



Comune di Aprilia

Provincia di Latina

ADEGUAMENTO URBANISTICO-COMMERCIALE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE E DEI  
REGOLAMENTI COMUNALI AI SENSI DELLA LR 33/99

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE  
dell'Adeguamento urbanistico commerciale del PRG

Dott. Giuseppe Giancotti

Arch. Daniela Gualdi

Luglio 2005

## TITOLO I GENERALITÀ

### Art. 1 - Oggetto

1. Con il presente Regolamento di attuazione dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG (di seguito denominato Regolamento), il Comune disciplina le funzioni ed i compiti amministrativi in materia di commercio nel rispetto dei principi fissati dal D.Lgs 31.03.1998 n.114 e dalla L.R. del 1999 n.33.

2. Le disposizioni del presente Regolamento si uniformano altresì alle Del.Cons.Reg. 6.11.2002 n.131 "Adozione del documento programmatico per l'insediamento delle attività commerciali su aree private" e Del. Cons. Reg. 19.02.2003 n.139 "Adozione del documento programmatico per il commercio su aree pubbliche".

### Art. 2 - Finalità

1. La disciplina del presente regolamento persegue le seguenti finalità:

- a) indirizzare l'insediamento commerciale su modelli territorialmente sostenibili;
- b) adeguare ai criteri della sostenibilità territoriale la rete distributiva esistente.

2. A tale scopo, vengono fissati:

- a) i principi per la raccolta delle informazioni sulla consistenza della rete distributiva sotto il profilo territoriale, finalizzandola alla descrizione dei processi di localizzazione commerciale che sono avvenuti e avvengono sul territorio;
- b) i principi per il coordinamento dei procedimenti amministrativi urbanistico-edilizi e di autorizzazione commerciale per le varie categorie di esercizi identificati dalle leggi vigenti;
- c) le modalità di intervento coordinato sul territorio comunale per aree omogenee rispetto alle problematiche, vocazioni e prospettive territoriali e di sviluppo del settore commerciale, considerando in particolare le relazioni tra le modalità insediative e la funzione di servizio del commercio, sia con riferimento alla rete esistente ed alla sua tutela, sia con riferimento alla sua integrazione e razionalizzazione.

### Art. 3 - Obiettivi generali

1. Il Regolamento definisce le modalità operative per conseguire i seguenti obiettivi generali:

- a) riconoscere nella attuale rete distributiva reticolare e polare (addensamenti commerciali) l'espressione materiale e concreta della funzione commerciale intesa come risorsa territoriale;
- b) soddisfare esigenze più ampie di consumo, sia specializzato sia despecializzato, salvaguardando e sviluppando gli addensamenti commerciali esistenti, mediante integrazione delle previsioni per il commercio nei piani di recupero e valorizzazione dei contesti territoriali e mediante specifici interventi per la distribuzione commerciale in singole aree territoriali perseguendo finalità di:
  - "ricentralizzazione" della funzione commerciale, puntando alla realizzazione di "complessi sistemi commerciali di offerta integrata" con attività di esercizio capaci di contribuire allo sviluppo di forze attrattive;
  - interrelazione funzionale della rete distributiva del commercio con i servizi pubblici, con il sistema del verde locale ed urbano, con il sistema della mobilità pubblica e privata, ponendo particolare attenzione alla domanda generata:
    - dalla popolazione meno mobile e disponibile agli spostamenti, con particolare riferimento alla popolazione anziana;
    - dalla popolazione residente nei quartieri più periferici in cui si sono create aree di carenza commerciale;

