto riguarda gli **esercizi di vicinato** (superfici di vendita fino ai 250 mq), si riportano i dati e grafici seguenti:

#### Esercizi di vicinato

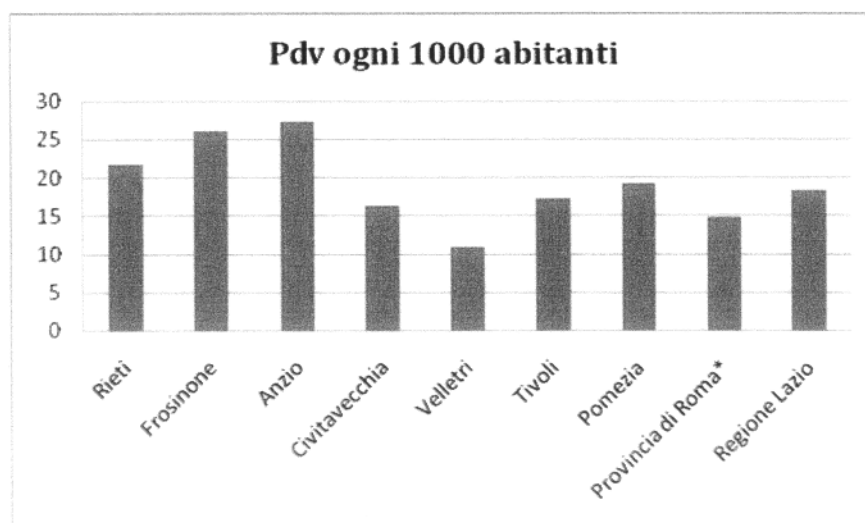
	Numero abitanti 2008	Numero Pdv	Pdv ogni 1000 abitanti	Abitanti per Pdv
Rieti	47.654	1036	22	46
Frosinone	48.234	1255	26	38
Anzio	52.192	1428	27	37
Civitavecchia	52.196	852	16	61
<b>Velletri</b>	<b>52.647</b>	<b>573</b>	<b>11</b>	<b>92</b>
Tivoli	56.392	969	17	58
Pomezia	59.049	1128	19	52
Provincia di Roma*	1.396.885	20.546	15	68
Regione Lazio	5.637.985	103.094	18	55

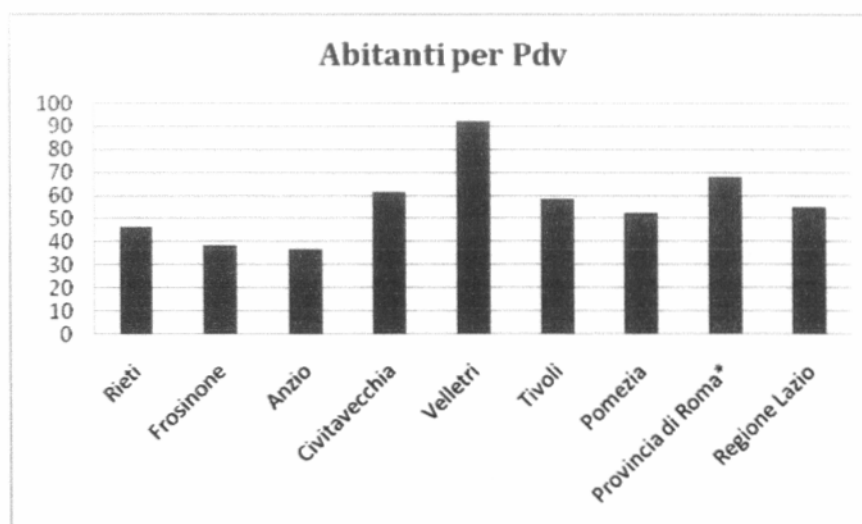
\* escluso Comune di Roma

Fonti:

Popolazione: ISTAT

Commercio: Osservatorio sul Commercio Regione Lazio





Da questi dati si evince che Velletri ha, proporzionalmente alla popolazione, un numero di Esercizi di vicinato minore sia rispetto ai sei Comuni scelti che alla Provincia di Roma ed alla Regione Lazio: 92 abitanti per punto vendita contro i 37 di Anzio, comune con livello di servizio maggiore, ed i 55 della regione Lazio.

- b) Riguardo invece alle **medie strutture** (superfici di vendita superiori a 250 e fino a 2.500 mq), Velletri presenta una dotazione discreta, superiore a quella provinciale e regionale, ma inferiore alla media dei comuni laziali con popolazione simile. Si deve considerare inoltre che il discreto sviluppo delle medie strutture è dovuto anche alla totale mancanza delle grandi, presenti invece in tutti gli altri comuni. Nell'ambito delle medie strutture, i dati forniti dall'Osservatorio sul Commercio della Regione Lazio sono più completi rispetto a quelli relativi agli esercizi di vicinato, comprendono infatti non solo il numero dei punti vendita Pdv, ma anche le superfici di vendita Mqv.

Ciò ha permesso di calcolare oltre al numero di abitanti per punto vendita, anche le superfici di vendita Mqv ogni 1000 abitanti.

