

9- LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

9.1 SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E SCELTE DI PROGRAMMAZIONE

Il presente Documento, in accordo con i profili normativi richiamati al precedente capitolo 2, con le linee programmatiche dell'ente di cui al precedente capitolo 3 attraverso il DUP e sulla scorta delle conoscenze di cui ai precedenti capitoli 3, 4, 5 e 8, nonché in relazione agli indirizzi dati per il governo del territorio e di cui ai precedenti capitoli 6 e 7 attraverso il PRG ed il PUMS, definisce, nell'assenza del *Piano triennale di indirizzo strategico del commercio* di competenza della Regione Umbria, il quadro di riferimento per la programmazione commerciale del Comune di Terni ed in particolare:

- Fissa i **principi di riferimento** a cui riferire le politiche di settore, come riportato al successivo paragrafo 9.1.1;
- Fornisce le regole per la **classificazione del territorio** in aree sature, critiche o dedicate come riportato al successivo paragrafo 9.1.2;
- Fornisce le prescrizioni in merito alla **localizzazione delle superfici di vendita**, come riportato al successivo paragrafo 9.1.3;
- Individua l'**ambito di rigenerazione urbana** come riportato al successivo paragrafo 9.1.4;
- Fornisce le direttive in merito all'applicazione dell'**onere aggiuntivo** di cui all'Art. 10 Bis della L.R. 10/2014, come riportato al successivo paragrafo 9.1.5;
- Delinea il percorso da sviluppare nelle **successive fasi** a valle del presente documento, come riportato nel successivo paragrafo 9.1.6;

Il Documento costituisce, pertanto, il punto di partenza di un processo articolato e proiettato nel tempo che trova al suo interno gli elementi di coerenza a cui fare riferimento e dai quali ne deriva l'idea del ruolo che il settore commerciale riveste all'interno delle politiche dell'ente per il governo del territorio.

Il quadro conoscitivo posto alla base del Documento è stato costruito attraverso gli elementi disponibili, per quanto non del tutto sufficienti per restituire la complessità di un periodo storico in continua e drammatica evoluzione e che nel giro di pochi anni ha visto alternarsi situazioni inedite e capaci di incidere profondamente sulla vita della comunità nazionale e locale, quali il Covid e poi la guerra in Ucraina e la connessa crisi energetica e ripresa dell'inflazione. Le conclusioni che ne sono derivate impongono la necessità, presa in considerazione dalle scelte programmatiche che vengono effettuate, di dover gestire le future politiche di settore mettendo in atto iniziative ed azioni in grado di leggere, in modo efficace e nei tempi congrui, le dinamiche presenti e la loro evoluzione per poter mettere a punto ed adeguare le risposte che saranno definite nelle successive fasi di approfondimento attraverso specifici strumenti.

9.1.1. I PRINCIPI DI RIFERIMENTO

L'assetto del territorio che si è delineato nel tempo per la sedimentazione storica e per le scelte urbanistiche dei piani che hanno preceduto quello vigente e dello stesso, restituisce una città fortemente orientata ad uno sviluppo integrato tra funzioni residenziali e servizi, come riportato all'interno dei vigenti atti programmatici dell'ente. In questo scenario il Commercio riveste un ruolo chiave per la comunità urbana, contribuendo in modo significativo e sostanziale a caratterizzarne l'identità secondo le sue varie forme, sia quelle più legate ed integrate al tessuto residenziale, sia quelle organizzate in forme più autonome, il tutto ricondotto all'assetto che trova nel PRG parte strutturale l'idea di città e la sua intelaiatura e valenze di riferimento. Uno dei principi fondamentali a cui si intendono riferire le politiche del commercio ed anche alla luce della classificazione del territorio a tal fine, è quello della sostenibilità, da declinare nelle sue varie accezioni, compresa quella legata alla riduzione del consumo di suolo ed alla mobilità. Un approccio sostenibile alle politiche del commercio è legato a quanto segue:

1. Capacità di contribuire a caratterizzare, salvaguardare e valorizzare la città consolidata ed i suoi caratteri identitari legati all'articolazione e integrazione funzionale dei suoi ambiti;
2. Ruolo fondamentale di prossimità dei servizi commerciali di vicinato e di medie superfici tipologia M1, in coerenza con la rete commerciale attuale della città atta a contribuire alla qualità della vita dei quartieri e in genere dei nuclei residenziali, da preferire alla concentrazione delle grandi superfici di vendita, da cui possono più facilmente e più gravemente derivare squilibri urbanistici e marginalizzazione delle aree più esterne.
3. Ruolo chiave della tipologia di superficie di vendita M2 nell'area centrale, quale volano di rigenerazione urbana e costituzione di elementi puntuali di attrattività.

4. Maggiore accessibilità della rete commerciale se integrata al tessuto residenziale, con positive ricadute sulla fruibilità da parte degli utenti, compresa la crescente popolazione anziana, nonché sul sistema della mobilità a favore del trasporto pubblico rispetto a quello privato ed alle sue ricadute negative;
5. Ruolo del commercio anche in relazione alla valorizzazione delle filiere di qualità legate al territorio ed alle sue produzioni, con particolare riferimento ai prodotti tipici, alle produzioni agricole biologiche ed alla filiera corta;
6. Innovazione dei servizi commerciali attraverso l'applicazione delle nuove tecnologie alla promozione e vendita dei prodotti, nonché al sistema di distribuzione degli stessi, anche puntando all'allargamento e qualificazione dell'offerta;
7. Limitazione del consumo di suolo e sostegno alla rigenerazione urbana privilegiando, per le nuove aree commerciali, la valorizzazione dei siti dismessi e/o già in precedenza urbanizzati, favorendo un approccio imperniato sul recupero dell'esistente e sulla ricollocazione negli ambiti urbani da rivitalizzare;
8. Favorire processi di valorizzazione e promozione del settore commerciale attraverso la creazione di reti o altre forme di cooperazione o iniziative tra esercizi, con la pubblica amministrazione, le associazioni di categoria e/o con altri soggetti a vario titolo interessati;
9. Le condizioni ambientali relative all'inquinamento atmosferico, rumore e congestione da traffico veicolare descritte nei precedenti capitoli 7 e 8 assumono una rilevanza specifica di particolare gravità nell'area ternana tali da configurarsi come "i motivi imperativi di interesse generale" di cui L.R. 10/2014 così come modificata dalla L.R. 23-03-2022 n. 4, art 18 comma j/bis, con la conseguenza che sono da adottare tutte le misure di contenimento e controllo delle attività commerciali, come ultime misure precedenti la soluzione estrema della dichiarazione di "area satura", che ci si riserva di attuare a seguito dell'attività monitoraggio e di revisione del Documento.

9.1.2. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE: AREE SATURE, CRITICHE E DEDICATE - TAVOLA 14

L'analisi riportata nella Tavola 14 risponde a quanto richiesto dall'Art. 11 comma 2 della L.R. 13/06/2014 n. 10 e smi, in termini di valutazione delle condizioni di criticità ambientali, infrastrutturali, logistiche e di mobilità. Ne sono derivati i seguenti risultati e considerazioni:

- Assenza di aree sature per le seguenti motivazioni:

- a. Non sussistono le condizioni che comportano la classificazione in area satura in assenza del superamento delle soglie di criticità;
 - b. Le criticità della viabilità investono interi ed estesi ambiti delle aree produttive e di quello di Borgo Rivo, tali per cui la classificazione in area satura inibirebbe aperture di un rilevante numero di attività, in contrasto col principio della libera concorrenza.
 - c. L'art. 10 c.2 lett. a) della L.R. 13/06/2014 n. 10 non distingue tra le varie tipologie di superfici di vendita interessate dal blocco e così applicandolo comporterebbe il divieto di apertura di qualunque tipologia di attività commerciale in area satura, ivi compresi soprattutto gli esercizi di vicinato, con ricadute evidentemente non sostenibili per l'economia del settore e della città;
- Rilevante criticità delle zone 1 - 6A - 6D - 4 con congestione della circolazione stradale in via Narni, via Borzacchini e viale Eroi dell'Aria, che rendono difficoltosi i collegamenti, rispettivamente, con Sabbione, Maratta e Gabelletta;
 - Le zone 1(2), 6A(2), 6D(2), 6(C) e 5(1) sono valutate a compatibilità condizionata per la dotazione viaria con maggiore capacità di servizio e del tessuto edilizio più recente, munito di più ampi spazi liberi e maggiormente adattabili, confermando le scelte già oculatamente operate dal PRG;
 - Tutela della vocazione produttiva delle aree industriali in sinergia con le previsioni del PRG, evitando la localizzazione al loro interno di piccole attività commerciali, elevandone la soglia minima da mq. 200 a mq 250 di superficie di vendita (non consentendo pertanto l'esercizio di vicinato);
 - Individuazione delle aree 1(3), 6B come infrastrutturalmente idonee per la media distribuzione in accordo con quanto richiesto dalla L.R. 13/06/2014 n. 10 e smi e secondo i principi di cui all'Art. 2, comma 2 del RR 1/2018, ovvero in presenza delle condizioni per una ottimale accessibilità dalla viabilità extraurbana e di grande scorrimento ed al momento poco o non urbanizzate.

Si propone uno schema riepilogativo della classificazione delle aree in coerenza con quanto riportato in tavola 14, in base alla valutazione delle analisi e del quadro conoscitivo sopra citato.

Aree sature: non si individuano aree sature per le motivazioni sopra riportate

Le analisi prese a riferimento sono quelle indicate dall'art. 11 della L.R. 10/2014:

- il grado di congestione delle infrastrutture stradali (Tav. 9 e Tav. 10);
- la non idoneità delle caratteristiche infrastrutturali rispetto alle tipologie delle attività esistenti (Tavv. 2, 3, 4, 5, 6);

- la non fluidità della circolazione viaria e/o scarsa o assente accessibilità ciclo pedonale o comunque mobilità alternativa ai mezzi pubblici/privati (Tavv. 11 e 12);
- l'impossibilità in tempi ragionevoli di prevedere adeguamenti delle infrastrutture esistenti per costi e risorse economiche pubbliche non previste nelle attuali programmazioni territoriali.
- gli aspetti ambientali di cui alle Tavv. 8 e 13, alla Tabella PM10 e Figura consumo di suolo.

Aree infrastrutturalmente idonee per la media distribuzione commerciale

- **6 Aree industriali –6 B**
- **1 Borgo Rivo – 1(3)**

Aree a compatibilità fortemente condizionata:

- **Aree Industriali Maratta 6A(1)**
- **Aree Industriali Sabbione 6D(1)**

Aree a compatibilità condizionata:

- **Aree Industriali 6A(2)**
- **Aree Industriali 6C**
- **Aree Industriali 6D(2)**
- **Gabelletta 1(2)**