- dai flussi di movimento interni al comune, in particolare per gli ambiti residenziali in cui si verifichi una transizione sociale ed in quelli in cui si verifichi un aumento dei gruppi familiari più giovani o meno abbienti;
- collegamento e integrazione della funzione commerciale con i servizi rivolti alla ristorazione, allo svago, all'intrattenimento, ponendola in grado di intercettare la mobilità generata dall'accresciuto pendolarismo interno ed esterno al territorio comunale nelle zone di interscambio in cui si concentrano i flussi in entrata ed uscita;
- c) facilitare lungo le principali arterie di comunicazione, all'interno di concentrazioni industriali, artigianali e agricole e nei distretti industriali specializzati, lo sviluppo dei "factory outlet centres" (evoluzione tipologica dei tradizionali spacci aziendali) concentrando nella medesima sede fissa una pluralità di marchi e prodotti differenti, integrandoli con servizi complementari ai consumatori;
- d) prevedere nei procedimenti di autorizzazione commerciale l'uso di un modello integrato di valutazione, orientato all'interpretazione degli effetti delle nuove autorizzazioni sul contesto economico, territoriale e sociale.
- e) orientare e facilitare, come indicato dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.R. 33/1999, lo sviluppo delle imprese commerciali nel settore merceologico della cultura, dell'informazione, dell'editoria, dell'artigianato di qualità, individuando nel centro urbano i siti pubblici e privati dove localizzare tali iniziative (gallerie, siti dismessi, zone di riqualificazione, etc.);
- f) orientare la rete distributiva del commercio su aree pubbliche ad una integrazione su tutto il territorio urbano (aree verdi, piazze, strade di differente classifica funzionale, luoghi di lavoro, di socializzazione e di svago) collegandolo ai fenomeni della mobilità interna ed esterna alla città, indirizzandola ad un migliore uso della specializzazione merceologica;
- g) indirizzare le fiere e i mercati settimanali ad una maggiore specializzazione merceologica in collegamento ed integrazione con le realtà produttive locali, industriali, artigianali, agricole, commerciali, per la valorizzazione dei prodotti tipici locali e la promozione dell'agricoltura biologica;
- h) sostenere le imprese del commercio su aree pubbliche anche con politiche economiche e finanziarie dirette ed indirette, in modo da attenuare l'uscita dell'imprenditoria locale da questo settore del commercio, favorendo l'associazionismo e politiche di approvvigionamento delle merci e lo stoccaggio e immagazzinamento delle stesse, e tutte le forme di convenzioni per ridurre gli impatti territoriali legati alla logistica ed ai costi fissi del commercio su aree pubbliche;
- i) indirizzare l'azione amministrativa del Comune alla gestione integrata delle attività commerciali nelle aree urbane individuate e localizzate nel piano, promuovendo attraverso politiche di partenariato pubblico/privato l'istituzione di Sistemi locali di offerta commerciale.

#### **Art. 4 – Definizioni**

1. Il presente Regolamento adotta le definizioni delle attività commerciali riportate nel D.Lgs. 114/1998 e nella L.R. 33/1999.

#### **Art. 5 – Ambito di applicazione**

1. Il presente Regolamento si applica a tutto il territorio comunale.

2. Il presente Regolamento si applica alle attività di vendita al dettaglio su aree pubbliche e private e, limitatamente a quanto previsto all'art. 5 del D.Lgs. 114/1998, alle attività di commercio all'ingrosso.

3. Sono escluse dal campo di applicazione del presente Regolamento le attività di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998.

4. Ai fini della programmazione urbanistica commerciale, l'ambito di riferimento per il comune di Aprilia è la provincia di Latina.

## TITOLO II STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

### Articolo 6 – Strumenti della programmazione urbanistica commerciale

1. La programmazione urbanistica commerciale comunale opera nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari statali e regionali e di quelle dettate dalla pianificazione territoriale regionale.
2. La programmazione urbanistica commerciale comunale si attua mediante:
  - a) l'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree pubbliche e private;
  - b) la predisposizione di Piani di intervento commerciale (PIC).
3. L'adeguamento urbanistico commerciale:
  - a) definisce le relazioni tra le attrezzature commerciali ed il territorio, con riferimento agli obiettivi generali del titolo I del presente Regolamento, anche articolando il territorio comunale in zone omogenee rispetto alla programmazione urbanistico-commerciale denominate Zone Urbanistico Commerciali (ZUC);
  - b) aggiorna le disposizioni urbanistiche contenute nel PRG e amministrative contenute nei Regolamenti comunali alle disposizioni di legge e dei documenti programmatici regionali di cui agli artt. 11 e 33 della L.R. 33/1999.
4. I Piani di intervento commerciale (PIC) costituiscono strumenti operativi per l'intervento integrato di riqualificazione della rete commerciale esistente e per l'insediamento di nuove attività commerciali nel rispetto della normativa vigente e dei principi di sostenibilità territoriale, nel rispetto delle previsioni del Piano di adeguamento urbanistico commerciale.