## Medie strutture di vendita

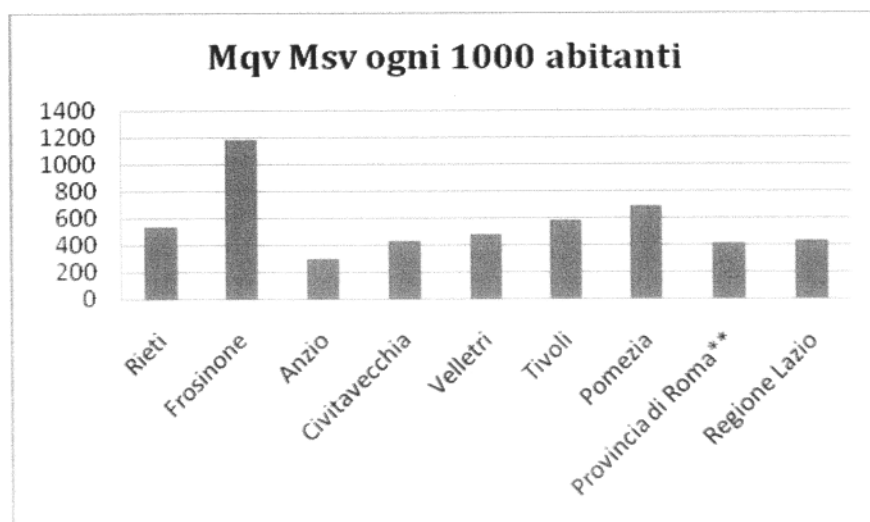
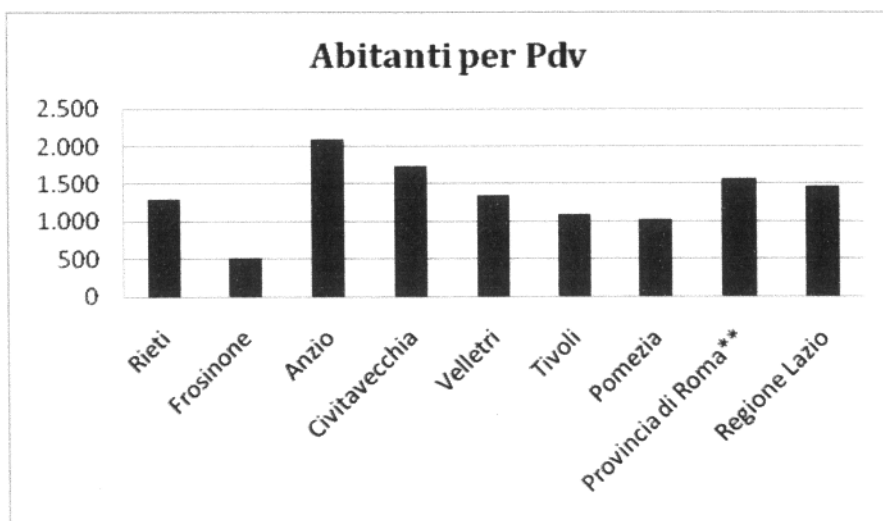
	Numero abitanti 2008	Numero Pdv	Mq Msv	Abitanti per Pdv	Mqv Msv ogni 1000 abitanti
Rieti	47.654	37	25.621	1.288	538
Frosinone	48.234	93	57.130	519	1184
Anzio	52.192	25	15.563	2.088	298
Civitavecchia	52.196	30	22.507	1.740	431
<b>Velletri</b>	<b>52.647</b>	<b>43</b>	<b>28.640</b>	<b>1.224</b>	<b>544</b>
Tivoli	56.392	52	33.070	1.084	586
Pomezia	59.049	58	40.432	1.018	685
Provincia di Roma*	1.396.885	896	577.935	1.559	414
Regione Lazio	5.637.985	3.830	2.435.525	1.472	432

\* escluso Comune di Roma

Fonti:

Popolazione: ISTAT

Commercio: Osservatorio sul Commercio Regione Lazio



- c) Le **grandi strutture** (superfici di vendita maggiori di 2.500 mq), non sono presenti a Velletri, differenza dei Comuni presi in considerazione.

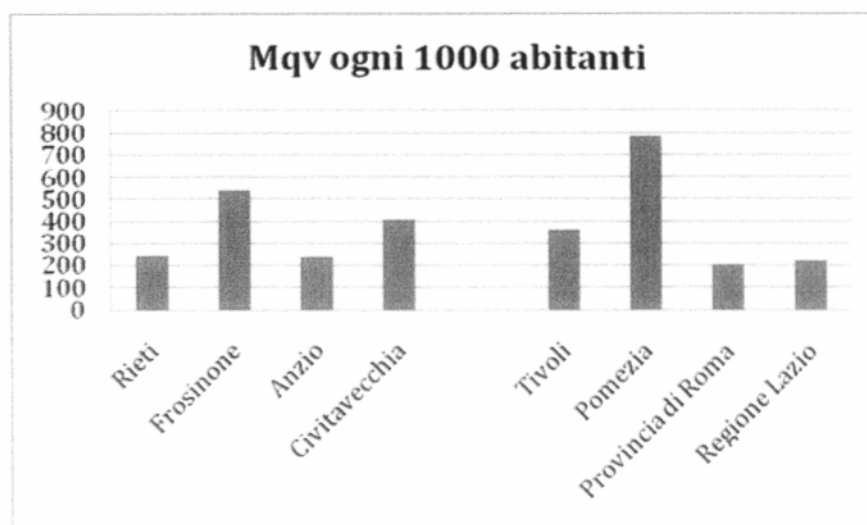
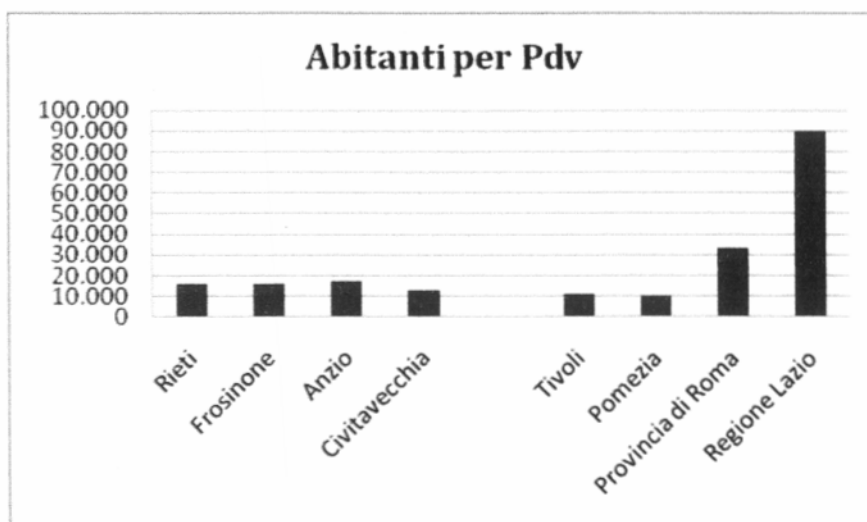
## Grandi strutture di vendita

	Numero abitanti 2008	Numero Pdv	Mqv Gsv	Abitanti per Pdv	Mqv ogni 1.000 abitanti
Rieti	47.654	3	11.652	15.885	245
Frosinone	48.234	3	26.097	16.078	541
Anzio	52.192	3	12.490	17.397	239
Civitavecchia	52.196	4	21.281	13.049	408
Velletri	52.647	0	0	-	-
Tivoli	56.392	5	20.164	11.278	358
Pomezia	59.049	6	46.264	9.842	783
Provincia di Roma*	1.396.885	42	285.759	33.259	205
Regione Lazio	5.637.985	63	1.232.210	89.492	219

\* escluso Comune di Roma

Fonti:

Popolazione: ISTAT - Commercio: Osservatorio sul Commercio Regione Lazio



E' evidente quanto Velletri nel segmento grandi strutture sia al di sotto di tutte le medie dei Comuni e regionali.