Aree a vocazione commerciale di qualità della zona centrale

- **Centro Storico 5(a)**
- **Aree centrali 5(2)**

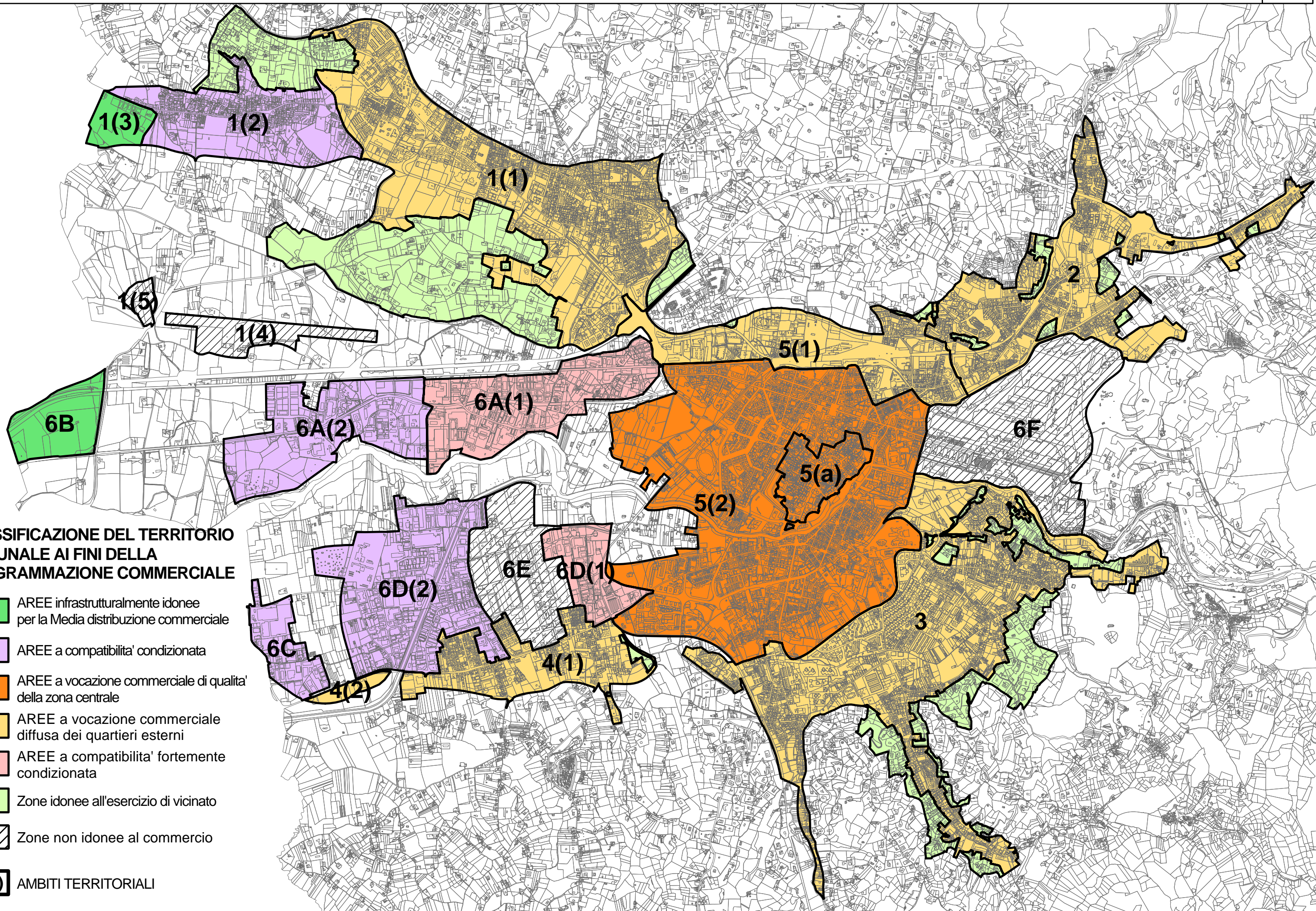
Aree a vocazione commerciale diffusa dei quartieri esterni

- **Borgo Rivo 1(1)**
- **Borgo Bovio 2**
- **Capomicciolo 3**
- **Asse via Bramante 5(1)**
- **Polymer 4(1) e 4(2)**

Zone non idonee al commercio: Porta urbana 1(5) Aviosuperficie 1(4) Grande industria 6E-6F

9.1.3. LOCALIZZAZIONE MEDIE E GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA - TAVOLA 15

A partire dai principi di riferimento sopra riportati e sulla scorta dell'analisi della classificazione del territorio effettuata attraverso la Tavola 14, "Classificazione del territorio comunale ai fini della programmazione commerciale", vengono fornite attraverso la Tavola 15, "Localizzazione medie e grandi strutture commerciali", le prescrizioni specifiche per tali strutture, a cui corrisponde la restante indicazione per tutte le altre fino alle medie strutture, nonché l'indicazione delle zone



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

- AREE infrastrutturalmente idonee per la Media distribuzione commerciale
- AREE a compatibilita' condizionata
- AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale
- AREE a vocazione commerciale diffusa dei quartieri esterni
- AREE a compatibilita' fortemente condizionata
- Zone idonee all'esercizio di vicinato
- Zone non idonee al commercio
- N (n)** AMBITI TERRITORIALI

escluse dalla programmazione commerciale, ferma restando la localizzazione al loro interno degli esercizi di vicinato.

Le indicazioni di localizzazione delle superfici di vendita sono riportate nella Tavola 15, che risponde e dà esito alla classificazione effettuata attraverso la Tavola 14 e sopra illustrata. Ne deriva quanto segue:

1. Limitazione delle strutture di vendita fino ad M1, ovvero esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq 900, nelle aree definite "a vocazione commerciale diffusa", cioè le zone 1(1)-2-3-5(1)-4(1)-4(2), al fine di favorire ed incentivare, in accordo con i principi di riferimento assunti, il carattere consolidato e distintivo dell'integrazione funzionale in particolare con il tessuto residenziale, evitando una spinta eccessiva verso la monofunzionalità e la eccessiva concentrazione commerciale. Tale carattere contraddistingue i quartieri esterni della città, dove le attività commerciali contribuiscono alla varietà e prossimità, vivacità e attrattività del tessuto urbanistico e delle relazioni sociali, alla tutela della micro, piccola e media impresa, con positivi effetti sul contrasto al degrado urbano e la cui offerta caratterizza e può continuare a caratterizzare l'identità dei luoghi ed un rapporto commerciante/cliente improntato sulla fiducia e sulla personalizzazione del servizio;
2. Gli ambiti territoriali di cui sopra, dove è prevista la localizzazione delle strutture di vendita fino a M1 sono:
 - a. Settore urbano nord-ovest. Comprende i quartieri di Borgo Rivo, Gabelletta, Campitelli, incentrati sull'asse Via del Rivo – Via Gabelletta;
 - b. Settore urbano ovest. Comprende l'ambito urbano imperniato sulla direttrice Via Lessini, Via Capponi, Strada di Maratta Bassa e caratterizzato dalla prevalente presenza di aree a destinazione produttiva;
 - c. Settore urbano sud ovest. Comprende il quartiere Polymer, incentrato sulla direttrice di Via Narni, su cui gravitano le zone produttive ex Basell e quella incentrata su Via Maestri del Lavoro;
 - d. Settore urbano nord est. Comprende il quartiere di Borgo Bovio, incentrato sulla direttrice Via Romagna, Via Tre Venezie e che comprende anche la zona di Toano a monte dello stesso;
 - e. Settore urbano sud. Comprende tutti i quartieri a sud dell'area centrale, ovvero Campomicciolo, Matteotti, San Valentino, imperniati sulle direttrici Via Turati, Via San Valentino, Via San Rocco, Viale Trento, Via VIII Marzo, Viale Trieste, Via Ippocrate, Via Campomicciolo.

3. Limitazione delle strutture di vendita fino ad M2, ovvero esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq 1500 nelle aree definite "a vocazione commerciale di qualità dell'area centrale", cioè le zone 5(a) e 5(2) dove si ritiene che gli interventi fino a questa tipologia di vendita potrebbero essere elemento fortemente attrattivo per il rilancio del commercio nel centro città nonché nelle aree identificate "a compatibilità condizionata", cioè le zone 6A(2)-6C-6D(2)-1(2)) dove la dotazione infrastrutturale si presenta parzialmente idonea per l'insediamento delle suddette tipologie di vendita, zone nelle quali è comunque necessario monitorare la prevedibile proliferazione di esercizi commerciali, a discapito delle attività artigianali e industriali, che sono sostenuti dalle concentrazioni commerciali degli ambiti limitrofi.
4. Possibilità di superamento del limite M2 laddove previsto ed esclusivamente ai fini dell'incentivazione del recupero di aree ed edifici dismessi e di rigenerazione urbana, qualora ricorra tale condizione in termini di SUC autorizzata, in concomitanza con il trasferimento in questi siti di attività commerciali;
5. Localizzazione degli esercizi fino a M3, medie strutture di vendita con superficie tra 1.501 mq e 2.500 mq nelle zone 1(3), 6B dove sussistono le condizioni di compatibilità per caratteristiche urbanistiche e infrastrutturali, aventi quindi i requisiti richiamati nell'ambito dell'analisi di caratterizzazione del territorio comunale e di cui alla Tavola 14 e ferma restando la necessità, come anche sopra riportato, di svolgere adeguati studi sulla fattibilità e sostenibilità di tali trasformazioni preventivamente alle stesse; le aree individuate sono altresì le uniche residue e libere per eventuali attività di industria e artigianato (zone D) su vasta scala ed il loro utilizzo dovrebbe essere attentamente gestito da una realtà industriale come Terni, che si potrebbe trovare ad essere privata di aree con tali caratteristiche. Le ragioni esposte e l'attenzione a prevenire squilibri della rete commerciale, che andrebbero a penalizzare fortemente il commercio delle aree urbane, inducono a non prevedere l'insediamento di tipologie G di grande distribuzione. e che rispondono ai criteri dell'art. 2 comma 3 del R.R. 1/2018 nelle quali il commercio può avere funzione intercomunale o ospitare strutture di maggiore scala.
6. Conferma, per le zone idonee all'esercizio di vicinato (in colore verde nelle Tavv. 14-15) nuovi insediamenti per un massimo di 250 mq di vendita a struttura, fatte salve le consistenze degli esercizi già presenti sul territorio, anche se superiori ai 250 mq;
7. Esclusione dalla programmazione commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita, della parte del territorio comunale esterno alle zone più urbanizzate, al fine di salvaguardare le valenze naturalistico ambientali ed il paesaggio agricolo e degli antichi borghi, riconoscendo all'esercizio di vicinato la dimensione ottimale e compatibile con i contesti interessati;

8. Tutela della vocazione produttiva delle aree industriali in sinergia con le previsioni del PRG, evitando la localizzazione al loro interno di piccole attività commerciali, elevandone la soglia minima a mq 250 di superficie di vendita (non consentendo pertanto l'esercizio di vicinato). Tale scelta rafforza la volontà di salvaguardare la coerenza della pianificazione ed i principi assunti per il commercio, aggiungendosi al divieto di localizzazione di attività del comparto alimentare nelle zone produttive per superfici di vendita superiori a 250 mq;
9. Esclusione del commercio settore alimentar per superfici di vendita superiori a 250 mq in tutte le zone 6 produttive per le ragioni già esposte al punto 7;
10. Individuazione delle aree 1(3), 6B con possibilità di localizzazione della media distribuzione inserita all'interno delle aree produttive, e portatrice di potenziali impatti e criticità sull'intero contesto urbano, a partire dal possibile effetto sul sistema commerciale integrato alla residenza, sul sistema della mobilità, nonché sul possibile impoverimento del potenziale industriale legato alla presenza della piattaforma logistica, essendo aree idonee a attività industriali che comportano trasporti eccezionali, alta intensità di traffico pesante o che possono essere utilizzate per attività pericolose e/o a rischio di incidente rilevante

9.1.4. AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

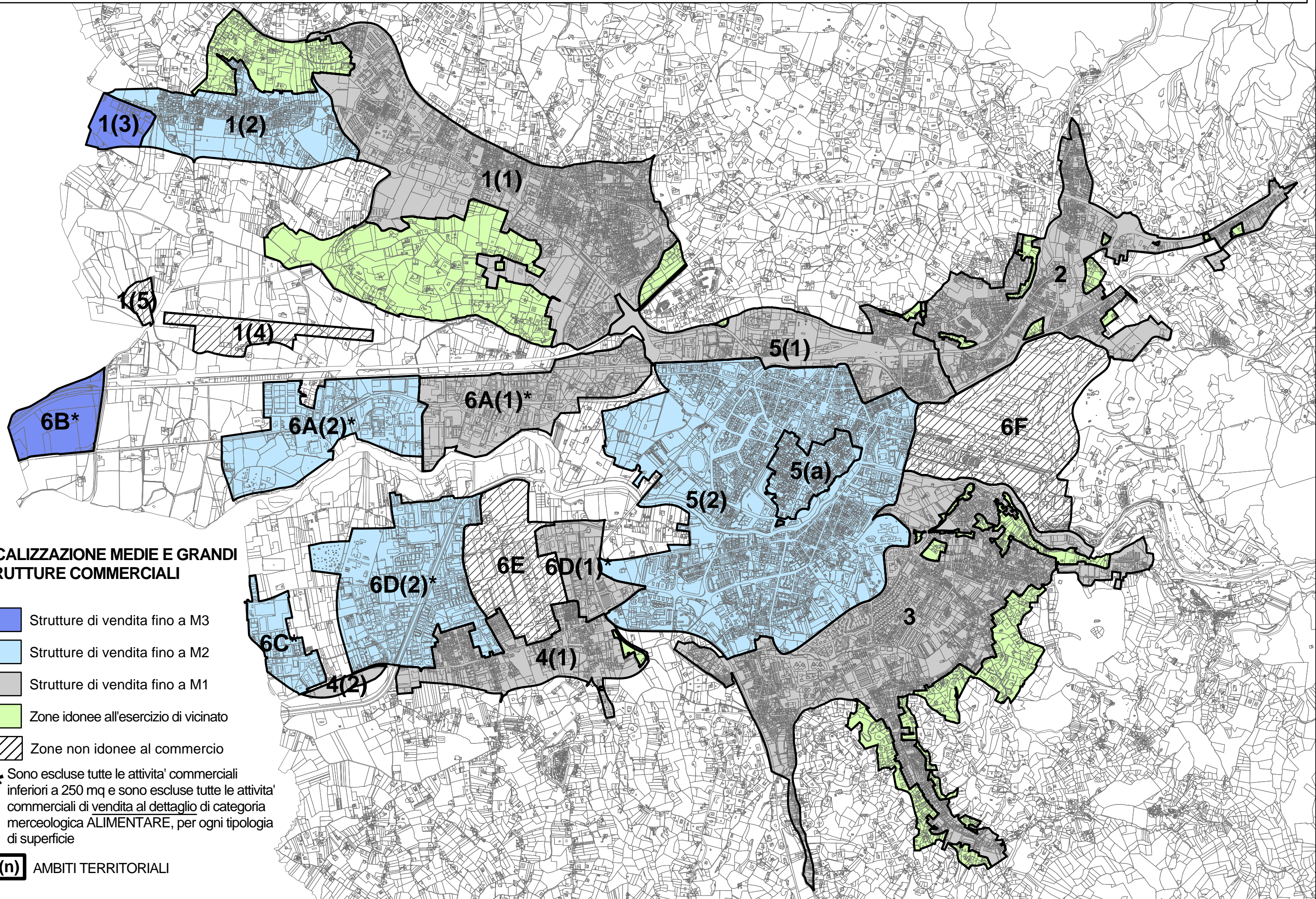
Nella Tav. 16 è individuato l'ambito di rigenerazione urbana del capoluogo basato sulla classificazione urbanistica del PRG e sul complesso degli strumenti della pianificazione attuativa e dei programmi urbani complessi che hanno analizzato, perimetrato e pianificato le zone urbane in degrado.