### Art. 7 – Formazione ed adozione dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche

1. La Giunta comunale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 33/1999 e sulla base degli inasprimenti e dei criteri previsti dalla legge regionale ed in particolare dei documenti programmatici regionali di cui agli articoli 11 e 33 della L.R. 33/1999, predispono l'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche e lo sottopone al Consiglio comunale per la definitiva approvazione.
2. Il Consiglio comunale approva l'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali ai sensi dell'art. 22 della L.R. 33/1999 con le seguenti modalità:
  - a) l'adeguamento urbanistico commerciale adottato dal Consiglio comunale, completo dei contenuti tecnici e degli elaborati, è depositato presso la segreteria del comune, in libera visione al pubblico, secondo le modalità stabilite dal comune stesso. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno quattro quotidiani a diffusione nella provincia.
  - b) entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito, chiunque può presentare osservazioni. Nello stesso termine il comune può effettuare la concertazione sociale con le associazioni;
  - c) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione, il comune deduce sulle osservazioni presentate, avviando con le modalità previste dalla legge e dal presente regolamento le procedure di adeguamento del PRG e dei Regolamenti alle osservazioni accolte;
  - d) l'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche, come definito dalle lettere precedenti, è approvato dal Consiglio comunale su proposta della Giunta comunale e pubblicato all'albo pretorio comunale e dell'approvazione è data notizia sui quotidiani della provincia ed acquista efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione all'albo pretorio.

3. L'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche ha efficacia sino ai 180 giorni successivi alla data di scadenza della validità dei documenti programmatici regionali di cui agli art. 11 e 33 della L.R. 33/1999 o sino all'approvazione dell'aggiornamento di cui all'art. 8 la cui procedura sia stata avviata nei termini di cui al comma 1 dello stesso art. 8.

#### **Articolo 8 - Procedure per l'aggiornamento del Piano di adeguamento urbanistico commerciale**

1. La Giunta comunale, entro sessanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.L. dei documenti programmatici regionali di cui agli art. 11 e 33 della L.R. 33/1999, provvede alla verifica della congruenza delle previsioni inerenti l'insediamento delle attività commerciali su aree pubbliche e private contenute nel PRG e nei regolamenti comunali con quelle degli stessi documenti programmatici. La verifica riguarda anche l'attuazione delle previsioni medesime intercorse dalla data di entrata in vigore dell'adeguamento e l'attuabilità delle previsioni e degli indirizzi dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG. Per la verifica dell'attuazione la Giunta comunale si avvale dei rapporti annuali di cui all'art. 13 del presente Regolamento.

2. La giunta comunale presenta i risultati della verifica al Consiglio comunale per l'approvazione. Qualora la verifica approvata abbia dato esito positivo rispetto all'attuabilità delle previsioni in essere, l'adeguamento non subisce aggiornamenti e viene riconfermato nella sua validità ai sensi dell'art. 7. Qualora la verifica approvata abbia dato esito negativo rispetto all'attuabilità delle previsioni in essere, la Giunta comunale entro 90 giorni dalla Deliberazione del Consiglio comunale sugli esiti della verifica, procede alla predisposizione dell'aggiornamento delle disposizioni inerenti l'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche e private contenute nel PRG e nei regolamenti comunali necessarie al loro adeguamento alle mutate condizioni legislative e territoriali. Per la predisposizione dell'aggiornamento si utilizzano le procedure previste all'articolo 7.

#### **Articolo 9 - Piani di intervento commerciale**

1. I Piani di intervento commerciale (PIC) sono predisposti dall'Amministrazione comunale con la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti legati all'esercizio dell'attività commerciale. Il PIC prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.