I valori aggiornati al 31 dicembre 2008 (quelli pubblicati dall'Osservatorio sul Commercio Regione Lazio sono relativi 1 gennaio 2008) sono ancora maggiori; e' stato infatti appena pubblicato il "Rapporto sul sistema distributivo – analisi economico-strutturale del commercio italiano - Anno 2008" di cui si riporta un estratto nella una tabella seguente con i valori delle grandi superfici di vendita dell'Italia nel suo complesso e divisi per aree geografiche.

Per il Lazio il valore della superficie di vendita Mqv ogni 1.000 abitanti cresce da 219 a 230.

## II.6 Conclusioni

Riassumendo, questo quadro articolato di rilevazioni permette di rilevare:

- un debole servizio di vicinato:  
92 abitanti per Pdv contro i 55 della Regione Lazio;
- medie strutture di vendita inferiori alla media dei sei comuni:  
544 mq ogni 1000 abitanti contro i 620 mq della media dei comuni campione;
- assenza di grandi strutture di vendita.

	Mqv ogni 1.000 abitanti
Nord-est	419
Nord-ovest	393
Centro	295
Sud- isole	228
Lazio	230
Italia	321

## II.7 Stato del commercio al dettaglio in Italia, nel Lazio e a Velletri

Il suddetto Rapporto sul sistema distributivo – analisi economico-strutturale del commercio italiano rileva che la consistenza degli esercizi commerciali con attività primaria di commercio al dettaglio in sede fissa presenta, alla data del 31 dicembre 2008, un valore nazionale pari a 775.421 unità, con un decremento di 3.113 unità rispetto alla fine dell'anno precedente . Si registra pertanto una significativa inversione di tendenza, dopo sette anni di aumenti ininterrotti, in qualche modo già

annunciata nel corso dell'anno precedente, che aveva rilevato un rallentamento della spinta alla crescita.

Sul piano territoriale la situazione appare piuttosto omogenea, caratterizzata da saldi negativi, anche se di diversa entità. Soltanto il centro, con una variazione negativa di modesta entità (-173 unità), può essere ancora considerato in una situazione stazionaria, risultante dagli andamenti regressivi di Toscana (-524) e Marche (-103) e dal saldo positivo del Lazio (+ 436 unità), che si afferma quale unica regione dell'intera realtà nazionale ad avere una crescita significativa, anche se assai più contenuta rispetto agli anni passati. Le regioni settentrionali e, per la prima volta, anche quelle meridionali presentano invece saldi negativi consistenti.

Riguardo la grande distribuzione, nel corso dell'ultimo anno la crescita complessiva a livello nazionale si attesta sul 4% evidenziando un leggero rallentamento rispetto ai valori registrati negli anni precedenti, ma tale comunque da confermare la valutazione positiva circa il progressivo ammodernamento della rete distributiva italiana, tenuto anche conto dell'inversione di tendenza registrata dalla rete al dettaglio nel suo complesso.

Il peso della distribuzione moderna sull'intera rete distributiva costituisce attualmente oltre il 2% in termini di numerosità dei punti vendita e quasi un quarto dell'intera superficie di vendita.

Se si passa poi all'analisi dei dati relativi al commercio al dettaglio di Velletri degli ultimi dieci anni, si rileva:

- una riduzione del numero degli **esercizi di vicinato** (633 Pdv nel 2003, 573 nel 2008);
- una lieve diminuzione sia del numero dei punti vendita sia delle superfici delle **medie strutture di vendita** fino al 1 gennaio 2007, con un leggero recupero al 31 dicembre 2008: i punti di vendita infatti passano da 42 a 43 con un aumento delle relative superfici di vendita totali di 1.130 mq.

## II.8 Analisi dei flussi e previsione di sviluppo della rete commerciale a Velletri

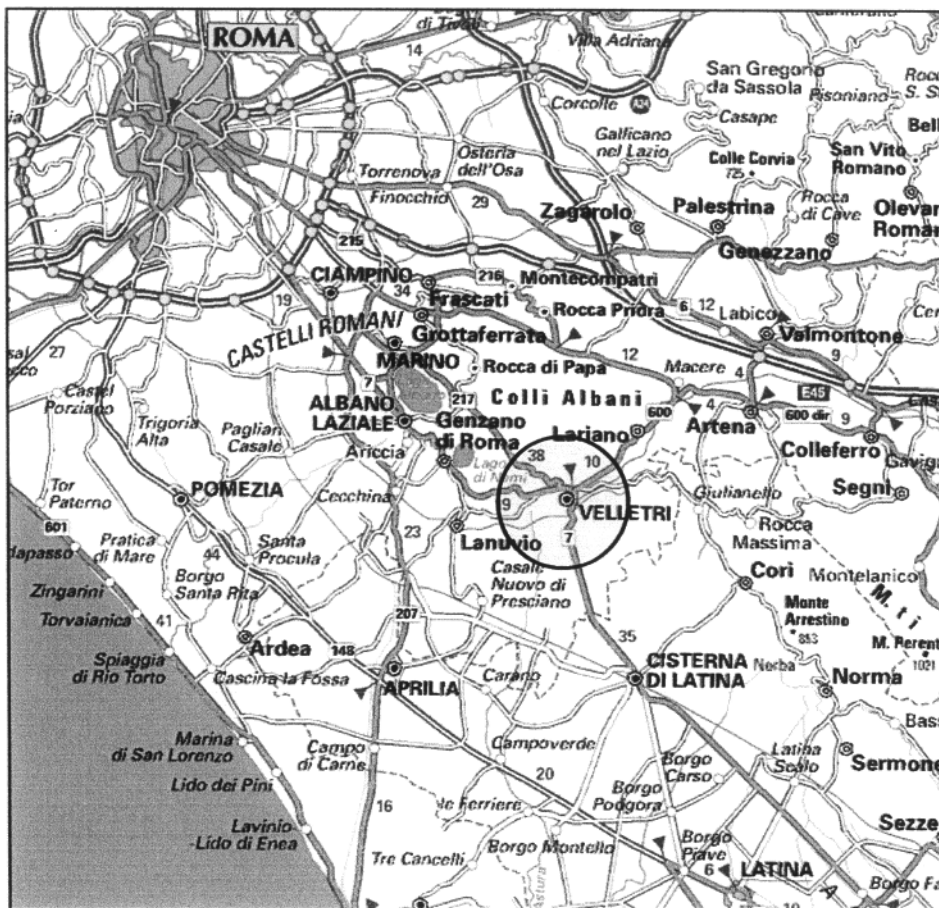
Uno studio dei flussi, cioè del movimento delle persone in entrata ed uscita da Velletri per l'acquisto al dettaglio di beni, dovrebbe comprendere tutta l'area dei



Castelli Romani, poichè questa si configura come un continuum di paesi e quindi di scambi.