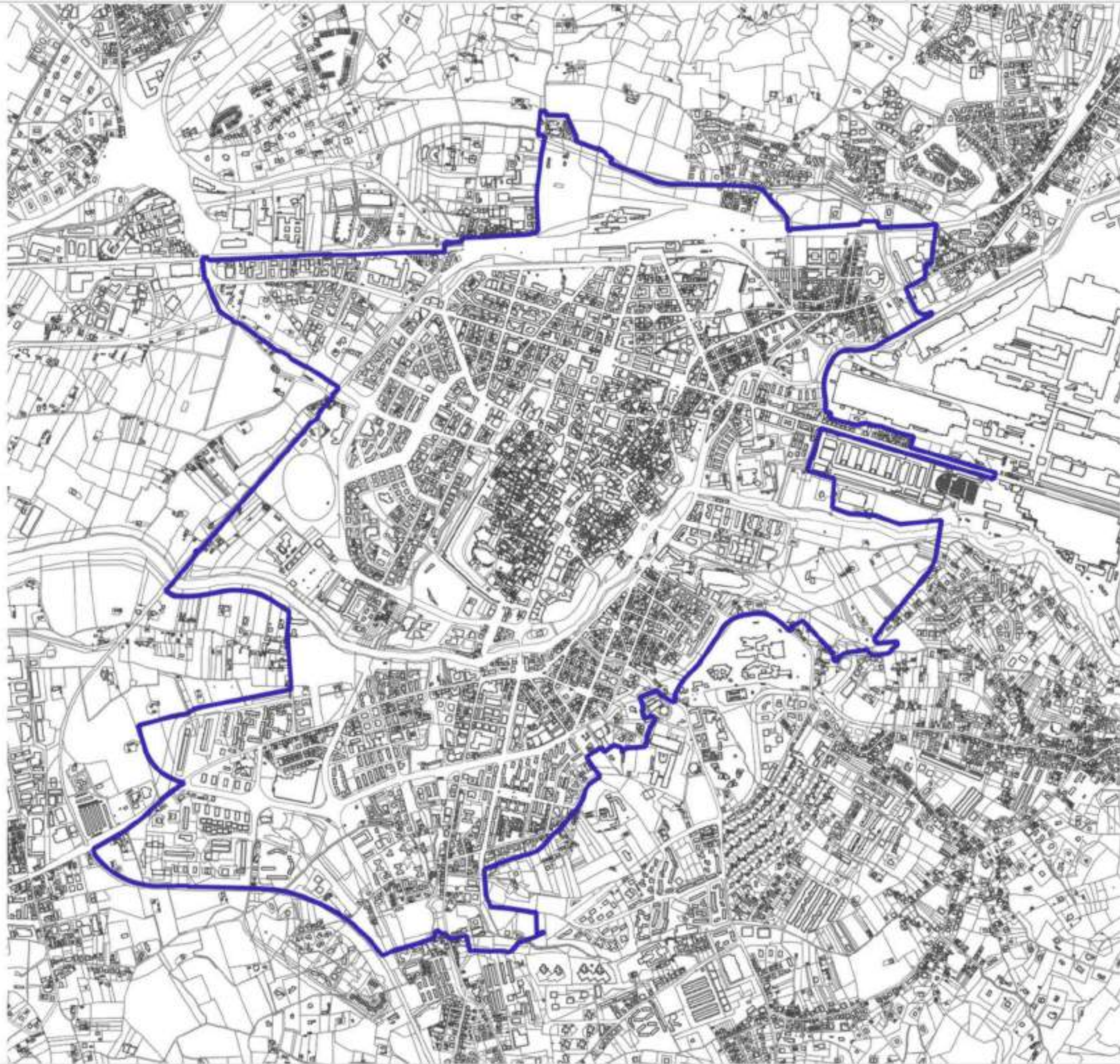
Il livello di approfondimento del Quadro Strategico di Valorizzazione da approvare e gli aggiornamenti del Documento di programmazione delle attività commerciali o altri futuri strumenti urbanistici, potranno introdurre modifiche o aggiunte al perimetro della aree oggetto di rigenerazione urbana qualora ne sussistano le ragioni.

I successivi approfondimenti e il mutare di situazioni socio-economiche potranno permettere di individuare altri ambiti soggetti a "rigenerazione urbana"

9.1.5. ONERE AGGIUNTIVO ART. 10 BIS L.R. 10/2014

La legge regionale offre la possibilità di ridurre la sperequazione territoriale ed economica dell'impatto della grande distribuzione, che si propone di utilizzare nella misura massima





autorizzata da destinare a sostegno di iniziative nel commercio come previsto dai commi 4 e 5 della LR 10/2014.

Il contributo può assumere la natura monetaria o di esecuzione di opere a cura del titolare dell'attività per riqualificare spazi urbani secondo decisione e priorità che verranno stabilite con atti specifici dalla Giunta Comunale oppure destinato ad interventi a favore del commercio ricompresi all'interno del Quadro Strategico di Valorizzazione del centro storico come richiamato all'Art. 11 comma 4 della stessa L.R. 13/06/2014 n. 10 e smi, comprese le iniziative ed azioni di cui al comma 5 dello stesso articolo.

In base agli obiettivi di risparmio di suolo, si prevede che per le aree edificate con attività dismesse qualora si recuperino gli immobili preesistenti con ristrutturazione edilizia o urbanistica, l'onere aggiuntivo sia ridotto e pari al 10 % a condizione che la SUC delle attività dismesse preesistente e recuperata sia non inferiore al 75% della SUC in progetto ed effettivamente realizzata ed agibile.

Ulteriore agevolazione per la migliore distribuzione delle funzioni commerciali si propone per i trasferimenti di esercizi commerciali da zone critiche a zone non critiche applicando il valore del 5% di onere aggiuntivo.

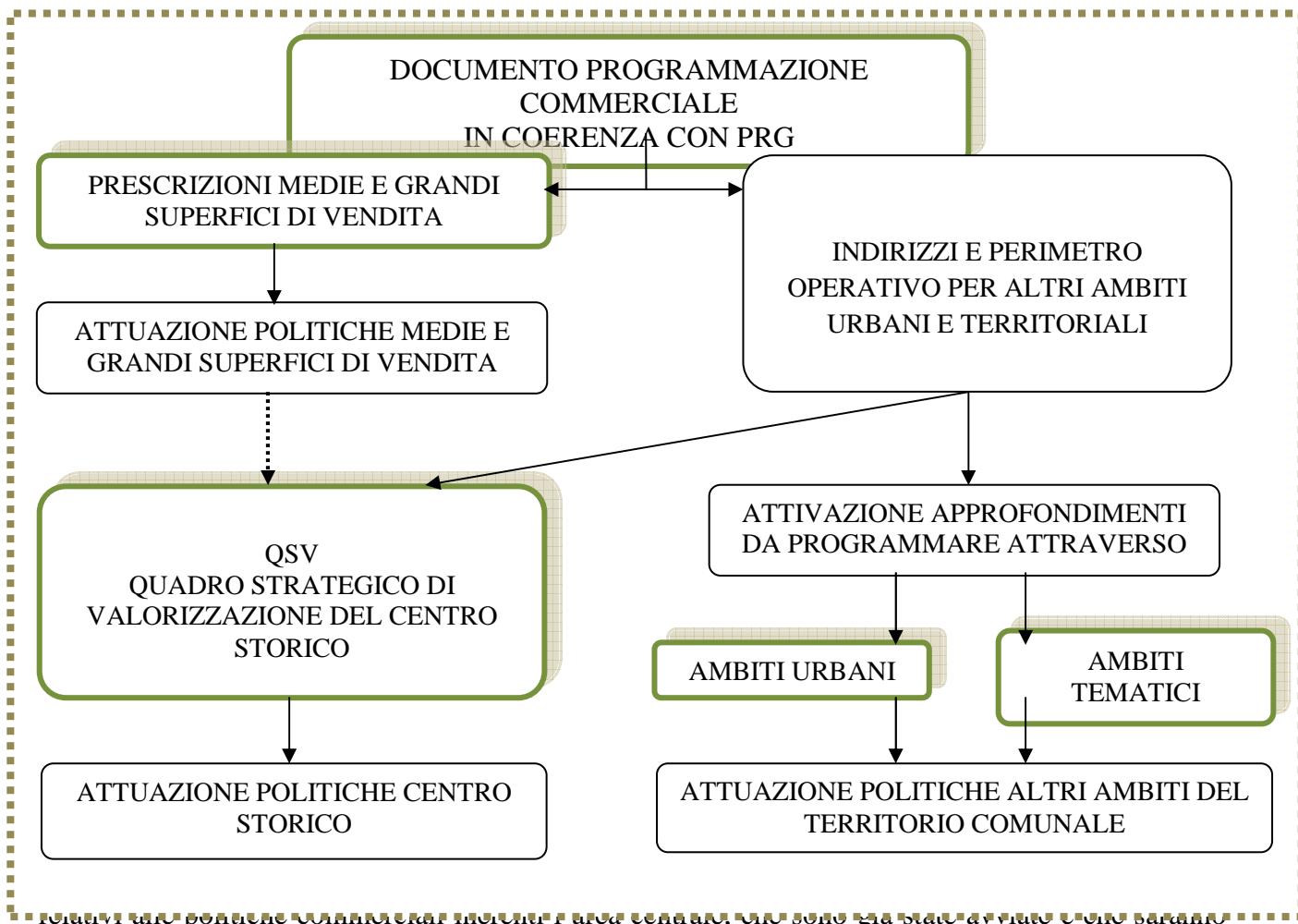
9.1.6. LE SUCCESSIVE FASI: APPROFONDIMENTO ALLA SCALA URBANA DEL DOCUMENTO DI PROGRAMMAZIONE

Le indicazioni fornite dal presente Documento costituiscono la cornice di riferimento per le politiche commerciali dell'ente, a loro volta proiettate ed inquadrare in un processo articolato nel tempo e legato anche alla successiva capacità di monitorare scenari e dinamiche, come meglio precisato al successivo paragrafo, e di fornire adeguate, efficaci e continuative risposte .

Ferme restando le indicazioni cogenti in merito alle medie e grandi strutture di vendita fornite dal Documento di programmazione in accordo con la L.R. 13/06/2014 n. 10 e smi, la fase operativa che lo seguirà è pensata attraverso la focalizzazione su specifici ambiti territoriali coerentemente individuati per posizione e caratteristiche identitarie, morfologiche e fisico funzionali, anche in accordo con la visione del PRG approfondendo, precisando e sostanziando in ognuno di questi contesti ed alle scale adeguate le politiche commerciali per le zone definite ad esito della classificazione di cui alla Tavola 14 precedentemente illustrata ad esclusione delle citate medie e grandi strutture di vendita. **In tale momento saranno valutate ulteriori possibilità di**

regolamentazione del settore in funzione dei motivi imperativi di interesse generale ed adottate le limitazione previste dalle ultime modifiche della legge regionale.