2. Nel PIC sono definite tra l'altro:

- a) le superfici commerciali e artigianali esistenti, ai fini dell'individuazione di una caratterizzazione dell'area sotto il profilo commerciale;
- b) gli ampliamenti di superficie prevedibili e le eventuali deroghe rispetto alle norme vigenti per le Zone di loro localizzazione;
- c) le modalità di reperimento delle superfici da destinare alla sosta in relazione all'esercizio delle attività commerciali ed artigianali e le eventuali deroghe ammissibili a norma di legge;
- d) le eventuali norme relative all'allestimento degli arredi interni ed esterni dei punti di vendita;
- e) eventuali norme specifiche relative all'occupazione del suolo pubblico;
- f) gli orari di apertura normale e le eventuali previsioni di aperture straordinarie per fiere ed altre manifestazioni di interesse locale;
- g) la localizzazione preferenziale per le eventuali medie e grandi strutture di vendita, effettuata in forma di identificazione di sub-ambito o polarità;
- h) la localizzazione preferenziale per l'esercizio di attività commerciali ed artigianali su suolo pubblico, effettuata in forma di identificazione di sub-ambito o polarità;
- i) eventuali forme associative finalizzate alla gestione unitaria delle iniziative promozionali e alla manutenzione dello spazio pubblico;

- j) le forme di integrazione con le attività dei pubblici esercizi, dello spettacolo, turistiche e culturali.
3. Il PIC può prevedere, con il sostegno delle diverse associazioni, la riconversione delle aree commerciali tradizionali per la gestione dei servizi comuni, la promozione di attività culturali, la valorizzazione di antichi mestieri, nei limiti di cui alla legge regionale 20 agosto 2001, n. 22, in centri commerciali, nel quadro della realizzazione di progetti integrati sostenendo la gestione integrata, in aggiunta a quanto previsto dalla predetta legge regionale, attraverso la creazione di gestori di servizi che utilizzino le tecniche dei centri commerciali in modo da promuovere marketing urbano assicurando, tra l'altro:
- la pulizia e l'igiene;
  - la manutenzione delle aree pedonali e dei parcheggi;
  - l'organizzazione di avvenimenti pubblici, feste, manifestazioni e similari;
  - la cura del decoro urbano.
4. All'interno dei PIC possono essere individuati Sistemi commerciali locali di cui all'art. 14 del presente Regolamento.

#### **Articolo 10 – Modalità di attuazione dei Piani di intervento commerciale**

1. Con apposite Deliberazioni del Consiglio Comunale vengono perimetrati gli insiemi continui di aree e spazi pubblici e tessuti edilizi da assoggettare a Piano di intervento commerciale (PIC). Nelle medesime Deliberazioni si precisano i contenuti e le modalità attuative e gestionali del PIC.
2. Il PIC è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:
- formazione di un Programma preliminare nel quale siano definiti, anche sotto forma di piano preliminare di assetto:
    - gli obiettivi generali del PIC;
    - gli indirizzi per la definizione degli interventi privati e gli eventuali incentivi;
    - gli interventi pubblici considerati rilevanti ai fini del PIC;
    - gli eventuali finanziamenti pubblici disponibili o attivabili.
  - pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento;
  - valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;
  - formazione e approvazione del PIC definitivo, anche in più fasi e stralci, in conseguenza della valutazione e ridefinizione del Programma preliminare.
3. Il programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali:
- la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati;
  - le aree su cui individuare eventuali comparti di intervento unitari e procedere alla costituzione di soggetti giuridici eventualmente necessari all'attivazione degli interventi;
  - il Piano finanziario;
  - il Programma temporale degli interventi.
4. Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del PIC, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure, promuove la conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990 e l'accordo di programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 267/2000.

### **TITOLO III**

#### **STRUMENTI DI GESTIONE DELLA RETE COMMERCIALE COMUNALE**

##### **Art. 11 – Strumenti di gestione della rete commerciale comunale**

1. Il Comune predisporre strumenti per la gestione della rete dei servizi commerciali comunali nelle due forme seguenti:

- a) costituzione di una banca dati relativa alle strutture commerciali esistenti;
- b) identificazione di sistemi locali di offerta commerciale con specifiche strategie di gestione integrata.