Non essendo in possesso di tali studi e considerando solo il Comune di Velletri, possiamo sicuramente affermare che questo si configura come un polo di attrazione per l'attività commerciale dei Comuni vicini come Lariano, Segni, Artena e Colferro nella provincia di Roma e Cisterna di Latina, Cori e Rocca Massima in provincia di Latina. Naturalmente sono presenti flussi uscenti da Velletri, verso altri Comuni dei Castelli o Comuni verso la costa o il Comune di Roma stessa.

Il saldo tra flussi di consumo entranti e flussi uscenti è positivo; già uno studio della Somea del 1994 che quantificava tali flussi, riportava che quelli entranti erano più di una volta e mezzo i flussi uscenti.



Ora, con i dati, analisi e considerazioni a nostra disposizione, possiamo calcolare quale possa essere una previsione di sviluppo del commercio al dettaglio a Velletri. Tale quantificazione sarà ottenuta attraverso l'utilizzo di parametri ricavati dal confronto con i Comuni campione.

Il numero di abitanti utilizzato per il calcolo è 63.389, cioè il valore utilizzato per la Variante al PRG, ottenuto sommando alla popolazione residente al 2000 cioè 48.761 il 30% di aumento così come previsto dalla L.R.72/75.

Riguardo agli **esercizi di vicinato**, il livello di servizio di Velletri può essere adeguato a quello della provincia di Roma. Si considera solo tale valore in quanto è il più basso tra quelli presi in considerazione nell'ambito del presente piano, assecondando così il trend generale di progressivo ridimensionamento degli esercizi di vicinato.

15 pdv ogni 1000 abitanti (dato provincia di Roma) x 74 mqv medi per pdv (dato di Velletri) = 1.110 mqv

$$1.110 \times 63.389 \text{ abitanti} / 1000 = 70.361 \text{ mqv} \rightarrow \text{circa } 70.300 \text{ mqv}$$

Sottraendo a tale valore le superfici di vendita degli esercizi di vicinato presenti a Velletri, si ottiene:

$$70.300 - 42.405 = 27.895 \rightarrow \text{circa } 27.900 \text{ mqv}$$

Tale valore potrebbe essere un possibile incremento delle superfici commerciali degli esercizi di vicinato.

Riguardo alle **medie strutture**, considerando la media dei sei Comuni campione, si ha:

$$620 \text{ mqv (media dei sei comuni campione)} \text{ ogni } 1000 \text{ abitanti} \times 63.389 = 39.301 \rightarrow \text{circa } 39.300 \text{ mqv}$$

Sottraendo a tale valore le superfici di vendita delle medie strutture presenti a Velletri, si ottiene:

$$39.300 - 28.640 = 10.660 \rightarrow \text{circa } 11.000 \text{ mqv}$$

Tale valore potrebbe essere un possibile incremento delle superfici commerciali delle medie strutture.

Analogo discorso per le **grandi strutture**, dove si considerano la media dei sei Comuni campione:

$$429 \text{ mqv ogni } 1000 \text{ abitanti} \times 63.389 / 1000 = 26.623 \rightarrow \text{circa } 27.000 \text{ mqv}$$

Sommando i tre valori ottenuti, si ottiene quello totale di 65.900 mqv., che è da intendersi come una quantificazione dello sviluppo possibile della rete commerciale al dettaglio di Velletri.

I valori di riferimento che interessano per il Piano del Commercio, che ha come obiettivo primario la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, sono rispettivamente 11.000 mqv per le medie strutture e di 27.000 mqv per le grandi strutture.

Occorre sottolineare inoltre che tali valori non sono prescrittivi, nè da considerarsi come tetti massimi di sviluppo, anche perché tale limite non è richiesto dalla L.R. 33/99.

Tale quantificazione si è ritenuta utile per stabilire indirizzi e limiti per le aree destinate al commercio dal Piano Regolatore, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art.11 della L.R. 33/99 che chiede di “definire l’assetto della rete distributiva, sulla base della stima dell’offerta di beni e servizi nei confronti della domanda potenziale e dall’esame e dall’analisi del comportamento dei consumatori, nonché dei flussi di domanda (..)”

### **III Localizzazione delle strutture commerciali**

#### **III.1 Premessa**

Il PRG vigente individua la ripartizione del territorio comunale in zone omogenee con relativi indici e parametri previsti nelle Norme Tecniche di attuazione.

La variante al PRG stabilisce, inoltre, in quali zone omogenee è consentita l'attività commerciale al dettaglio.

Il presente Piano di Urbanistica commerciale, "nel rispetto degli strumenti urbanistici generali ed attuativi" e sulla base dei calcoli e delle considerazioni del capitolo precedente, individua le aree dove è possibile insediare medie e grandi strutture.

Naturalmente la potenzialità della volumetrie commerciali assentibili in tali aree, seppure ridotte rispetto a quelle previste dal P.R.G., saranno maggiori di quelle calcolate nel capitolo precedente, poiché è necessario consentire "pluralità di scelte di aree alle imprese", così come previsto dall'art. 15 comma a) della L.R.33/99.

#### **III.2 Ripartizione del territorio comunale secondo la Variante al P.R.G.**

Si riporta l'elenco delle aree omogenee previste dalla variante al P.R.G:

Zona A: Conservazione e risanamento

Zona B: Conservazione del tessuto edilizio e viario Completamento

Zona C: Edilizia residenziale di espansione

Zona D: Attività produttive, artigianali, industriali e commerciali

Zona E: Attività agricole

Zona F: Servizi

Zona G: Aree private a verde

Zona H: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

Zona L: Recupero urbanistico

Zona M: Insediamenti misti (attività direzionali e terziarie, servizi e residenze)

Zona N: Riqualificazione urbana

L'espansione delle attività commerciale è prevista nelle zone omogenee C, D1 ed M.

Si riporta di seguito uno schema di quanto previsto dalla variante al P.R.G. riguardo la potenzialità commerciale in tali aree.

zona	destinazione	Superficie territoriale	Superficie dei comparti	i.f.	quota commerciale
		mq		mc/mq	%
C1 inedificate o da completare	espansione residenziale di iniziativa privata	382.318	382.318	0,6	fino al 20
C2	espansione residenziale e commerciale	129.207	184.148	1,2	fino al 50
M1	direzionale di ristrutturazione urbana	60.000	123.974	3	fino al 100
M2	direzionale di sviluppo	132.577	132.577	1,5	fino al 100
M3	direzionale misto residenziale	61.867	81.963	1,5	fino al 100
M4	direzionale misto di riqualificaz.	104.314	173.148	1,5	30

Per le zone D1 si riporta solo una scheda delle superfici totali delle aree corredate dalle previsioni del P.R.G. .

