

5.3 DISTRIBUZIONE DEL COMMERCIO NEL COMUNE DI TERNI

Il Testo Unico in materia di commercio l.r. 10/2014 suddivide nei comuni con classe I (superiore a 50.000 abitanti) le strutture di vendita nel seguente modo:

- vicinato (sotto 250 metri)
- M1 (da 251 a 900 metri)
- M2 (da 901 a 1500 metri)
- M3 (da 1501 a 2500 metri)
- G1 (da 2501 e 5500 metri)
- G2 (maggiore di 5500 metri)

Nelle tabella riassuntiva sottostante il *trend* delle aperture/chiusure delle attività commerciali dal 2019 al 2022 relativamente al territorio del Comune di Terni, da confrontarsi con la tabella riportata in fig 5.13. relativamente alla Regione Umbria.

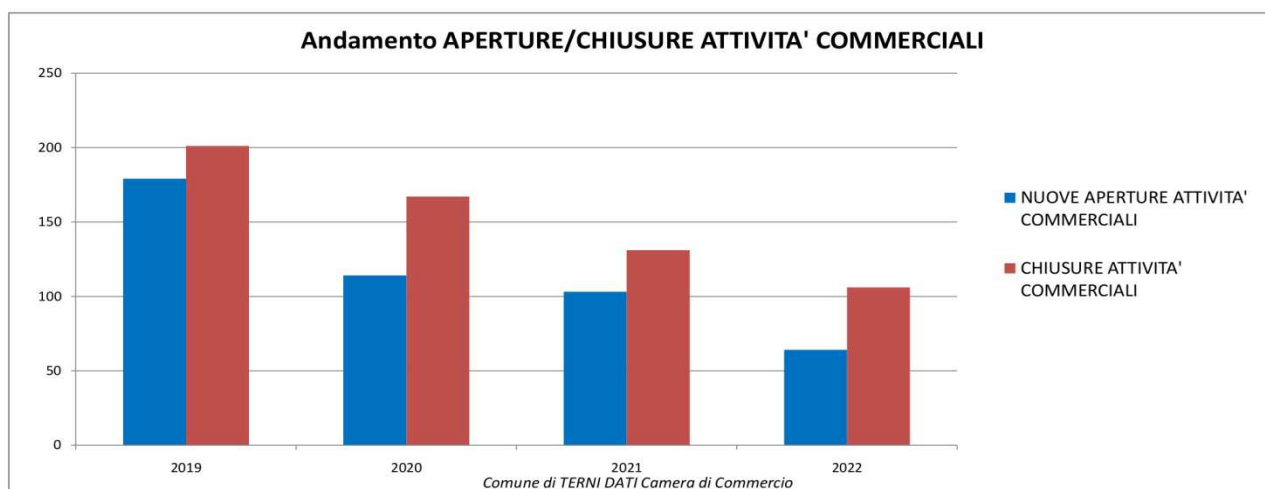


Fig. 5.15 - trend aperture/chiusure attività commerciali comune di Terni. Fonte Camera di Commercio

Dai dati in possesso del Comune di Terni si rileva che la consistenza generale delle attività commerciali alla data del 2022 è così articolata:

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| SUPERFICIE TOTALE: | 270.530 mq |
| SUPERFICIE DA M1 A G2: | 166.705 mq |
| SUPERFICIE VICINATO: | 108.825 mq |

Nei grafici sottostanti è illustrata la consistenza numerica della varie tipologie di attività commerciali, nella quale risulta evidente la grande diffusione degli esercizi di vicinato e una buona presenza di M1. (fonte Direzione Economia e Lavoro del Comune di Terni)