##### **Articolo 12 – Sistema informativo territoriale commerciale comunale**

1. E' istituito il Sistema informativo territoriale commerciale comunale (SIC) quale strumento di raccolta dei dati relativi alla consistenza ed ubicazione delle attività commerciali nel territorio comunale.

2. Il SIC contiene dati finalizzati alla conoscenza sistematica degli aspetti del commercio e riferisce la base di dati amministrativi e urbanistici alfanumerici ad una cartografia di base secondo le modalità dei sistemi informativi territoriali. In particolare, i dati riguarderanno:

- a) le condizioni di viabilità di accesso, con riferimento alle prescrizioni dell'art. 18 della L.R. 33/1999;
- b) le dotazioni di parcheggi, con riferimento alle prescrizioni dell'art. 19 della L.R. 33/1999;
- c) gli estremi dei provvedimenti autorizzativi edilizi e commerciali;
- d) le caratteristiche merceologiche;
- e) le caratteristiche societarie;
- f) l'eventuale utilizzazione di suolo pubblico in connessione con l'esercizio dell'attività commerciale;
- g) l'esistenza di arredi o stigliature d'epoca, o di eventuali vincoli sull'immobile sede dell'attività.

3. Il SIC fornisce i dati e le elaborazioni di base per la redazione delle relazioni annuali di cui all'art. 13.

4. I dati del SIC vengono comunicati all'Osservatorio regionale sul commercio di cui all'art. 8 della L.R. 33/1999.

##### **Articolo 13 – Relazione annuale sul commercio**

1. La Giunta trasmette ogni anno al Consiglio comunale, in occasione della adozione del Bilancio annuale di previsione, una relazione dettagliata sullo stato di attuazione dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche.

2. In coincidenza con l'adozione dei documenti programmatici regionali di cui agli artt. 11 e 33 della L.R. 33/1999, la relazione contiene anche indicazioni circa la necessità di revisione dell'adeguamento commerciale di cui all'art. 8.

##### **Art. 14 - Sistemi locali di offerta commerciale**

1. L'amministrazione comunale, anche su proposta di imprenditori commerciali riuniti in associazione, individua sistemi locali di offerta commerciale (SLOC) con lo scopo di programmare, organizzare e promuovere l'offerta commerciale localizzata in una data area mediante attività integrate e articolate.

2. Qualora la identificazione del sistema locale di offerta commerciale venga effettuata dai titolari di attività commerciali, dovrà essere preventivamente sottoposta all'amministrazione comunale per l'approvazione.

3. I sistemi locali di offerta commerciale vengono inseriti nei PIC.

4. Nelle more dell'inserimento nei PIC, per i sistemi locali di offerta commerciale vengono predisposti gli studi di cui all'art. 19 del presente Regolamento.

#### **TITOLO IV**

### **NORME PER L'INSEDIAMENTO DEI NUOVI ESERCIZI COMMERCIALI**

#### **Art. 15 – Esercizi di vicinato**

1. Le denunce di inizio attività per nuovi esercizi di vicinato dovranno essere corredate della documentazione atta a dimostrare il rispetto delle prescrizioni dell'art. 19 della L.R. 33/1999 secondo quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore comunale generale e dei Piani di intervento commerciale. Per gli esercizi esistenti si applicano le norme di cui al comma 4 dell'articolo 20 – “Apertura di nuove attività commerciali nelle more della definizione degli strumenti previsti dal Regolamento”, TITOLO VI REGIME TRANSITORIO del presente Regolamento

2. Qualora siano stati predisposti PIC, studi di cui all'art. 19 del presente Regolamento o siano stati identificati sistemi locali di offerta commerciale ai sensi dell'art. 14 del presente Regolamento sono ammesse, nel rispetto delle previsioni del PIC ove esistente, le riduzioni delle aree di parcheggio previste dall'art. 19 della L.R. 33/1999.

#### **Art. 16 – Medie e grandi strutture di vendita**

1. Con riferimento alle previsioni del Piano di adeguamento urbanistico commerciale approvato, a seguito della sua entrata in vigore possono essere presentate, nel termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, domande di autorizzazione per l'apertura di medie e grandi superfici commerciali.