Il calcolo della potenzialità commerciale residua in tali aree, dove sono presenti già attività commerciali ed artigianali, sarebbe possibile solo conoscendo la consistenza di tutti gli esercizi presenti.

zona	destinazione	Superficie territoriale	rapporto di copertura	quota commerciale	altezza massima
		mq		%	ml
D1*	attività artigianali di servizio e/o commerciali	990.047	1/4	100%	8.50

\* Sono escluse le aree D1 a destinazione esclusivamente artigianale

### **III.3 Attività commerciali nel centro storico**

La forma del nucleo urbano è quella consentita dal terreno collinoso di forma ovoidale con caratteri simili a quelli di molti centri tipici del basso Lazio, soggetti a frequenti sovrapposizioni storiche.

Piazza Cairoli riveste il duplice ruolo di polo commerciale e storico, mentre la Via Appia funge, di fatto, da confine tra il centro storico e il resto dell'abitato.

Dal punto di vista urbanistico il PRG identifica il centro storico tradizionale delimitato dalla cerchia delle antiche mura, di cui fanno parte le presenze di interesse storico, artistico e ambientale, con la zona omogenea A.

Danneggiato dai bombardamenti del 1944, ha subito una ricostruzione di emergenza che ha generato un aspetto urbano fortemente compromesso. Inoltre l'ostacolo principale alla piena vivibilità del centro storico ed ad un migliore sviluppo delle attività commerciali è il problema del traffico e della mancanza di parcheggi.

Anche al fine di favorire la fruizione degli esercizi esistenti, la città di Velletri ha approvato nel 2001 del "Programma Urbano dei parcheggi" ai sensi della Legge n. 122/89 (Tognoli).

Compatibilmente con le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano e gli indirizzi di tutela e valorizzazione, l'obiettivo per il Centro Storico è raggiungere un adeguato livello di qualificazione, rinnovamento ed integrazione funzionale delle attività commerciali, così da renderle concorrenziali nei confronti di eventuali centri commerciali periferici che si caratterizzano generalmente per una migliore accessibilità e fruizione.

Ciò può essere attuato anche riducendo al vero e proprio fabbisogno abitativo la presenza di alcune attività commerciali oppure favorendo la specializzazione merceologica di altre, privilegiando tipologie compatibili con i caratteri storici, architettonici e urbanistici del centro storico, soprattutto se si utilizzano immobili esistenti eventualmente soggetti a recupero edilizio.

### **III.4 Localizzazione degli esercizi di vicinato**

Gli esercizi di vicinato, cioè esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq, sono ammessi oltre che nel centro storico -zona A-, nelle zone omogenee B, C, D1, M ed N2.

Per le zone B la dotazione di cubatura commerciale può raggiungere il 20% del totale, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante al PRG approvato; tuttavia non viene riportata nel presente piano la quantificazione delle stesse poichè tutta la zona omogenea B è costituita da tessuto quasi completamente saturo.

Le zone C1 – aree di espansione residenziale di iniziativa privata - hanno una superficie totale di mq 507.971, ma parte di esse sono già realizzate, cioè le due aree ad est del centro storico di superficie 125.653 mq. Le Norme Tecniche della Variante al P.R.G. prevedono una quota per il commercio al dettaglio (insieme a pubblici esercizi, uffici e attività artigianali compatibili) nella misura massima del 20% della volumetria ammessa.

Le aree C2 – aree di espansione residenziale e commerciale – occupano una superficie di mq 129.207. Alcune aree (quelle ad ovest del centro storico) fanno parte di due comparti minimi di intervento, pertanto la superficie su cui calcolare la potenzialità commerciale sale a 184.148 mq. Le Norme Tecniche della Variante al P.R.G. prevedono una quota commerciale nella misura massima del 50% della cubatura totale ammissibile.

Le zone D1 sono aree destinate ad attività artigianali di servizio e/o commerciali.

Sono dislocate su tutto il territorio comunale laddove esistono già attività di questo genere, la Regione ha infatti prescritto, in fase di approvazione della Variante al P.R.G., l'esclusione delle aree D1 "inedificate, non interessate cioè dalla presenza di edifici ed attività artigianali, di servizio e commerciali esistenti."

Dunque anche per le zone D1 non si prevedono grandi variazioni all'attuale consistenza del commercio.

Le norme tecniche di piano prescrivono per le zone D1 una superficie massima di copertura di  $\frac{1}{4}$  ed una altezza massima di m 8.50 per la destinazione commerciale.

Come per le zone B è difficile quantificare la potenzialità commerciale residua delle zone D1 che occupano una area complessiva di circa mq 1.200.000 che scende a 1.000.000 escludendo le aree con destinazione esclusivamente artigianale. Circa 200.000 mq delle aree D1 hanno superficie inferiore ad un ettaro.

Si è ritenuto opportuno dividere le D1 in due gruppi:

- con area inferiore ad un ettaro;



- con area superiore ad un ettaro.

Fatte salve le attività e destinazioni esistenti al momento dell'approvazione del presente documento e per i casi in cui sussistono le condizioni dell'art .16 comma b) della L.R.33/99 così come specificato nel punto seguente, per le aree D1 di superficie inferiore ad un ettaro che sono sparse in tutto il territorio comunale, spesso servite da strade con carreggiata non adeguata, sono ammesse nuove attività commerciali o eventuali ampliamenti e/o accorpamenti solo della tipologia commerciale esercizi di vicinato.

### III.5 Localizzazione delle medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita , con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 2.500, sono previste all'interno delle zone territoriali omogenee B , nelle zone C2, D1 con superfici superiori ad un ettaro , nelle zone M1 , M2 , M3 , M4.

#### Zone B

Come noto le zone B previste dalla Variante al P.R.G. prevedono una dotazione di cubatura commerciale pari al 20% e rappresentano un tessuto quasi completamente saturo ai fini edificatori. E' vero anche che la suddetta zona territoriale B è collocata in posizione immediatamente limitrofa al centro urbano, di cui costituisce l'immediata periferia. Sono confermate le autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita in essere alla data di adozione del presente piano.

In merito alle nuove autorizzazioni è ammesso il rilascio di autorizzazione per media struttura di vendita nella misura del 60% della superficie commerciale assentita o assentibile sulla base dei titoli edificatori, fermo restando il rispetto dei requisiti di cui alla Legge Regionale 33/1999.