Lo schema metodologico che riassume il processo di definizione ed attuazione delle politiche per il commercio è, pertanto, il seguente:



completate con fase successiva alla sua approvazione. Gli altri approfondimenti, legati a specifici ambiti urbani o ad aspetti tematici, saranno oggetto della programmazione dell'ente attraverso il DUP quale strumento di sintesi delle scelte e degli indirizzi politici dell'Amministrazione.

Il percorso che è stato ipotizzato e sopra richiamato sarà articolato, in particolare per quanto riguarda gli approfondimenti relativi agli ambiti urbani e territoriali diversi da quelli inerenti le grandi e medie superfici di vendita, come segue:

- 1 Il centro città attraverso il **Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro Storico (QSV)**. L'ambito include il centro storico ed il tessuto urbano ad esso contermini ed in continuità fisico-funzionale, rivestendo un ruolo fondamentale dal punto di vista identitario e per la concentrazione delle funzioni residenziali e dei servizi, compresi quelli commerciali.

Il QSV è stato introdotto come strumento di programmazione delle politiche di valorizzazione dei centri storici dalla L.R. 10/07/08 n. 12, i cui contenuti sono stati poi assorbiti dall'Art. 62 della L.R. 21/12/2015 n. 1 e smi. Accanto alla promozione della residenzialità, del recupero e riqualificazione fisico funzionale ed ambientale del patrimonio residenziale e degli spazi pubblici e privati, il QSV prevede l'introduzione di specifiche politiche a favore degli operatori economici e turistici, anche incentivandone la presenza. La L.R. 13/06/2014 n. 10 e smi riprende questo concetto all'Art. 11 specificando, al comma 4, la necessità che all'interno dei QSV sia promossa, tra l'altro, la crescita, ricambio e diversificazione delle attività, la valorizzazione degli esercizi storici, l'integrazione delle attività commerciali attraverso eventi e iniziative. A tal fine al comma 5 è data la facoltà ai Comuni di differenziare le attività, di inibire quelle in contrasto con il percorso di valorizzazione, di promuovere la cooperazione tra pubblico e privato e di promuovere lo sviluppo dei "centri commerciali naturali". Uno dei caratteri peculiari del QSV, proprio della sua natura a partire dalla fase di costruzione, è quello di un processo aperto ed inclusivo, in grado di coinvolgere i soggetti a vario titolo interessati, a partire dalle Associazioni di categoria. Tale carattere si riflette sulla definizione dei contenuti che deriveranno, pertanto, da una effettiva condivisione, nonché sulla gestione di tale strumento e della sua implementazione;

2 Gli approfondimenti inerenti gli "Ambiti urbani" diversi da quello relativo al QSV dove è prevista la localizzazione delle strutture di vendita da M2 in su, escluse le zone 1(3), 6B come riportato nella Tavola 15, saranno oggetto di programmazione da parte dell'Ente in base alle successive priorità, trovando quindi posto nei DUP. Gli ambiti che potranno essere oggetto di approfondimento ai fini della definizione della specifica politica commerciale sono i seguenti, anche in coerenza con la lettura che la pianificazione urbanistica da del contesto urbano:

- Settore nord-ovest. Comprende i quartieri di Borgo Rivo, Gabelletta, Campitelli, incentrati sull'asse Via del Rivo – Via Gabelletta;
- Settore ovest. Comprende l'ambito urbano imperniato sulla direttrice Via Lessini, Via Capponi, Strada di Maratta Bassa e caratterizzato dalla prevalente presenza di aree a destinazione produttiva;

- Settore sud ovest. Comprende il quartiere Polymer, incentrato sulla direttrice di Via Narni, su cui gravitano le zone produttive ex Basell e quella incentrata su Via Maestri del Lavoro;
 - Settore nord est. Comprende il quartiere di Borgo Bovio, incentrato sulla direttrice Via Romagna, Via Tre Venezie e che comprende anche la zona di Toano a monte dello stesso;
 - Settore sud. Comprende tutti i quartieri a sud dell'area centrale, ovvero Campomicciolo, Matteotti, San Valentino, imperniati sulle direttrici Via Turati, Via San Valentino, Via San Rocco, Viale Trento, Via VIII Marzo, Viale Trieste, Via Ippocrate, Via Campomicciolo;
- 3** Gli approfondimenti inerenti gli “Ambiti tematici” diversi da quello relativo al QSV esclusi dalla localizzazione delle strutture di vendita superiori ad M2 e interessati da quella dei soli esercizi di vicinato, saranno oggetto di programmazione da parte dell'Ente in base alle successive priorità, trovando quindi posto nei DUP. Gli ambiti che potranno essere oggetto di approfondimento ai fini della definizione della specifica politica commerciale possono essere vari e, tra questi **a titolo esemplificativo**, i seguenti:
- Il sistema della Cascata delle Marmore e il sistema del lago di Piediluco;
 - Il sistema degli antichi borghi del territorio;
 - Altri sistemi urbani o extraurbani.

La redazione del Quadro Strategico di Valorizzazione (QSV) del Centro Storico di Terni prenderà il via da uno specifico atto di indirizzo dell'Amministrazione che affiancherà, come sopra indicato, l'iter di approvazione del presente Documento senza soluzione di continuità, anche in considerazione dell'obbligatorietà di tale strumento per le città con popolazione superiore a 10.000 abitanti e superficie del centro storico oltre 14 ettari, come riportato all'Art. 62 della L.R. 21/12/2015 n. 1 e smi.

L'atto di indirizzo dovrà definire la perimetrazione a comprendere anche gli ambiti funzionalmente integrati all'area centrale, nonché fornire sulla scorta di uno studio preliminare, le linee di approfondimento per la messa in atto delle politiche di valorizzazione desiderate e, al loro interno, le specifiche tematiche legate al commercio **considerandone adeguatamente gli aspetti multisettoriali**. La perimetrazione dell'ambito del QSV si ritiene debba andare a comprendere tutta

la città consolidata contermina al Centro storico, Città Giardino, Il settore nord imperniato su Via Bramante/Proietti Divi, Cardeto, la zona dello Stadio e parte di Viale Brin fino allo Staino.

A supporto della costruzione del QSV per quanto riguarda anche la componente commercio, potrà essere acquisito un contributo importante da parte della del lavoro che si sta svolgendo in relazione al Piano periferie, Programma di rigenerazione della periferia est finanziato dalla Presidenza del consiglio dei Ministri ed in parte incluso nel contesto dell'area urbana centrale. Il Piano periferie, regolato da apposita Convenzione Prot. 0160801 del 11/12/2017 come integrata con Convenzione di Modifica Prot. 0095571 del 25/06/2019, ha assunto la valenza di laboratorio per le politiche di rigenerazione urbana, come riportato nella DGC n. 198 del 04/07/2019. L'intervento 6c) "Marketing territoriale. Accompagnamento start up progetto" affidato con Determina Dirigenziale n. 1895 del 08/07/2022, ha in particolare la finalità di promuovere la ricaduta delle azioni materiali e immateriali all'interno del contesto interessato, ponendo al centro gli operatori socio economici presenti e interessati. Tale esperienza potrà costituire un utile punto di riferimento per la messa a punto di un percorso collaborativo e di protagonismo degli operatori ai fini della costruzione e poi gestione del QSV.

9.2. LE POLITICHE CONNESSE

La programmazione commerciale si inserisce all'interno delle politiche dell'ente, trovando in alcune tematiche una forte connessione e sinergia, in particolare per quanto sarà poi messo in atto attraverso il Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico. L'aspetto più rilevante in tal senso è costituito dal lavoro avviato negli anni recenti attraverso il Focus di ricerca Terni-Roma, legato alla grande questione del ruolo territoriale della città, sul quale in passato l'Amministrazione ha investito a partire dal progetto Civiter.

Il Focus di Ricerca Terni-Roma ha preso il via con l'Accordo Prot. 0029469 del 02/03/2020 sottoscritto tra Regione Lazio, Comune di Terni e Università Roma Tre nell'ambito dell'Osservatorio Urbanistico della Regione Lazio che, a partire da una ricerca curata dall'Ateneo sul ruolo dell'area metropolitana nel contesto dell'Italia centrale, metteva in evidenza la particolare rilevanza della direttrice nord tra Lazio e sud Umbria ed in particolare Terni. L'idea di approfondire tale tematica ha poi trovato esito nella Convenzione di ricerca Prot. 0158138 del 14/12/2020 finanziata dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Terni Narni Amelia, a cui è seguito il Rapporto di ricerca approvato con D.G.C. n. 121 del 4/05/2022.

La ricerca propone una nuova prospettiva per il riposizionamento della città basata su tre direttrici e puntando su innovazione e apertura all'esterno, ovvero la specializzazione manifatturiera incentrata sulla produzione sostenibile, la dotazione di servizi che caratterizzano la qualità dell'abitare, il benessere legato al paradigma del "territorio che cura". Le tre direttrici di riposizionamento, a loro volta, intercettano programmi, progettualità diffuse e opportunità esterne che già alimentano dinamiche di cambiamento nella direzione di un territorio potenzialmente autonomo e integrato con l'area romana e gli altri territori del Centro Italia.

La ricerca propone, ad esito del lavoro svolto, i seguenti step di approfondimento, che potranno trovare utile confronto con le tematiche proprie delle politiche per il commercio, a partire dal presente Documento di programmazione:

- Implementazione delle linee programmatiche, con particolare riferimento alla parte strategica del DUP, sulla cui base orientare le progettualità dell'ente, le collaborazioni con le altre città dei territori intermedi, le Regioni e gli enti locali del Centro Italia, la costruzione di partnership con associazioni e imprese;
- Attivazione di un "Forum Terni", valorizzando il ruolo proprio dell'Amministrazione, finalizzato a favorire il confronto della comunità sulla nuova cornice di riferimento proposta, implementandone i contenuti e superando le logiche settoriali a favore di una visione integrata;
- Definizione di un "Documento strategico", quale esito della trasposizione del lavoro della ricerca e di quello conseguente del "Forum Terni" in un quadro operativo d'insieme, capace di implementare e sostanziare la visione della comunità urbana sul ruolo della città nel contesto del centro Italia.

9.3 – QUADRO REGOLATORIO COMUNALE DI SPECIFICI SETTORI DI VENDITA

Il Comune di Terni ha proceduto, negli anni, con una serie di regolamentazioni dei diversi settori commerciali, che hanno in particolare riguardato:

- Regolamento e disciplina dell'esercizio del commercio sulle aree pubbliche ed attività similari;
- Disciplina dei mercati e delle fiere;
- Regolamento del Mercato Comune di Largo Manni
- Disciplina specifica per le attività di acconciatore, estetista e servizi similari;

- Disciplina specifica per i punti vendita esclusivi della stampa quotidiana e periodica su area pubblica;
- Direttive e criteri in materia di medie strutture di vendita
- Regolamentazione specifica per le attività di vendita nel centro storico cittadino

Lo strumento di programmazione generale del commercio costituisce l'occasione per armonizzare la suddetta regolamentazione di settore, in un quadro generale e coerente con le politiche commerciali definite sulle specifiche caratteristiche del territorio comunali e sugli obiettivi di pianificazione urbanistica e di sviluppo del territorio. La regolamentazione comunale di settore sconta infatti, nella fase attuale, una insufficiente armonizzazione e, pur presentando profili attuali di interesse (come ad esempio la specifica regolamentazione delle attività di vendita nel centro storico cittadino), necessita di riallineamenti sulle nuove politiche di sostenibilità ambientale (PUMS, politiche di mobilità leggera) e di sviluppo territoriale (aree commerciali in siti turistici, valorizzazione dei prodotti del territorio in filiera corta, maggiore integrazione della regolamentazione commerciale con le aree di pregio cittadine).

La programmazione commerciale si pone quindi come quadro generale di riferimento per i successivi aggiornamenti della regolamentazione settoriale, che potrà essere rimodulata e affinata anche all'esito dei risultati dei monitoraggi che il presente documento prevede.

9.4 – LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DELLE SEDI FARMACEUTICHE

Pur non rientrando tra le attività regolamentate dalle norme sul commercio, la programmazione relativa alla definizione e alla localizzazione delle sedi farmaceutiche sul territorio comunale costituisce un utile elemento di confronto con la programmazione delle attività commerciali, basandosi su alcuni criteri utili a determinare, nell'ambito del territorio comunale, il numero, la localizzazione e l'estensione di perimetri all'interno dei quali ricomprendere l'ambito di pertinenza di ciascuna farmacia.