2. Le domande di autorizzazione all'apertura di medie e grandi strutture di vendita dovranno essere corredate della documentazione tecnica seguente:

1) con riferimento agli aspetti economico-sociali dovranno essere considerati esplicitamente:

- a) la struttura economico-sociale dell'utenza di riferimento, con particolare riguardo alle dinamiche dei nuclei familiari e delle fasce di età;
- b) le preferenze ed i comportamenti degli utilizzatori;
- c) l'incremento dell'occupazione locale.

2) con riferimento ai parametri urbanistico-territoriali dovranno essere considerati esplicitamente:

- a) la qualità insediativa e ambientale;
- b) la stima dei flussi di mobilità differenziati per tipologia (pedonale, trasporto pubblico, veicoli privati), in particolare per le grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 18 della L.R. 33/1999;
- c) la rispondenza ai criteri localizzativi di cui agli artt. 16 e 17 della L.R. 33/1999 per i nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, ed in particolare il rispetto delle seguenti condizioni:
  - A) localizzazione in aree già infrastrutturate, ovvero di cui si preveda l'infrastrutturazione anche a cura del proponente l'insediamento;
  - B) inserimento nella rete della mobilità locale ed urbana in modo da assicurare la migliore accessibilità a tutte le fasce di utenza, prediligendo il trasporto pubblico e l'accesso pedonale ove possibili;
  - C) dotazione di parcheggi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 33/1999;
  - D) rispetto delle prescrizioni per la viabilità di cui all'art. 18 della L.R. 33/1999.

3. Delle domande verrà redatta una graduatoria di merito con punteggio attribuito sulla base della considerazione dei seguenti caratteri della proposta:



- utilizzazione il territorio nei limiti dello sviluppo sostenibile
- tutela del paesaggio e l'ambiente esistente
- recupero del paesaggio e l'ambiente
- integrazione e riqualificazione del territorio dal punto di vista socio-economico
- dotazione di infrastrutture dell'area di insediamento
- l'insediamento amplia e trasforma attività già insediata
- l'insediamento recupera il patrimonio edilizio esistente
- l'insediamento riequilibra territorialmente l'area di riferimento
- l'insediamento riduce la mobilità per la popolazione insistente nell'area di riferimento
- l'area di insediamento è già dotata di opere di urbanizzazione primaria
- l'insediamento garantisce le caratteristiche storico culturali esistenti
- l'insediamento assicura il raccordo fra parcheggio e viabilità
- l'insediamento assicura il raccordo con zone di parcheggio diversificate ed indipendenti
- l'insediamento assicura il raccordo con la viabilità esterna e l'abbattimento delle barriere architettoniche
- l'insediamento assicura il raccordo con varco carrabile a doppia corsia direzionale
- l'insediamento possiede parcheggi nell'area di pertinenza
- l'insediamento coordina l'area di sosta con il piano del traffico
- l'insediamento assicura il dimensionamento nei termini di legge
- l'insediamento assicura spazi per i portatori di handicap
- l'insediamento assicura la dotazione di alberature di alto fusto di specie tipiche locali un albero per ogni 60 metri di parcheggio.

3. Con apposito atto deliberativo, il Consiglio comunale nomina la commissione giudicatrice delle istanze e definisce i criteri per l'assegnazione dei punteggi e per la fissazione delle soglie minime per la concessione dell'autorizzazione.

4. La graduatoria redatta dalla Commissione giudicatrice viene approvata con atto dirigenziale congiunto dai responsabili dei servizi Urbanistica e Attività produttive del Comune ed affissa all'Albo pretorio. Contro il provvedimento è ammesso il ricorso presso le sedi competenti nei termini di legge. La graduatoria è inviata alla Regione Lazio.

5. I soggetti utilmente collocati in graduatoria hanno facoltà di perfezionare la domanda entro trenta giorni dalla pubblicazione. Nel caso in cui non sia possibile realizzare la superficie prevista per carenza di domande, si procede una sola volta allo scorrimento della graduatoria fino al raggiungimento con un congruo numero di proposte idonee dei limiti fissati dal Documento programmatico regionale di cui agli artt. 11 e 33 della L.R. 33/1999.