#### Zone C

Per le aree C2, cioè aree di espansione residenziale e commerciale, si prevede l'insediamento di medie strutture di vendita nei limiti del 15% della superficie

\* **commerciale** assentibile in base alle norme tecniche di attuazione.

\* *PAROLA ELIMINATA CON EMENDAMENTO APPROVATO CON ATTO C.C.N.23 DEL 14.3.2011*

zona	destinazione	Superficie territoriale	Superfici e dei comparti	i.f.	Quota commerciale	Autorizzazione commerciale assentibile per medie strutture
		mq	mq	mc/mq	%	%
C2	espansione residenziale e commerciale	129.207	184.148	1,2	fino al 50	15

### Zone D

Nelle zone D1, la cui superficie fondiaria sia inferiore a mq. 10.000, non è ammesso il rilascio di autorizzazione per l'apertura di medie strutture di vendita.

Medie strutture possono essere ammesse anche in aree D1 inferiori ad un ettaro e nelle zone N2 limitatamente ai casi in cui si attui il "recupero del patrimonio edilizio esistente", ivi compresi i complessi produttivi dismessi", così come previsto dall'art.16 comma b) della L.R. 33/99.

Per le zone D1 maggiori di un ettaro le medie strutture sono ammesse nella misura del 50 % della superficie totale ammissibile.\* Poiché per quest'ultime le Norme Tecniche del P.R.G. prescrivono una superficie massima di copertura di  $\frac{1}{4}$  della superficie totale, le medie strutture possono essere previste per  $\frac{1}{8}$  dell'area complessiva.\*

*\* PERIODO ELIMINATO CON EMENDAMENTO APPROVATO CON ATTO C.C. 23 DEL 14.3.11*

### Zone M

Le zone M sono destinate ad attività di terziario pubblico e privato come sedi di uffici, centri direzionali e commerciali, attività bancarie e finanziarie, sedi amministrative pubbliche e private, servizi culturali, strutture ricettive alberghiere, sedi sociali.

Le zone M costituiscono il complesso degli insediamenti misti e sono collocate principalmente nel quadrante orientale del territorio comunale, si attuano mediante piani particolareggiati che dovranno prevedere spazi pubblici, nella misura prevista dal P.R.G.

Le zone M1 (direzionale di ristrutturazione urbana) si trovano a ridosso del centro urbano, prevedono il recupero di zone degradate.

Le zone M2 (direzionale di sviluppo) si trovano vicino all'istituto penitenziario e ad est del centro storico.

Le zona M3 (direzionale misto residenziale) sono collocate ad est del centro abitato in direzione di Lariano lungo una nuova viabilità prevista già dalla variante al P.R.G.

Le zone M4 (direzionale misto di riqualificazione) sono destinate alla riqualificazione del tessuto circostante attraverso la realizzazione di aree a verde o a servizi, integrate con edilizia mista di tipo direzionale, residenziale e commerciale.

Analogamente a quanto detto per le zone C2, molte zone M fanno parte di comparti minimi di intervento.

Per le zone M1, M2, M3 il P.R.G. limita solo la quota residenziale, ma non quella del commercio che può essere anche il 100% della volumetria assentibile.

La Regione Lazio, in sede di approvazione della Variante al P.R.G., ha imposto per le zone M4, laddove la Variante poneva solo il limite del 40% per la volumetria residenziale sul totale della volumetria assentibile, la seguente ripartizione:

- 30% del volume commerciale;
- 40% del volume residenziale;
- 30% del volume a servizi.

Le zone M sono state concepite per insediamenti misti: attività direzionali e terziarie, servizi e residenze. Una loro totale destinazione per il commercio al dettaglio, consentita dalla Variante stessa che limita solo la residenza, sarebbe oltre che eccessiva (svilupparebbe oltre 100.000 mqv) per la domanda di Velletri, soprattutto non utile al commercio stesso per il quale il “mixed use” ne migliora l’attrattiva e ne favorisce lo sviluppo.

Questo Piano regola ulteriormente le zone M relativamente alle medie strutture, limitando l’autorizzazione per la loro apertura al 15 % della volumetria totale assentibile. L’apertura di esercizi di vicinato, invece, non è soggetta a limitazioni, ma solo ai requisiti di cui al capitolo V.1.

In più la limitazione del 15% si applica al commercio al dettaglio e non ai pubblici esercizi, alle attività elencate nell’art.2 della L.R. n.33/99 (farmacie, edicole, etc) ed a tutte quelle attività sinergiche al commercio come parrucchiere, agenzie immobiliari, etc.

Segue uno schema delle zone M riassuntivo di quanto previsto da questo piano con il calcolo del potenziale commerciale massimo per le medie strutture per ogni area omogenea.

zona	destinazione	Superficie territoriale	Superficie dei comparti	i.f.	Autorizzazione commerciale assentibile per medie strutture
		mq	mq	mc/mq	%
M1	direzionale di ristrutturazione urbana	60.000	123.974	3	15
M2	direzionale di sviluppo	132.577	132.577	1,5	15
M3	direzionale misto residenziale	61.867	81.963	1,5	15
M4	direzionale misto di riqualificaz.	104.314	173.148	1,5	15

### III.6 Localizzazione grandi strutture di vendita

Grandi strutture di vendita possono essere localizzata esclusivamente nella zona territoriale omogenea D1, in località Cinque Archi, come indicato nell'Allegato n.3.

L'area posta nel settore sud occidentale del territorio comunale, ha carattere intercomunale poiché si relaziona al sistema produttivo Pontino e può svolgere un ruolo di potenziamento dell'asse Campoleone - Cisterna e di collegamento con i consorzi produttivi della area Pontina.

### III.7 Conclusioni

Si riporta uno schema che riassume quanto sopra prescritto con l'indicazione per ogni zona omogenea della tipologia di struttura di vendita insediabile.

zone omogenee	Esercizi di vicinato	Medie strutture	Grandi strutture
A	X		
B	X	X	
C1	X		
C2	X	X	
D1< di 1 ettaro	X		
D1> di 1 ettaro	X	X	X**
M1,M2,M3,M4	X	X	
N2	X		

\*\* grandi strutture nell'area D1 ai Cinque Archi

Sono fatte salve le autorizzazioni commerciali per medie strutture di vendita alla data del presente Piano.

■ In caso di discordanza tra la cartografia approvata con il presente provvedimento e quella approvata con la variante al P.R.G., prevale quest'ultima.

## **IV Parcheggi e viabilità**

### **IV.1 Dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato**

E' disciplinata dall' art.19 comma 1.f della L.R.33/99.