Con la definizione di “pianta organica” si indica il provvedimento amministrativo sul quale si fonda la distribuzione territoriale dell'assistenza farmaceutica; essa costituisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in aree delimitate (“sedi farmaceutiche”), al cui interno può collocarsi una farmacia. Le aree sono contigue e coprono l'intero territorio in modo che ogni punto del comune sia compreso in una e una sola area. Tale strumento di pianificazione è sottoposto a revisione ogni due anni da parte della giunta comunale, entro il 31 dicembre di ogni anno pari, al fine di adattarlo alle variazioni della popolazione comunale, sia quantitative che distributive, applicando i criteri: demografico, topografico, urbanistico e del decentramento, come definiti dalla disciplina statale, in base alle rilevazioni della popolazione residente, pubblicate dall'Istituto nazionale di statistica, riferita (per l'anno 2022) alle rilevazioni ISTAT al 31.12.2021.

La normativa vigente per il settore farmaceutico, in particolare la L. 475/68 “Norme concernenti il servizio farmaceutico”, dispone che in ogni comune vi sia un numero sufficiente di farmacie tale da assicurare una maggiore accessibilità al servizio, secondo una equa distribuzione sul territorio, tenendo conto dell'esigenza di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche a quei cittadini residenti in aree scarsamente abitate (art. 2).

Il numero delle farmacie deve essere definito in rapporto alla popolazione; in particolare è stabilito che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. La quota di popolazione eccedente, rispetto a tale parametro, consente all'amministrazione comunale (discrezionalmente, sulla base di valutazioni ponderate dei pubblici interessi in gioco) di prevedere una ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50 per cento del parametro medesimo (art. 1).

Secondo il D.P.R. 1275/71 “Regolamento per l'esecuzione della L. 2 aprile 1968, n. 475, recante norme concernenti il servizio farmaceutico”, per la revisione della pianta organica, si deve tener conto dei dati relativi alla popolazione residente nel comune nell'anno precedente a quello in cui si procede alla revisione, secondo i dati pubblicati dall'Istituto centrale di statistica (art. 1).

La pianta organica deve indicare (art. 2):

a) la popolazione del comune ed il numero delle farmacie che il comune deve avere;

- b) le sedi farmaceutiche;
- c) la circoscrizione della zona di ciascuna delle sedi farmaceutiche;
- d) il numero delle farmacie esistenti.

In ambito regionale la normativa di riferimento è costituita dal Titolo XVII della L.R. 11/15 “Testo unico in materia di Sanità e Servizi sociali”, ove si dispone che i comuni, sentiti la ASL e l'Ordine Provinciale dei Farmacisti competenti per territorio, identificano le zone nelle quali collocare le nuove farmacie.

Sono, inoltre, di competenza dei comuni le funzioni amministrative in materia di:

- a) revisione o conferma delle zone esistenti;
- b) trasferimento delle farmacie;
- c) decentramento delle farmacie;
- d) istituzione dei dispensari farmaceutici.

Tutti i provvedimenti relativi alle sopraelencate competenze, debbono essere trasmesse alla Regione (art. 239). Il comune, pertanto, periodicamente deve analizzare la richiesta sul territorio del servizio farmaceutico e definire le zone di influenza delle farmacie esistenti ed eventualmente individuarne delle nuove in funzione dello sviluppo o del modificarsi dell'antropismo del proprio territorio, attività che per semplicità viene ancora individuata con il termine “pianta organica delle farmacie”.

Nella fase istruttoria di predisposizione della proposta di aggiornamento della PO, condotta da uno specifico gruppo di lavoro istituito con DGC n. 326/2020, approvata poi con DGC n.131/2022, sono stati valutati i seguenti elementi principali:

- Consistenza della attuale PO;
- Criticità emerse a seguito dell'adozione della PO (contenziosi; istanze di associazioni di categoria e degli operatori);
- Dati demografici aggiornati, sia da fonte anagrafica sia da fonte ISTAT;
- Consistenza delle parafarmacie sul territorio comunale;

5	BIANCHI	Viale C. Battisti, 71
6	COMUNALE 1	Viale di Porta S. Angelo, 35
7	MARIANI	Piazza della Repubblica, 15
8	MORGANTI	Strada di S. Martino, 104
9	AITA	Viale della Stazione, 26
10	MARCELLI	Via C. Dentato, 94
11	ROTONDI	Via Piave, 30/A
12	GRILLI	Via Mentana, 58
13	OSPEDALE 2	Viale Trieste, 33 (**)
14	COMUNALE 2	Via Piana dei Greci, 5
15	BETTI	Viale C. Battisti, 142
16	COMUNALE 4	Via Gabelletta, 5/D
17	NADALINI	Via del Rivo, 119
18	MONICCHI	Via Romagna, 104
19	MODERNA	Via Campomicciolo, 9
20	COMUNALE 5	Via Mola di Bernardo, 18/D
21	MARCHETTI	Vocabolo Casali, 41
22	PROPERZI	Via Brodolini, 24/B
23	COCCHI	Viale Granati, 24 Collescipoli
24	MONTI	Via Narni, 23
25	CONTI	Via Gabelletta, 147/D
26	FATATI	S.S. Valnerina, 229 Collestatte Piano
27	COMUNALE 3	Via Montesi, 74 Marmore
28	OLIVIERI (***)	Corso IV Novembre, 11/B Piediluco
29	COMUNALE 6	Via Montefiorino, 12

(*) *Nella precedente POF è in Via Bramante (A).*

(**) *In procinto di spostamento in Viale Trento.*

(***) *Trasferimento titolarità a Le Naiadi sas*

Le modifiche della pianta organica 2022 sono state proposte sulla base delle seguenti motivazioni principali che hanno tenuto conto, in fase istruttoria, delle esigenze di razionalizzazione delle aree di pertinenza di ciascuna sede farmaceutica, delle modifiche al tessuto socio economico del territorio, delle modifiche nell'assetto urbanistico territoriale della città (intervenute, in corso e previste) e dell'andamento demografico generale, che conferma da alcuni anni un costante trend decrescente.

Le modifiche quindi rivestono interesse nella programmazione commerciale, basandosi su alcuni criteri generali comuni, ed evidenziano elementi di trasformazione dei flussi di utenza in particolari aree della città.

In particolare si evidenziano i seguenti elementi:

1. Strada di Sabbione (attuale sede n.31): per tale sede farmaceutica non sono state previste modifiche, nonostante si tratti di sede vacante (non assegnata). La conferma si è resa necessaria per garantire un equilibrio di distribuzione demografica nelle aree ovest (strada di Sabbione) e nord ovest (strada di Maratta), entrambe in corso di espansione per attività commerciali, artigianali e servizi che incrementano la frequentazione anche di flussi di non residenti, specialmente nelle ore diurne.
2. Via Lessini (attuale sede n.32): anche la sede n.32 non risulta assegnata; si prevede l'ampliamento verso nord del perimetro di pertinenza al fine equilibrare la distribuzione demografica tra area nord ovest (strada Marattana), in corso di espansione per attività commerciali, artigianali e servizi, e l'area nord di Borgo Rivo/Gabelletta, ad elevata densità demografica.
3. Via Ippocrate (attuale sede n.33): per tale sede di recente assegnazione, è stata prevista una rimodulazione inglobando aree di interesse commerciale in direzione nord-ovest e sottraendo una parte dell'area collinare. La modifica si è resa necessaria per garantire l'apertura della nuova farmacia assegnata a seguito di interpellò della regione Umbria, in una zona già individuata dalle precedenti pianificazioni e ritenuta funzionale ad ottimizzare l'offerta del servizio farmaceutico in area prevalentemente residenziale, ma con scarsa presenza di locali commerciali.
4. Strada di San Carlo (attuale sede n.30): è stata prevista la soppressione della sede farmaceutica (non assegnata). La modifica si è resa necessaria in relazione alla diminuzione demografica registrata nel 2021, in linea con il trend di decrescita della popolazione, in una zona a scarsa densità abitativa dislocata prevalentemente in agglomerati pedemontani e collinari, comunque collegati da viabilità provinciale che garantisce l'accesso alle altre sedi farmaceutiche esistenti.

Relativamente alle farmacie assegnate, si evidenzia la modifica sostanziale relativa all'area precedentemente individuata per la Farmacia "Falchi" in Via Bramante, che viene ricollocata nell'area di via Roma – Corso del Popolo. I recenti interventi in prossimità del centro cittadino (realizzazione della pista ciclopedonale di via del Cassero, spostamento del mercato settimanale nell'area antistante palazzo Spada e Largo Frankl, la viabilità ciclopedonale Via Brenta – Passerella Largo Frankl) e lo sviluppo dell'area commerciale presso il nuovo Palazzetto dello Sport in Viale dello

Stadio, comportano una intensificazione delle frequentazioni diurne, anche attraverso percorsi di mobilità leggera, verso il centro urbano (in fase di realizzazione: il sottopasso pedonale di Via Aroldi). Tali elementi rendono necessario il mantenimento della attuale offerta del servizio farmaceutico nell'area centrale della città (via dello Stadio, Via Aleardi, Via del Cassero, Corso del Popolo, Via Roma, Largo Frankl) direttamente interessata dall'incremento di frequentazione soprattutto in fasce orarie diurne, e quindi la conferma della sede storica della Farmacia Falchi (Via Roma) con la restituzione della relativa pertinenza territoriale e la contestuale rimodulazione delle aree delle farmacie limitrofe. L'analisi istruttoria che ha condotto all'aggiornamento della PO 2022 ha evidenziato, in generale, una conferma dei flussi di utenza nelle aree commerciali di Maratta-Sabbione, dove risultano compatibili strutture di vendita anche di grandi dimensioni, in relazione alla capacità dell'area di ospitare adeguati spazi commerciali e aree di sosta a servizio delle strutture commerciali. Per quanto riguarda l'area urbana della città, si evidenzia un consistente incremento dei flussi di utenza dalla immediata periferia al centro storico, anche in conseguenza dei nuovi percorsi ciclopedonali di collegamento; in tale area, meno adatta ad ospitare strutture commerciali di grande dimensioni, si evidenzia la necessità di mantenere aree commerciali di media dimensione, sul primo anello della viabilità e di garantire un adeguato servizio di commercio di vicinato, anche ben differenziato, nelle varie zone del centro urbano (si richiama in proposito l'analisi condotta per il caso della Farmacia Falchi). Si evidenzia altresì la necessità di prevedere incrementi di attività commerciali nell'area di Via Ippocrate; come ha mostrato l'analisi per il caso della farmacia omologa; l'area, tipicamente residenziale, mostra esigenze di servizi di prossimità anche per evitare spostamenti verso il centro con incrementi dei flussi di traffico (trattasi di un'area cittadina difficilmente collegabile al centro urbano con percorsi di mobilità leggera).

L'area commerciale di via Bramante si conferma con carattere di flussi di utenza di passaggio; in tale area la una nuova sede farmaceutica, prevista nelle precedenti programmazioni, è stata eliminata per una insufficiente presenza – su base previsionale – di utenza residente o abituale.

10 - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Campo di applicazione

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13.06.2014 n. 10 "Testo unico in materia di commercio" e del R.R. 08.01.2018 n.1 "Norme regolamentari attuative dell'articolo 10, commi 5 e 6 e dell'articolo 10 bis, comma 3 della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio)" il presente Documento di programmazione delle attività commerciali (DPAC) costituisce atto autonomo e complementare al vigente PRG Parte operativa in materia di commercio e viene attuato nel rispetto delle norme di attuazione ed elaborati grafici prescrittivi allegati.

A far data dalla esecutività della Deliberazione di approvazione del DPAC termina la validità della normativa transitoria stabilita dalla D.C.C. n. 31 del 04/02/2019 che viene sostituita dalla presente disciplina immediatamente applicabile.

Le norme dell'art. 24 della L.R. 10/2014, come stabilito dal comma 14, ed i criteri in materia di aree saturate e localizzazione tav. 14 e 15, non si applicano ai casi di interventi edificatori attuati con gli Art. 72 c. 7 e art. 74 c. 1 L.R. 1/2015.

Art. 2 - Raccordo con gli altri settori della programmazione commerciale

La regolamentazione vigente in materia di commercio su aree pubbliche, fiere e mercati nonché gli specifici atti di regolamentazione su specifici settori commerciali (acconciatori ed estetisti, vendita esclusiva di stampa quotidiana e periodica su area pubblica, disciplina del commercio nel centro cittadino) costituisce parte integrante del presente Documento di programmazione delle attività commerciali.