6. I titoli abilitativi edilizi e le autorizzazioni alla vendita vengono rilasciate contestualmente ai sensi dell'art. 17 del presente Regolamento.

#### **Articolo 17 – Modalità di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e delle autorizzazioni commerciali**

1. Ai sensi dell'art. 8 quinquies delle NTA del PRG, le domande per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio e commerciale e le denunce di inizio attività per l'apertura di nuove strutture commerciali dovranno essere presentate allo Sportello unico per le attività produttive corredate della documentazione atta a dimostrare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intervento, con particolare riferimento a quanto riportato all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) del presente Regolamento. In caso di insediamento in edificio esistente, dovrà essere prodotto il titolo abilitativo originale a dimostrazione dell'ammissibilità della destinazione d'uso. In caso di nuova costruzione, la destinazione d'uso commerciale verrà trascritta sul titolo abilitativo edilizio finale e riportata nella documentazione catastale; la sua effettiva attuazione è comunque sottoposta alla verifica di congruenza con le previsioni dell'adeguamento urbanistico commerciale.

2. Ai soggetti richiedenti utilmente collocati nella graduatoria di cui all'art. 16 vengono contestualmente rilasciati il titolo abilitativo edilizio e l'autorizzazione commerciale secondo le modalità e le competenze previste dalla legge. Per l'acquisizione dei necessari pareri lo Sportello

unico per le attività produttive indice apposita Conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990 e s.m. e i., anche avente ad oggetto tutte le domande presentate a seguito della pubblicazione della graduatoria di cui all'art. 16.

## **TITOLO V**

### **NORME PER L'ADEGUAMENTO DELLA RETE ESISTENTE**

#### **Articolo 18 – Adeguamento degli esercizi commerciali su istanza dei titolari**

1. Entro 180 giorni dall'approvazione definitiva del Piano di adeguamento urbanistico commerciale del PRG vigente e dei Regolamenti comunali per l'insediamento delle attività commerciali su aree private e pubbliche, i titolari di attività commerciali possono presentare all'amministrazione comunale istanza di verifica di conformità al quadro normativo fissato dal presente Regolamento rispetto ai requisiti urbanistici e territoriali. È ammessa la presentazione di istanze collettive da parte di titolari di attività costituenti un sistema locale di offerta commerciale individuato ai sensi dell'art. 14 del presente Regolamento; le domande collettive dovranno integrare la documentazione degli studi di cui all'art. 19 del presente Regolamento.

2. L'istanza di verifica include la documentazione completa necessaria per l'inserimento dell'attività commerciale nel Sistema informativo territoriale commerciale comunale di cui all'art. 12 del presente Regolamento.

3. L'amministrazione comunale si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, prescrivendo le modalità per l'adeguamento alla normativa vigente dell'attività. È facoltà dell'amministrazione interrompere i termini per richiedere integrazioni alla documentazione presentata.

#### **Art. 19 - Studi per l'applicazione delle riduzioni delle quote di parcheggio ai sensi dell'art. 19 della L.R. 33/1999**

1. Nelle more della predisposizione dei PIC, l'Amministrazione comunale ha facoltà di predisporre studi relativi all'accessibilità e alla disponibilità delle aree di sosta riferiti alle ZUC, alle aree perimetrate ai sensi della L.R. 28/1980 e s.m. e i. o ad altre perimetrazioni di cui sia dimostrata l'opportunità territoriale, allo scopo di acquisire gli elementi necessari all'adeguamento delle dotazioni di aree per la sosta della rete commerciale esistente.