### **IV.2 Dotazione di parcheggi delle medie strutture di vendita**

In conformità a quanto previsto dall'art. 19 della L.R.33/99 la dotazione minima di parcheggi per consentire l'insediamento di esercizi commerciali classificati come medie strutture di vendita è quella stabilita dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122. che prescrive che *“per le nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ovvero, se maggiore, quanto stabilito dalla legge regionale n.33 alla lettera g) dello stesso articolo 19: va garantita la dotazione di parcheggi nella misura di mq 1 per ogni mq di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura minima di 0,50 mq per ogni mq di ulteriori spazi utili coperti, aperti al pubblico, destinati ad altre attività complementari a quella commerciale, diversamente organizzate, 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.*

Le aree a parcheggio situate all'esterno devono prevedere alberature ad alto fusto di specie tipiche locali nella misura di 1 albero ogni 60 mq di parcheggio. Il numero dei posti auto deve essere individuato in relazione ad una superficie minima di 20 mq per ciascun parcheggio, ivi comprese le aree di manovra.

I parcheggi devono essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa. Le aree di sosta possono essere reperite anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari.

Nelle zone M4 a ridosso della ex ferrovia Roma – Velletri, “al fine di assicurare una migliore fruibilità al centro storico, si dovranno prevedere una adeguata dotazione di

parcheggi di livello interquartiere”, così come prescritto dalla Regione nella Delibera di approvazione della Variante al PRG (n.66 del 14.02.06).

#### **IV.3 Dotazione di parcheggi delle grandi strutture di vendita**

Così come prescritto dall'art.19 L.R.33/99 per le grandi strutture di vendita la dotazione minima di parcheggi è quella stabilita dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n. 122. che prescrive che *“per le nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ovvero, se maggiore, quanto prescritto dalla stessa legge regionale alla lettera h) art. 19:*

*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.*

#### **IV.4 Viabilità**

La Variante al P.R.G. stabilisce quale deve essere la struttura della viabilità che interessa il comune di Velletri anche in rapporto al restante territorio regionale.

Per consentire lo sviluppo delle zone commerciali ed in particolare delle zone M destinate ad attività mista, residenziale, commerciale e direzionale, si prevede una razionalizzazione dell'intero sistema stradale grazie ad una tangenziale al Centro urbano, oltre a nuove vie di comunicazione.

L'insieme realizza una serie di sottosistemi viari opportunamente collegati che consentono vari livelli di traffico. In particolare il sistema infrastrutturale è articolato su quattro elementi principali:

- 1) la linea ferroviaria Roma-Velletri che, trasformandosi in una metropolitana leggera di livello intercomunale, possa diventare elemento portante nei collegamenti fra Velletri ed il settore Nord-Ovest delle aree ad essa collegate;
- 2) la "Circonvallazione Sud" di collegamento fra la via Appia e la via Ariana. Questa nuova arteria utilizza per lunghi tratti la viabilità esistente da ristrutturare e quindi sarà di attuazione relativamente facile, la funzione cui è destinata è quella di collegare i poli di sviluppo;
- 3) i nuovi collegamenti viari da realizzarsi a Est del Centro Urbano che, collegando la via Ariana, la via Caranella e la Circonvallazione Sud, alleggeriranno il traffico sulla Circonvallazione Appia consentendo alla stessa di meglio svolgere il ruolo di servizio all' "Asse Direzionale";
- 4) il potenziamento e la ristrutturazione della rete viaria esistente al fine di potenziare i collegamenti Est-Ovest.

Nei principali snodi extraurbani nonché lungo la rete viaria principale sono stati previsti adeguati parcheggi di scambio al fine di favorire l'intermodalità dei trasporti.

Nella presentazione delle proposte progettuali per gli esercizi commerciali va assicurato:

- il raccordo tra parcheggio e viabilità
- zone di parcheggio eventualmente diversificate e indipendenti, insistenti sulla viabilità
- 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.

Nelle zone di nuova espansione e nelle aree soggette a piani attuativi, va prevista l'apposita zona di parcheggio di pertinenza avente determinate caratteristiche. Relativamente agli **esercizi di vicinato** si deve assicurare che:

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



- il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale.

Relativamente alle **medie strutture di vendita**, assicurare che, indipendentemente dalla loro ubicazione:

- sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato;
- il raccordo fra parcheggio e viabilità costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate.

Ai fini del rilascio della autorizzazione commerciale la viabilità di accesso alla struttura commerciale, all'interno dell'area del piano attuativo, deve avere una carreggiata minima di 11 metri, sia che si tratti di una nuova realizzazione sia di adeguamento dell'esistente.

Relativamente alle **grandi strutture di vendita** va assicurato che:

- sia garantito quanto previsto per gli esercizi di vicinato;
- il raccordo fra parcheggio e viabilità sia costituito da almeno due varchi carrabili a senso unico separati,
- sia determinato il flusso veicolare di picco al fine di verificare la compatibilità con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte (innesti, svincoli a raso, ecc.) in relazioni agli specifici contesti territoriali esistenti.

Analogamente a quanto detto per le **medie strutture**, ai fini del rilascio della autorizzazione commerciale la viabilità di accesso alla struttura commerciale, all'interno dell'area del piano attuativo, deve avere una carreggiata minima di 11 metri, sia che si tratti di una nuova realizzazione sia di adeguamento dell'esistente.

## **V Procedure amministrative per l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento delle strutture di vendita**

### **V.1 Autorizzazione all'apertura e l'ampliamento delle medie strutture di vendita – Contestualità dei procedimenti amministrativo ed edilizio**

Il Comune rilascia le autorizzazioni per l'apertura, l'ampliamento della superficie, realizzati anche tramite concentrazione e accorpamento, il trasferimento di sede delle medie strutture di vendita, come individuate nell'articolo 1, a seguito della presentazione della domanda da parte dell'interessato.

Nella domanda, redatta sui modelli di cui all'articolo 10 comma 5 del d.lgs. 114/1998, il soggetto interessato dichiara di essere in possesso dei requisiti dell'art.5 del d.lgs ed indica, tra l'altro il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio e, in caso di centro commerciale, la superficie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture presenti, nonché la superficie delle singole attività integrative, se previste.

Alla domanda devono essere allegate *planimetrie, in scala adeguata, della struttura commerciale, nelle quali siano evidenziate le superfici di vendita, l'area dei parcheggi, le principali direttrici di comunicazione viaria e dei trasporti pubblici, nonché una relazione concernente l'impatto dell'esercizio sulla viabilità della zona ed una relazione tecnico-commerciale contenente i dati che consentano al comune di effettuare una completa valutazione della struttura commerciale, nel caso di esercizio con superficie di vendita superiore a mq 1.000*

Non può essere negata l'autorizzazione al trasferimento di sede, nonché all'apertura ed all'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della categoria ( 250 mq di vendita) a seguito di concentrazione od accorpamento di esercizi già autorizzati, nell'ambito del territorio comunale, a condizione che non sia ridotto il numero degli addetti complessivamente impiegati negli esercizi originari e sia garantito il reimpiego del personale.