Le attività commerciali sono in particolare soggette alle seguenti regolamentazioni di sottosettore:

- Punti vendita della stampa quotidiana e periodica : Regolamento approvato con DCC n. 157/02, successivamente modificato con DCC n. 252 del 12.11.2012;
- Sagre, feste popolari, riunioni straordinarie di persone: Regolamento approvato con DCC n. 72 del 27.03.2017;
- Direttive e criteri in materia di medie strutture di vendita: Disposizioni approvate con D.C.C. n. 128/04 e successivamente aggiornate e modificate con DD.C.C.nn.76/2008, 177/2010, 252/2012 e 2/2014;

- Disciplina del commercio nel centro storico cittadino: approvata con DCC n.102 del 19.04.2004, successivamente modificato con DCC n.2/2014;
- Commercio su aree pubbliche: Regolamento approvato con DCC n 223 del 08.09.2017 e successivamente modificato con DD.C.C. nn. 24/2019 e 309/2019;
- Regolamento del Mercato Comune: deliberazione di Consiglio Comunale n. 275 del 20.11.2011;
- Regolamento Comunale per la disciplina delle attività di acconciatore ed estetista e di servizi similari: deliberazione di Consiglio Comunale n. 192 del 25.06.2007.

Art. 3 - Raccordo con la pianificazione urbanistica comunale

Il presente Documento di programmazione delle attività commerciali, alla cui regolamentazione il Piano Regolatore Generale Parte Operativa rinvia con specifica norma prescrittiva, costituisce disciplina complementare rispetto alla vigente pianificazione urbanistica comunale in materia di commercio, per quanto disposto dalla L. R. 10/2014 e R.R. 1/2018.

Dalla data di efficacia della deliberazione di adozione della variante al Piano Regolatore Generale Parte Operativa di cui al comma che precede, si applicano le misure di salvaguardia degli strumenti urbanistici dell'art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 120 della L.R. 1/2015 su tutti i procedimenti di Scia o Autorizzazioni commerciali previsti dagli art. 22-23-24 della L.R. 10/2014.

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita e la modifica, quantitativa o qualitativa di settore merceologico per le attività commerciali soggette a Scia o Autorizzazione degli art. 22-23-24 L.R. 10/2014, salvo i casi di esclusione dell'art. 1 e dell'art. 7 delle presenti norme, sono soggette alle norme prescrittive o di indirizzo del presente Documento ed alle norme del vigente PRG PS e PO oltre che ai criteri delle tavv. 14 e 15 e 16, che sono in materia di commercio complementari rispetto alla strumentazione urbanistica comunale.

Art. 4 – Classificazione del territorio Tav. 14

Nella Tav. 14, sulla base delle analisi e valutazioni esposte nella parte descrittiva del documento, il territorio comunale, incluso solo lo spazio rurale periurbano incluso nelle sezioni di censimento, è stato classificato sulla base della suscettibilità e compatibilità per le attività commerciali.

Le zone 1(3), 6B sono **aree infrastrutturalmente idonee** e rispondono ai criteri dell'art. 2 comma 3 del R.R. 1/2018 nelle quali il commercio può avere funzione intercomunale o ospitare strutture di maggiore scala.

Le zone 1(2) 6A(2), 6D(2), 6C sono **aree a compatibilità condizionata**, nelle quali la dotazione infrastrutturale si presenta parzialmente idonea per l'utilizzo delle viabilità sottoposta a valori prossimi alla saturazione e nelle quali è da monitorare la prevedibile proliferazione di esercizi commerciali, a discapito delle attività artigianali e industriali peculiari rispetto alla pianificazione urbanistica, che sono alimentate dalle concentrazioni commerciali delle aree contermini.

Le zone 6A(1), 6D(1) sono **aree a compatibilità fortemente condizionata** nelle quali la dimensione e la concentrazione di attività commerciali è presente in quantità maggiore e nella quale la accessibilità veicolare incontra la più alta criticità di traffico e nelle quali si sussistono i motivi imperativi di interesse generale del comma j-bis art. 18 L.R. 10/2014, esposti nella parte descrittiva del documento agli capitoli 7 e 8, che richiedono l'adozione di misure fortemente regolatorie delle attività commerciali.

Le zone 5(a), 5(2) sono **aree a vocazione commerciale di qualità**, che sono destinate al rafforzamento e nuovo insediamento in particolare di attività di eccellenza qualitativa, tradizionale ed identitaria, caratterizzanti la rete commerciale comunale che si relaziona con il tessuto urbanistico storico e urbanistico centrale e nelle quali sono da incentivare le operazioni di ridensificazione e riqualificazione commerciale, nella logica pluralità di funzioni

Le zone 5(1), 1(1), 2, 3, 4(1) 4(2) sono definite **aree a vocazione commerciale diffusa** nelle quali gli insediamenti commerciali, insieme ai servizi, sono funzionali al mantenimento della varietà delle funzioni alla residenza nei quartieri esterni a presidio del degrado urbanistico e perdita di identità dei luoghi, nella logica pluralità di funzioni

Le zone campite con colore verde chiaro sono **aree idonee all'esercizio di vicinato** e corrispondono alle zone agricole periurbane nelle quali la bassa densità edilizia, la minima dotazione infrastrutturale ed il pregio paesaggistico ed ambientale rendono compatibili esercizi di supporto alle attività caratterizzanti le zone agricole.

Le zone in campitura tratteggio sono zone **non idonee** al commercio per le funzioni urbanistiche previste e l'attuale uso del territorio, ad eccezione delle funzioni di servizi alle attività esistenti.

Per le attività le cui superfici vengono integralmente trasferite da area **a compatibilità condizionata o area a compatibilità fortemente condizionata** ad area **a vocazione commerciale di qualità** o **aree a vocazione commerciale diffusa** o zona di rigenerazione, come perimetrata in Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o altri strumenti che individuino zone di

rigenerazione urbana, non si applicano i limiti delle aree di localizzazione della Tav. 15 e non viene applicato l'onere aggiuntivo dell'art. 10 delle presenti N.T.A.

Art. 5 - Aree di localizzazione Tav. 15

L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita e la modifica, quantitativa o qualitativa di settore merceologico per le attività commerciali soggette a Scia o Autorizzazione degli art. 22-23-24 L.R. 10/2014, salvo i casi di esclusione delle presenti norme, sono soggette alle prescrizioni di localizzazione della Tav. 15.

Nelle zone 1(3), 6B **aree infrastrutturalmente idonee** sono ammesse strutture fino a M3.

Nelle zone 1(2) 6A(2), 6D(2), 6C **aree a compatibilità condizionata** sono ammesse strutture fino a M2.

Nelle zone 5(a), 5(2) **aree a vocazione commerciale di qualità** sono ammesse strutture fino a M2.

Nelle zone 6A(1), 6D (1) **aree a compatibilità fortemente condizionata**, ai sensi del comma j-bis art. 18 L.R. 10/2014, sono ammesse le strutture fino ad M1 che sono sottoposte ai sensi dell'art. 22 bis comma 2 della stessa legge ad Autorizzazione commerciale previo studio analitico dell'art. 4 del R.R. 1/2018 e nel rispetto dei requisiti dell'art. 8 delle presenti N.T.A.

Nelle zone 5(1), 1(1), 2, 3, 4(1) 4(2) sono definite **aree a vocazione commerciale diffusa** sono ammesse strutture fino a M1.

Nelle zone campite con colore verde chiaro **aree idonee all'esercizio di vicinato** è ammesso svolgere solo il commercio del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 10/2014.

Nelle zone in campitura tratteggio **non idonee** è ammesso solo il commercio del comma 3 dell'art. 6 della L.R. 10/2014 e quello strettamente funzionale alle attività esistente .

Per le attività le cui superfici vengono integralmente trasferite da area **a compatibilità condizionata o area a compatibilità fortemente condizionata** ad area **a vocazione commerciale di qualità** o **aree a vocazione commerciale diffusa** o zona di rigenerazione, come perimetrata in Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o altri strumenti che individuino zone di rigenerazione urbana, non si applicano i limiti delle aree di localizzazione della Tav. 15 e non viene applicato l'onere aggiuntivo dell'art. 10 delle presenti N.T.A.

Le norme del presente articolo sui limiti della localizzazione non si applicano ai casi di:

- a) Recupero di immobili esistenti o parti di essi con interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione edilizia o urbanistica di cui all'art. 7 c. 1 lett. a), b), c), d), e f) della L.R. 1/2015 a condizione che la SUC delle attività dismesse preesistente e recuperata sia non inferiore al 75% della SUC commerciale in progetto ed effettivamente realizzata ed agibile e ricada negli ambiti perimetrati dalla Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o da altri strumenti che individuino zone di rigenerazione urbana, quale misura di incentivazione alla rigenerazione urbana;
- b) Trasferimento integrale delle superfici delle attività commerciali esistenti da area **a compatibilità condizionata o area a compatibilità fortemente condizionata** ad area **a vocazione commerciale di qualità, aree a vocazione commerciale diffusa** della Tav. 14 o a zona di rigenerazione urbana come perimetrata dalla Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o da altri strumenti che individuino zone di rigenerazione urbana, con contestuale chiusura delle preesistente attività destinando totalmente l'unità immobiliare ad altri usi non commerciali, purché urbanisticamente compatibili, quale misura di incentivazione alla rigenerazione urbana;
- c) Recupero di immobili esistenti o parti di essi con interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione edilizia o urbanistica di cui all'art. 7 c. 1 lett. a), b), c), d), e f) della L.R. 1/2015 a condizione che la SUC delle attività dismesse preesistente e recuperata sia non inferiore al 75% della SUC commerciale in progetto ed effettivamente realizzata ed agibile, quando ricada esternamente agli ambiti perimetrati dalla Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o da altri strumenti che individuino zone di rigenerazione urbana, quale norma incentivante il risparmio di uso del suolo.

Art. 6 – Ambito di rigenerazione urbana Tav. 16

Nella Tav. 16 è individuato l'ambito di rigenerazione urbana del capoluogo.

Il Quadro Strategico di Valorizzazione da approvare con i successivi approfondimenti per ambiti tematici o ambiti urbani e gli aggiornamenti del Documento di programmazione delle attività commerciali o altri futuri strumenti urbanistici possono introdurre modifiche o aggiunte al perimetro della aree oggetto di rigenerazione urbana.

Art. 7 - Norma di salvaguardia di piani o progetti approvati o procedimenti avviati

Le norme sulle aree sature e sulla localizzazione tav. 14 e 15 non si applicano a quelle superfici di attività commerciali che siano:

- previste dai piani attuativi vigenti o da piani attuativi di aree PAIP assegnate, nei limiti delle superfici assentite;
- previste da altri provvedimenti edilizi rilasciati o formati precedentemente alla approvazione del presente documento, nei limiti delle superfici e della configurazione delle unità immobiliari autorizzate;
- derivanti da procedimenti SUAPE avviati prima dell'approvazione del presente documento e per le quali in esecuzione della D.C.C. 31/2019 sia stato dichiarato l'interesse pubblico con Deliberazione della Giunta Comunale;
- ai procedimenti di partenariato pubblico-privato per i quali sia stata già approvata D.G.C. di interesse pubblico sul progetto di fattibilità;
- Attività contrattuale di alienazione patrimoniale dell'ente anche derivante da atti transattivi già stipulata alla data di approvazione del presente documento per la quale si applicano le disposizioni in esse contenute e sono realizzabili le superfici commerciali ammissibili al momento del contratto.

Art. 8 – Contenuto e requisiti dello studio ai sensi art. 24 L.R. 10/2014 e art. 4 R.R. 1/2018

Fermo restando quanto prescritto dall'art. 4 R.R. 1/2018, lo studio anche nei casi previsti dall'art. 14 delle NTA, dovrà essere sviluppato nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

1. ANALISI DEI FLUSSI DI TRAFFICO DELLA DOMANDA PRE-INTERVENTO

Gli studi di traffico dovranno contenere, in linea di principio, una chiara spiegazione della metodologia seguita, nonché tutti gli elementi analitici necessari e sufficienti a consentire la verifica puntuale delle elaborazioni effettuate.

I contenuti minimi di tali studi, descritti in dettaglio nei paragrafi successivi, saranno costituiti da:

- Una descrizione dell'intervento integrata mediante mappe planimetriche e topografiche atte a identificare la struttura nel contesto urbano e identificare l'area di studio;
- I dati quantitativi caratterizzanti l'intervento relativi alle funzioni dell'insediamento commerciale e le diverse tipologie di superfici previste ;
- Una analisi delle caratteristiche e delle condizioni di traffico sulla viabilità e sulla rete dei trasporti privati e pubblici nell'area circostante l'intervento;
- Una analisi della domanda di mobilità indotta dall'intervento, effettuata a partire dai dati quantitativi caratterizzanti;

- Una analisi dell'impatto dei flussi di traffico indotti dall'intervento, eventualmente esteso, qualora richiesto dall'amministrazione, oltre a quello sulla viabilità, ad altre modalità di trasporto (es. trasporto pubblico, ciclabile, pedonale) quando trattasi di interventi consistenti (G1 – G2).