2. Detti studi, da redigersi utilizzando i dati del SICC e tenendo conto di quanto previsto dal Piano urbano del traffico e dal Piano urbano dei parcheggi ove esistenti, dovranno comunque esplicitamente considerare:

a) la localizzazione delle superfici commerciali ed artigianali di servizio, evidenziandone la tipologia dimensionale (negozi di vicinato, medie e grandi superfici di vendita) e funzionale (alimentari, non alimentari e misti). Le localizzazioni dovranno essere ricondotte, ove possibile, a sistemi integrati di offerta riconoscibili sul territorio (assi stradali commerciali, piccole concentrazioni areali). Ove possibile dovrà essere specificata la tipologia di formula di vendita prevalente o caratteristica, di cui si fornisce un elenco di riferimento:

- negozio tradizionale a prevalente conduzione familiare
- attività commerciale legata ad attività artigianale, anche di carattere tradizionale e culturale (antiquariato, legatorie, corniciai, ecc.)
- attività artigianale di servizio
- attività tradizionale di carattere culturale (librerie, multimedia store, ecc.)
- minimarket
- superette
- grocery
- media superficie specializzata

- media superficie specializzata con grandi superfici di esposizione quali automobili, giardinaggio, arredamenti
  - hard discount
  - factory outlet
  - cash and carry
- b) la disponibilità della sosta nell'area di pertinenza, intesa come l'area di inviluppo dell'insediamento commerciale per un raggio massimo di 600 ml dal perimetro, articolandone la consistenza a seconda che si tratti di:
- spazi di sosta pertinenziali su aree private direttamente riferibili all'attività commerciale;
  - spazi di sosta disponibili in aree o in autorimesse pubbliche, distinti in gratuiti, a pagamento, con limitazione oraria, a pagamento con limitazione oraria;
  - spazi di sosta disponibili in aree o in autorimesse private;
- c) la disponibilità di trasporti pubblici;
- d) la presenza di altre attività di servizio in grado di generare significative domande di sosta, quali:
- attrezzature di servizio pubblico aperte al pubblico;
  - attività terziarie (banche, studi professionali, ecc.);
  - attività per il tempo libero (cinema, teatri, discoteche, ecc.);
  - centri per lo sport (palestre, piscine, ecc.);
- e) la quota parte di sosta da considerare riferita alla residenza, in relazione alle caratteristiche tipologiche e storiche dell'edilizia presente nell'area considerata.
3. I contenuti degli studi oggetto del presente articolo sono riferiti alle attività commerciali esistenti, e devono comunque essere presenti nelle analisi propedeutiche alla redazione del PIC.
4. I risultati degli studi sono approvati con Deliberazione di consiglio comunale e resi pubblici.

## TITOLO VI REGIME TRANSITORIO

### **Art. 20 – Apertura di nuove attività commerciali nelle more della definizione degli strumenti previsti dal Regolamento**

1. Fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti al titolo II art. 6 del presente Regolamento (adeguamento urbanistico commerciale e PIC), sono vietate tutte le aperture di nuovi esercizi commerciali che non siano compatibili con le previsioni generali dell'adeguamento urbanistico commerciale del PRG e dei Regolamenti per l'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche e private adottati.

E' consentita esclusivamente l'apertura di nuovi esercizi di vicinato a seguito di denuncia di inizio attività presentate antecedentemente alla data di adozione dell'adeguamento urbanistico commerciale e dei Regolamenti per l'insediamento di attività commerciali su aree pubbliche e private.

2. Fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti al titolo II art. 6 del presente regolamento sono ammesse per l'apertura di nuove superfici commerciali le riduzioni della superficie da destinare a parcheggi previste dall'art. 19 della L.R. 33/1999, solo nelle aree per le quali siano stati condotti gli studi di cui all'art. 19 del presente Regolamento "Studi per l'applicazione delle riduzioni delle quote di parcheggio ai sensi dell'art. 19 della L.R. 33/1999".

3. Fino all'approvazione degli strumenti di pianificazione previsti al titolo II art. 6 del presente regolamento agli interventi per gli esercizi esistenti si applicano le norme di cui all'art. 19 della L.R. 33/99 – "Criteri per la dotazione di parcheggi", solo nel caso di interventi che comportano aumento o trasferimento della superficie di vendita. Qualunque altro intervento interessante esercizi regolarmente assentiti che non comporta aumento o trasferimento di superficie di vendita è esentato dal rispetto delle norme di cui all'art. 19 della L.R. 33/99 relativamente alla dotazione di parcheggi.