Qualora sia necessario per l'apertura di una media struttura oltre all'autorizzazione alla vendita anche il permesso di costruire o altro titolo abilitativo di carattere urbanistico edilizio, l'interessato deve fare richiesta di correlazione dei due

procedimenti. Il Comune si attiva a convocare una conferenza dei servizi tra gli uffici interessati.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

In caso di rilascio contestuale del permesso di costruire e della autorizzazione alla vendita, l'inizio dell'attività di una media struttura deve avvenire entro e non oltre 24 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione medesima, decorsi i quali la stessa decade, fermo restando, in tutti gli altri casi, l'obbligo di inizio di attività entro 12 mesi dal rilascio dell'autorizzazione, decorsi i quali la stessa è revocata.

In caso di trasferimento dell'esercizio, la restituzione dell'autorizzazione posseduta al comune deve avvenire contestualmente al rilascio della nuova autorizzazione.

## **V.2 Autorizzazione all'apertura e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita – Contestualità dei procedimenti**

L'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento della superficie (anche tramite concentrazione e accorpamento) di una grande struttura di vendita è rilasciata dal comune, previo parere espresso dalla Regione tramite apposita Conferenza dei servizi che il Comune indice presso gli uffici regionali competenti in materia di commercio, nei tempi e nei modi stabiliti dalla normativa vigente, in attuazione a quanto disposto dall'art. 9 d.lgs 114/98 e all'art.29 della L.R.33/99.

Nella domanda per l'ottenimento dell'autorizzazione di cui al comma 1, il soggetto interessato dichiara:

- di essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'articolo art.5 d.lgs 114/1998 commi 2 e 5;
- il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio. In caso di centro commerciale deve essere indicata la superficie di ciascuno degli esercizi previsti ed il relativo settore merceologico, nonché la superficie delle singole attività integrative, se previste;
- l'indirizzo a cui desidera ricevere le comunicazioni.

Alla domanda di cui sopra devono essere allegate:

a) una planimetria in scala 1:200 dell'esercizio commerciale, nella quale siano evidenziate le superfici di vendita e non;

b) una planimetria in scala 1:500 dell'area della struttura nella quale sia individuata l'area dei parcheggi per la sosta di relazione, per la movimentazione delle merci e per la viabilità interna ed il verde;

c) una planimetria in scala 1:2.000 dell'area nella quale siano evidenziate le principali direttrici di comunicazione viaria, i trasporti pubblici e una relazione relativa all'impatto dell'esercizio sulla viabilità della zona;

d) una relazione tecnico-commerciale contenente i dati che consentano una completa valutazione della struttura commerciale ed in particolare permettano la verifica del rispetto della disciplina di insediamento delle attività commerciali, nonché il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali generali ed-attuativi.

e) il Comune può richiedere qualsiasi documentazione istruttoria indispensabile per la valutazione dell'iniziativa commerciale proposta.

Il responsabile del procedimento provvede all'acquisizione di tutta la documentazione necessaria ai fini della valutazione dell'iniziativa proposta da parte della conferenza di servizi. Qualora il responsabile del procedimento accerti la carenza di documentazione ne richiede l'integrazione entro 15 giorni dal ricevimento della domanda, fissando il termine per l'adempimento. In caso di mancata integrazione della documentazione istruttoria il responsabile del procedimento ne dà formale comunicazione alla Regione ed alla provincia in ogni caso l'istruttoria deve concludersi entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di grandi strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

L'apertura di una grande struttura di vendita, in caso di rilascio contestuale del titolo abilitativo di carattere urbanistico edilizio e della autorizzazione alla vendita, deve avvenire entro quarantotto mesi dalla data del rilascio dell'autorizzazione ovvero entro dodici mesi dall'ultimazione di tutti i lavori di costruzione, decorsi i quali l'autorizzazione decade, salvo il caso di proroga di cui al successivo punto.

In tutti gli altri casi l'apertura di una grande struttura di vendita deve avvenire entro trentasei mesi dal rilascio dell'autorizzazione, decorsi i quali, l'autorizzazione decade, salvo il caso di proroga.

Non può essere negata, nell'ambito del territorio del comune, l'autorizzazione al trasferimento di sede e l'autorizzazione all'ampliamento della superficie di vendita a seguito di accorpamento di uno o più esercizi autorizzati ai sensi dell'articolo 24 della legge 426/1971, qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) la superficie di vendita sia uguale a quella originaria, in caso di trasferimento, ed alla somma delle superfici di vendita degli esercizi originari, in caso di accorpamento;
- b) il numero degli addetti impiegati nell'esercizio da attivare non sia inferiore al numero di quelli complessivamente impiegati negli esercizi originari e sia garantito il reimpiego del personale preesistente;
- c) siano revocati i titoli autorizzatori relativi agli esercizi originari.

La trasformazione di un singolo esercizio rientrando nella tipologia di grande struttura in un singolo esercizio di media struttura di vendita a seguito di riduzione della superficie è soggetta ad autorizzazione (Del. Cons. Reg. n.131/2002 art.14/C)

### **V.3 Norme particolari: Centri commerciali**

All'interno dei centri commerciali con superficie di vendita inferiore ai 45.000 mq almeno il 35% della superficie di vendita deve essere destinata agli esercizi di vicinato, così come stabilito dal documento programmatico n.131 Del. Reg.6 novembre 2002.

Il richiedente l'autorizzazione alla vendita relativa ad un centro commerciale al dettaglio, ottenuto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi, può chiedere al Comune che l'autorizzazione relativa all'intero centro o le autorizzazioni dei singoli esercizi in cui si compone siano intestate a soggetti diversi da esso richiedente.

### **V.4 Norma Transitoria**

Il Piano del Commercio è sottoposto a monitoraggio da parte della II Commissione Consiliare, per gli sviluppi di adesione. Entro un anno dall'approvazione, la Commissione proporrà, se necessario, le opportune modifiche al fine di garantire lo sviluppo economico della Città in modo uniforme ed integrale.

Periodo inserito con emendamento approvato con atto C.C. n. 23 del 14.3.2011.



COPIA CONFORME all'ORIGINALE  
23 MAG. 2011

IL FUNZIONARIO  
Dott.ssa Roberta Fabiani