Dovranno essere fornite tutte le informazioni e disegni sulle sistemazioni a parcheggio con le viabilità di servizio e la distinzione tra i diversi standards urbanistici e regime di proprietà delle aree ed eventuale monetizzazione di posti auto previste.

Un capitolo dello studio dovrà essere dedicato alla descrizione e all'analisi del contesto urbanistico e viabilistico nel quale si colloca l'intervento, nonché ai flussi di traffico che insistono sul reticolo viario circostante e sulla rete dei trasporti pubblici e sui quale andrà ad impattare il traffico indotto.

La perimetrazione minima dell'area di studio fino ad interventi M3, sarà di norma definita in modo da comprendere la viabilità di perimetro agli isolati confinanti con quello (o a quelli) interessato dall'intervento, ovvero almeno due cerchi di strade intorno all'intervento.

Qualora nella viabilità così definita:

- siano presenti assi viari primari;
- ricadano assi viari caratterizzati da livelli di congestione elevati;
- siano comunque rilevanti per il settore urbano considerato (es. assi di distribuzione);
- sussistano tratti di viabilità sui quali andranno presumibilmente (ad esempio per effetto della disciplina della circolazione) ad insistere quote significative, in assoluto o in relativo, i flussi indotti dall'intervento;

l'analisi dovrà essere estesa sino a comprendere almeno la prima intersezione di questi con un asse primario, anche se posta al di fuori del reticolo considerato.

Indicativamente, per quota significativa si intende il caso in cui il traffico generato dall'intervento costituisca almeno una quota pari al 10% del traffico esistente o il 20% di quello generato dall'intervento stesso.

Per quanto riguarda l'analisi della domanda relativa allo stato di fatto, dovranno essere effettuati i conteggi dei volumi di traffico nei punti in ingresso ed in uscita dall'area di studio, nonché relativi alle svolte sulle intersezioni più importanti o, comunque, che risultano più critiche, sia in termini di congestione che di sicurezza. I rilievi dovranno consentire una ricostruzione affidabile delle

quantità di traffico veicolare e delle relative direttrici sulla rete allo studio (matrice Origine/Destinazione).

Nelle analisi dovranno essere considerati anche eventuali ambiti di sosta, qualora siano quantitativamente rilevanti ai fini dell'analisi.

Ulteriore approfondimento dovrà essere dedicato alle modalità e alla qualità di accessibilità dell'area per i modi pedonali, ciclabili e col mezzo pubblico.

2. ANALISI DI IMPATTO DELL'INTERVENTO

L'analisi dell'impatto determinato dal traffico generato dall'intervento sul contesto urbano e viabilistico in cui esso si colloca costituisce la finalità ultima dello studio di traffico.

Tale analisi non si limiterà alla sola verifica della sostenibilità dei carichi di traffico da parte della rete, ma dovrà anche essere considerata l'ammissibilità dei carichi di traffico rispetto al livello gerarchico della viabilità interessata e del contesto urbano su cui vanno ad incidere i flussi.

Non vanno infine trascurati gli effetti sulla sosta, sia che si tratti di nuova domanda di sosta, sia di variazioni all'offerta e delle conseguenze che tale variazione può determinare sull'assetto dei flussi di traffico e sul soddisfacimento della domanda preesistente.

Lo studio deve comunque includere una specifica valutazione volta a verificare la coerenza dei posti offerti a parcheggio, sia pubblici che pertinenziali, rispetto alla domanda di traffico indotto. In linea generale, qualora si riscontrino nell'area di studio delle situazioni di criticità, in particolare di congestione e pericolosità, le proposte di mitigazione dovranno risultare migliorative anche rispetto alla situazione esistente prima dell'intervento.

Le valutazioni vanno inoltre effettuate con riferimento ad un orizzonte temporale sufficientemente ampio, in modo da considerare le variazioni di traffico prevedibili in futuro, e comunque posteriore all'anno in cui si prevede il completamento dell'intervento e la sua operatività.

Le verifiche dei carichi di traffico ammissibili, nei casi più semplici, possono essere effettuate mediante gli strumenti di analisi classici di tecnica del traffico, eventualmente ricorrendo a formule e metodologie pubblicate sulla letteratura qualificata o comunque generalmente utilizzati in ingegneria del traffico.

In ogni caso, occorre che sia resa evidenza delle procedure e delle formule adottate, nonché dei passaggi analitici di calcolo, che devono pertanto essere adeguatamente documentati e riproducibili.

Nel caso di interventi di una notevoli dimensioni e/o di aree di studio estese, è tuttavia opportuno il ricorso a modelli di simulazione.

Art. 9 - Aggiornamento del DPAC

Con proprio atto di indirizzo la Giunta Comunale dispone l'aggiornamento del DPAC che di norma avviene ogni 5 anni o ogniqualvolta, anche attraverso l'attività di monitoraggio e del Tavolo di concertazione, le generali condizioni socio-economiche e quelle specifiche del settore commerciale lo richiedano.

Art. 10 - Onere aggiuntivo - art. 10 bis L.R. 10/2014 - art. 5 c. 2 e 3 R.R. 2/2018.

Le autorizzazioni relative a nuove aperture, trasferimenti di sede, trasformazione di medie strutture superiori di tipologia M3 in grandi strutture di vendita, ampliamento della superficie di vendita di una grande struttura di vendita, sono soggette alla corresponsione al comune di un onere aggiuntivo, ulteriore rispetto al contributo di costruzione previsto dall'art. 131 della L.R. 1/2015, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 10/2014 e c. 2 art. 5 R.R. 2/2018.

L'importo dell'onere aggiuntivo del c. 2 art. 5 R.R. 2/2018 è fissato:

- nella misura massima pari al 20% per i nuovi interventi da destinare ad interventi od altre misure di sostegno a vantaggio della rete commerciale del centro urbano del capoluogo, che verranno fissate di volta in volta con specifico atto di G. C. o nel rispetto dei criteri che verranno stabiliti con il QSV di programmazione commerciale delle aree centrali o da successivi atti di programmazione.
- nella misura del 10% per le aree edificate con attività dismesse qualora si recuperino gli immobili preesistenti con interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione edilizia o urbanistica di cui all'art. 7 c. 1 lett. a), b), c), d), e f) della L.R. 1/2015, per favorire il risparmio del suolo e la rigenerazione urbana, a condizione che la SUC delle attività dismesse preesistente e recuperata sia non inferiore al 75% della SUC in progetto ed effettivamente realizzata ed agibile;
- nella misura del 5% per i trasferimenti integrali delle superfici di esercizi commerciali, autorizzati prima dell'approvazione del presente Documento di programmazione, da zone critiche a zone non critiche o dedicate della Tav. 14 o da area critica a zona di rigenerazione urbana come definita dalla Tav. 16 o dal Quadro Strategico di Valorizzazione o da altri strumenti che individuino zone di rigenerazione urbana.

Il versamento dell'onere aggiuntivo monetario è effettuato in unica soluzione prima del rilascio della autorizzazione commerciale senza possibilità di rateizzazione.

Le riduzioni ammesse dell'importo del presente contributo sono garantite da polizza fideiussoria preventiva al rilascio del titolo edilizio del valore integrale dell'onere aggiuntivo con svincolo subordinato all'avvio della attività commerciale.

Il comune destina gli introiti monetari a sostegno di iniziative nel commercio, come previsto dal comma 5 dell'art. 5 del R.R. 1/2018, o finanziando opere pubbliche direttamente eseguite dall'Ente per riqualificare spazi urbani o altre aree pubbliche ed immobili, secondo le priorità che verranno stabilite con atti specifici dalla Giunta Comunale o nel Quadro Strategico di Valorizzazione del centro storico del capoluogo.

In alternativa, previa approvazione della Giunta Comunale, il soggetto attuatore può eseguire, con apposita convenzione accessiva al titolo edilizio, direttamente interventi edilizi o infrastrutturali per le finalità del comma 5 dell'art. 5 del R.R. 1/2018 ed in coerenza del Quadro Strategico di Valorizzazione del centro storico del capoluogo.

Art. 11 - Tavolo di concertazione

Il Tavolo di concertazione dell'art. 13 della L.R. 10/2014 ha carattere permanente e viene convocato nei casi previsti dalla legge o quando ve ne sia necessità dal Sindaco o, su sua delega, congiuntamente dall'Assessore competente in Urbanistica e dall'Assessore competente al Commercio; l'amministrazione può aderire anche alla richiesta di convocazione di uno dei componenti del Tavolo.

Del Tavolo di concertazione fanno parte stabilmente i soggetti individuati dall'art. 13 della L.R. 10/2014; l'Ente può chiamare a partecipare a titolo consultivo altri soggetti portatori di interesse che caso per caso possono essere coinvolti dagli argomenti in esame.

Le funzioni svolte, oltre a quelle stabilite per legge, sono individuate in:

- 1) Esame preliminare su proposta di atti del Comune,
- 2) Esame dati monitoraggio,
- 3) Iniziative o proposta dei partecipanti su tutti i settori commerciali,
- 4) Promozione iniziative e attività pubblico-privato,
- 5) Proposta di aggiornamento del documento di programmazione,
- 6) Accordi per attività congiunta di acquisizione e/o scambio dati socio-economici e della rete commerciale,
- 7) Attivazione progetti in partenariato.

Art. 12 - Quadro Strategico di Valorizzazione

La programmazione per gli ambiti del centro storico del capoluogo e aree contermini individuati dall'art. 11 c. 2 punto 4 della L.R. 10/2014 viene disciplinata con il Quadro Strategico di Valorizzazione dell'art. 62 della L.R. 1/2015.

Art. 13 – Programmazione commerciale altri ambiti

Gli approfondimenti del Documento di programmazione successivi al Quadro Strategico di valorizzazione avvengono per ambiti urbani o tematiche specifiche con previsione e tempi definiti dal Documento Unico di Programmazione di riferimento.

11 - MONITORAGGIO PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE ALLA SCALA TERRITORIALE

11.1 - Attività di monitoraggio e di governance delle politiche

Tema fondamentale è quello della capacità di lettura degli scenari e dinamiche e della necessità di poter fornire una adeguata ed efficace risposta delle politiche nei tempi utili. Questo tema, storicamente legato alla redazione degli strumenti urbanistici e di programmazione attraverso analisi conoscitive la cui restituzione è tradizionalmente avvenuta con tempi spesso sfasati rispetto alla velocità delle mutazioni urbane in atto, ha imposto una riflessione ed alcune scelte programmatiche da incardinare nel presente Documento e sviluppare nelle fasi a seguire.

La programmazione delle politiche per il commercio non può prescindere dalla capacità di leggere in modo adeguato il loro impatto e di prevederne la necessaria e conseguente implementazione.

Quanto espresso coincide con quanto disposto dalla norma regionale che aveva già previsto con l'art. 9 c. 1 lett. i), nel testo previgente al marzo 2022, che venisse realizzato dai comuni un sistema di monitoraggio della rete distributiva permanente.

A supporto dei compiti assegnati ai Comuni, il disposto normativo individua, con l' art. 5 c.2 e art.2 comma 4 delle legge regionale, la Camera di Commercio nel ruolo di soggetto pubblico qualificato nell'attività di raccolta ed elaborazione informativa del settore, rispetto al quale nel corso della fase concertativa è auspicabile che si stringano accordi di collaborazione.

Con le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 23/03/2022 n. 4 all'art. 2 della L.R. 10/2014 è stato aggiunto il comma 2-bis che prevede un controllo, demandato ai vari livelli istituzionali, volto a coniugare la libertà di iniziativa economica con le necessità di interesse generale. Infatti la L.R. 10/2014, adeguandosi alla normativa nazionale della Legge 59/2010 (Direttiva servizi), ha introdotto con l'art. 12 i motivi imperativi di interesse generale che costituiscono principi di rango primario idonei a porre limitazioni o divieti alle attività commerciali. Il controllo previsto in fase preventiva o successiva non può non essere strettamente correlato ad un accurato monitoraggio della rete commerciale, la cui importanza viene rafforzata da tali modifiche introdotte dalla legge.

La espressa rilevanza dell'attività di monitoraggio e la ampia molteplicità e tempestività dei dati da raccogliere richiedono la piena applicazione del metodo della concertazione pubblico-privato, cui la legge regionale attribuisce un ruolo attivo e determinante nei rapporti tra l'ente locale e tutti i portatori di interesse coinvolti [art. 2 c. 1 lettera m)].

Il patrimonio di dati disponibili da parte dei diversi soggetti esterni, Camera di Commercio, associazioni di categoria, ecc. può essere messo in condivisione con le informazioni in possesso del Comune, gestite attraverso la piattaforma del SUAPE, le quali possono confluire nel sistema di gestione dei dati territoriali comunale per una efficace utilizzo e rappresentazione complessiva.

I diversi dati territoriali possono essere comunicati e diffusi con l'utilizzo del geoportale TERNIGEO con la possibilità di attivare servizi informativi sempre più in stretto rapporto tra gli operatori commerciali e gli utenti. Lo sviluppo di servizi digitali innovativi per il commercio può beneficiare delle sinergie che possono essere messe in atto a partire dagli strumenti esistenti quali il sistema informativo comunale, le cui potenzialità ad oggi sono del tutto inesprese, con risparmio di risorse e con accelerazione nei tempi.

Il carattere iterativo e progressivo del Documento di programmazione può e deve essere accompagnato attraverso una sempre più completa e approfondita gestione digitale dei dati e di informazioni ai cittadini-utenti che segua con lo stesso passo lo sviluppo tecnologico del settore e le sue forme più avanzate, inserendosi in un quadro di trasformazione delle città che deve associare le strategie pubbliche per le smart city e le evoluzioni digitali del commercio come il negozio 4.0.

Tra gli obiettivi che deve porsi l'Ente nella gestione del commercio, non solo come adempimento di legge, è di attivare un sistema di raccolta di informazioni in tempo reale anche con la collaborazione del gestore della piattaforma SUAPE, Puntozero srl, quale output di un modo di gestire i dati nel pieno delle loro potenzialità che oggi si pone come indispensabile per seguire la rapidità dei cambiamenti economici e poter prevedere e governare le tendenze future.

Nella fase della concertazione di cui all'art. 13 legge regionale, possono essere individuate mediante specifico accordo le soluzioni per acquisire e condividere quei dati di monitoraggio a

disposizione dei soggetti interessati che si basa sul principio che l'Amministrazione intende assumere di valorizzazione dell'ascolto e del confronto con le Associazioni di Categoria secondo una modalità costante e coordinata.

11.2. - Monitoraggio e Quadro Strategico di Valorizzazione

L'organizzazione del monitoraggio dell'andamento della programmazione commerciale derivante dal presente Documento verrà adattata agli strumenti che saranno successivamente attivati a partire dal Quadro Strategico di Valorizzazione del Centro storico, avvalendosi del Tavolo di concertazione. A tal fine, fermo restando l'avvio in questa fase, si ritiene di grande importanza l'attività che sarà svolta per la redazione del QSV. Quella sede, infatti, potrà essere anche l'occasione per la ulteriore messa a punto degli strumenti operativi di misurazione e valutazione dell'andamento delle politiche e, a tal fine, potrà avere un suo ruolo anche l'attività in via di svolgimento ed inerente il Piano periferie, riguardante il coinvolgimento del tessuto socio economico nel meccanismo di valorizzazione delle ricadute del Progetto attraverso il marketing e la loro misurazione.

11.3. – Dati di monitoraggio

Per la fase di avvio dell'attività di monitoraggio sulla base del quadro generale descritto, sono state definite 4 componenti da osservare:

- 1) Dati della rete commerciale come indicati nel documento parte di analisi,
- 2) Dati ambientali,
- 3) Dati occupazionali e di consistenza del settore,
- 4) Dati sulla soddisfazione dell'utenza.

1) DATI RETE COMMERCIALE

I dati posti alla base delle valutazioni del documento costituiscono gli indicatori base oggetto del monitoraggio nella fase preliminare ed attuativa del piano e sono utilizzati per la valutazione degli aggiornamenti e le variazioni da apportare alla regolamentazione comunale seguendo il modello di governance del Tavolo di concertazione.

Attraverso l'attivazione dell'estrazione automatica dei dati dalla piattaforma SUAPE si potranno disporre di informazioni in tempo reale e georeferenziate per seguire con la necessaria tempestività l'andamento della rete commerciale.

Particolare attenzione deve essere posta sulle zone definite critiche, riportate nella TAV. 14, seguendo l'evoluzione degli addensamenti commerciali e verificando lo squilibrio che questi possono determinare nelle rete distributiva e gli eventuali effetti negativi sui parametri ambientali e sulla rete viaria.

2) MONITORAGGIO AMBIENTALE

Tra i dati ambientali sono scelti come più significativi il livello di congestione viaria con particolare riferimento alle zone critiche con le modalità e frequenza del rilevamento prevista nel PUMS e il livello degli inquinanti atmosferici.

L'indicatore offre una misura diretta sugli effetti ambientali che, almeno in parte, l'offerta commerciale induce sulla rete viaria e sull'ambiente, e fornisce anche una indicazione sull'omogenea distribuzione nel territorio della rete commerciale e dell'uso equilibrato del tessuto urbanistico.

In questo contesto risulta preventivamente indispensabile l'individuazione dei cosiddetti "punti di monitoraggio", che siano rappresentativi di zone con particolare criticità (effetti combinati di traffico, rumore, inquinanti emessi dal traffico veicolare). A tal fine, nell'ambito della rete regionale di monitoraggio della qualità dell'aria (in gestione ARPA, che elabora e fornisce i relativi dati con dettagli orari e giornalieri) possono essere individuate le seguenti stazioni di monitoraggio:

- Stazione "Maratta"
- Stazione "Borgo Rivo"
- Stazione "Le Grazie".

Per quanto riguarda il panel di monitoraggio, in fase operativa verranno definiti i criteri più coerenti in grado di evidenziare gli effetti della frequentazione commerciale sui fattori ambientali (inquinanti emessi, direttamente correlati con volumi di traffico e quindi rumorosità); a titolo di esempio: analisi del profilo orario degli inquinanti da traffico nei giorni di apertura commerciale festiva, e raffronto con il "profilo tipo" dei giorni festivi con chiusura commerciale. Attraverso questa analisi è possibile stimare gli effetti del traffico autoveicolare generato da flussi commerciali in particolari aree della città (Maratta, Borgo Rivo, Cesure).

Misurazioni più specifiche potranno essere valutate ad esempio integrando le stazioni di monitoraggio con rilevazioni della rumorosità, individuando campagne di misurazione specifiche di rilevamento dei flussi di traffico e rumorosità in prossimità di strade e incroci significativi, anche avvalendosi del supporto di ARPA Umbria.

3) CONSISTENZA E QUALITÀ OCCUPAZIONALE

Gli effetti sulla rete commerciale dei fattori esterni ed in parte anche della programmazione sono valutati attraverso l'andamento del livello e della qualità dell'occupazione.

I dati di monitoraggio sono proposti con il presente documento ma sono tuttavia da definire con accordi di collaborazione in sede di concertazione ed eventuali successive intese.

4) SODDISFAZIONE CONSUMATORE

In analogia con il tema del punto 3) sono individuati gli aspetti della soddisfazione degli utenti/consumatori da perfezionare in sede di concertazione, d'intesa con le associazioni dei consumatori, necessari a valutare il rispetto dei principi garantiti dalla L.R. 10/2014 all'art. 2 c. 1 lett b).

In fase preliminare si propongono una serie di indicatori di carattere qualitativo.

L'insieme degli indicatori viene riassunto con la tabella di seguito riportata con la specificazione che sia sulla base del confronto in sede di concertazione sia successivamente potranno essere valutati necessari ulteriori o diversi indicatori per una maggiore efficacia dell'attività.

TABELLA RIEPILOGATIVA INDICATORI MONITORAGGIO

COMPONENTE	OBIETTIVO	INDICATORE	TIPO	FREQUENZA VERIFICA	UNITA' DI MISURA	SOGGETTO COMPETENTE
RETE COMMERCIALE	Consistenza rete commerciale	N esercizi aperti totali	quantitativo	annuale	n	Comune
		N esercizi aperti alimentari				
		N esercizi aperti non alimentari				
		N esercizi cessati totali	quantitativo	annuale	n	Comune
		N esercizi cessati alimentari				
		N esercizi cessati non alimentari				
		Mq totali totali	quantitativo	annuale	mq	Comune
		Mq alimentari				
		Mq non alimentari				
		n. esercizi totali	quantitativo	annuale	n	Comune
		n. esercizi alimentari				
		n. esercizi non alimentari				
Mq totali per zone	quantitativo	annuale	mq	Comune		
n. esercizi totali per zone	quantitativo	annuale	n	Comune		
Addensamenti commerciali zone critiche	Quali/quantitativo	annuale	Mq/mq	Comune		

	STRUTTURA RETE COMMERCIALE	num ab./sup.totale	quantitativo	annuale	n/mq	Comune
		Mq. x ab.	quantitativo	annuale	Mq x n	Comune
		n. esercizi aperti VICINATO M1 M2 M3 G1 G2	quantitativo	annuale	n	Comune
		N esercizi cessati VICINATO M1 M2 M3 G1 G2	quantitativo	annuale	n	Comune
		n. medio addetti per esercizio	quantitativo	annuale	n	Comune
		% classi di imprese micro/piccola/media	Quali/quantitativo	annuale	%	Comune
		Vita media esercizio per zone	Qualitativo	annuale	anno	Comune
OCCUPAZIONE	Consistenza e qualità occupazionale	n. nuovi occupati	quantitativo	annuale	n	Camera commercio
		n. addetti cessati	quantitativo	annuale	n	Camera commercio
		n. nuovi occupati per classi di età	quantitativo	annuale	n	Camera commercio
		n. nuovi occupati per sesso	quantitativo	annuale	n	Camera commercio
		% occupati a tempo indeterminato	qualitativo	annuale	%	Camera commercio
		% occupati a tempo determinato	qualitativo	annuale	%	Camera commercio
		% occupati in C.I.G.	qualitativo	annuale	%	Camera commercio
AMBIENTE E INFRASTRUTTURE	Inquinamento	Sup. Soglie inquinamento aria	quantitativo	annuale	n	ARPA
		Sup. Soglie rumore	quantitativo	annuale	n	ARPA
		Analisi profili orari di inquinanti da traffico in specifiche stazioni di monitoraggio	Qualitativo e quantitativo	Giornaliero, settimanale, stagionale	%/ giudizi	ARPA
	Efficienza trasporti	Saturazione tratti viari	qualitativo	annuale	%	comune
		Nuova rete viaria a servizio zone commerciali	qualitativo	annuale	km	comune
		Nuova Rete ciclopedonale a servizio zone commerciali	qualitativo	annuale	km	comune
		Dotazione Parcheggi a servizio zone commerciali	qualitativo	annuale	n	comune
CONS UMA TORE	Soddisfazione cliente	Varietà offerta commerciale	qualitativo	annuale	n. giudizi positivi/giudizi	Questionario associazione

		Completezza dell'offerta merceologica	qualitativo	annuale	n. giudizi positivi/giudizi	Questionario associazione
		Servizi mancanti	qualitativo	annuale	n. giudizi negativi/giudizi	Questionario associazione
		Settori merceologici mancanti	qualitativo	annuale	n. giudizi negativi/giudizi	Questionario associazione
		Accessibilità veicolare ciclopedonale	qualitativo	annuale	n. giudizi positivi/giudizi	Questionario associazione
		Orari di apertura	qualitativo	annuale	n. giudizi negativi/giudizi	Questionario associazione

11.4.- Monitoraggio di valutazione ambientale strategica

Agli indicatori proposti in ambito di comunale verranno aggiunti gli indicatori che verosimilmente verranno richiesti dalla Regione Umbria nel processo di VAS.

11.5. – Strumenti di governance e Tavolo di concertazione

L'individuazione del metodo di concertazione tra Enti e portatori di interesse che è stabilito dalla L.R. ha carattere non limitato ad un confronto preliminare sulle proposte ma si estende anche alla necessità di adeguamento in itinere e progressivo della programmazione attraverso il costante monitoraggio dell'andamento del settore commerciale e più in generale della situazione socio-economica.

Nel momento di confronto rappresentato dal Tavolo di concertazione possono trovare stretta correlazione l'attività di governance del settore commercio e la raccolta ed analisi dell'attività di monitoraggio che deve supportare le scelte da assumere; si verifica in altre parole la necessità di attuare una circolarità tra raccolta – analisi – valutazione dati di monitoraggio e decisioni operate dal Tavolo di concertazione a supporto degli organi politici per far assumere allo stesso pieno valore di momento consultivo, conoscitivo e propositivo permanente.

Si propone perciò che la fase di concertazione accompagni non solo la fase preliminare degli atti di programmazione e gestione del commercio ma sia resa stabile, costituendo un momento di valutazione continuo sulle problematiche riferite al settore e momento di valutazione e confronto sulle tendenze in atto e sulle iniziative da assumere.