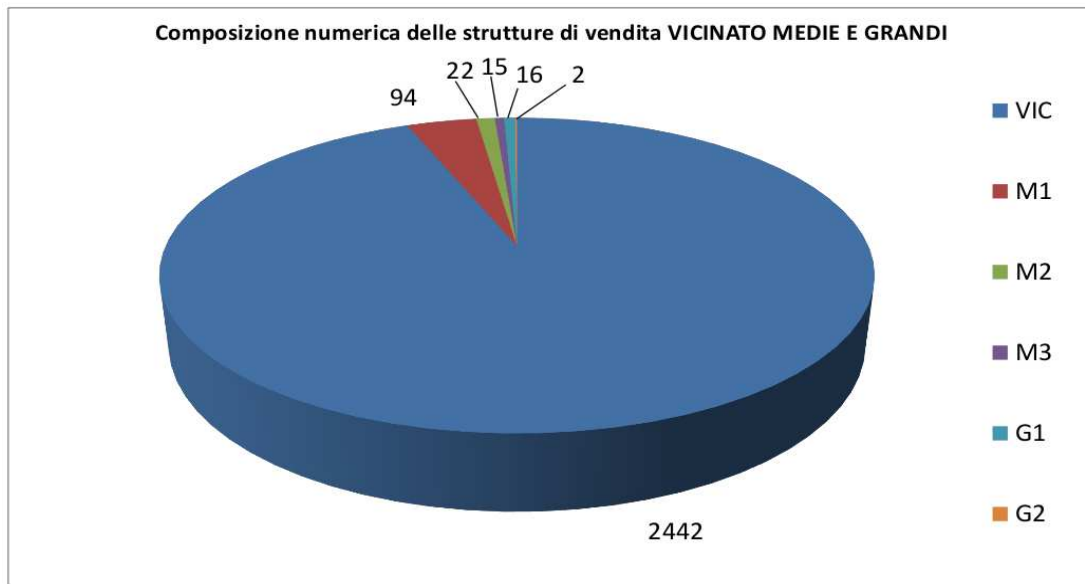


Fig. 5.16 - composizione numerica vicinato, medie e grandi strutture di vendita Comune di Terni

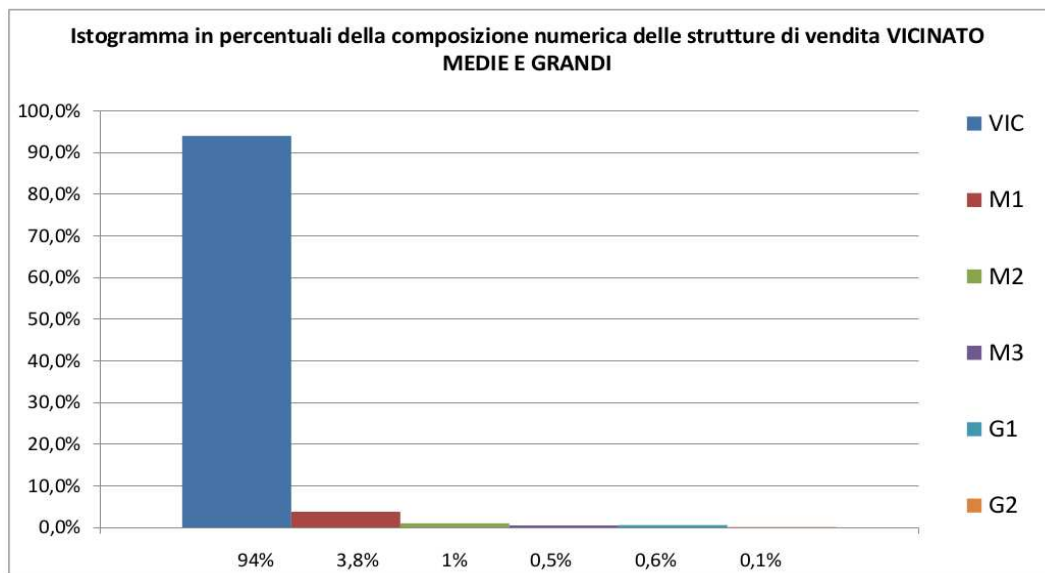


Fig. 5.17 - percentuale numerica vicinato, medie e grandi strutture di vendita Comune di Terni

Nei grafici sottostanti è illustrata la consistenza in termini di superficie in metri quadrati della varie tipologie di attività commerciali, nella quale risulta evidente la grande diffusione degli esercizi di vicinato e una buona presenza di M1. (fonte Direzione Economia e Lavoro del Comune di Terni)

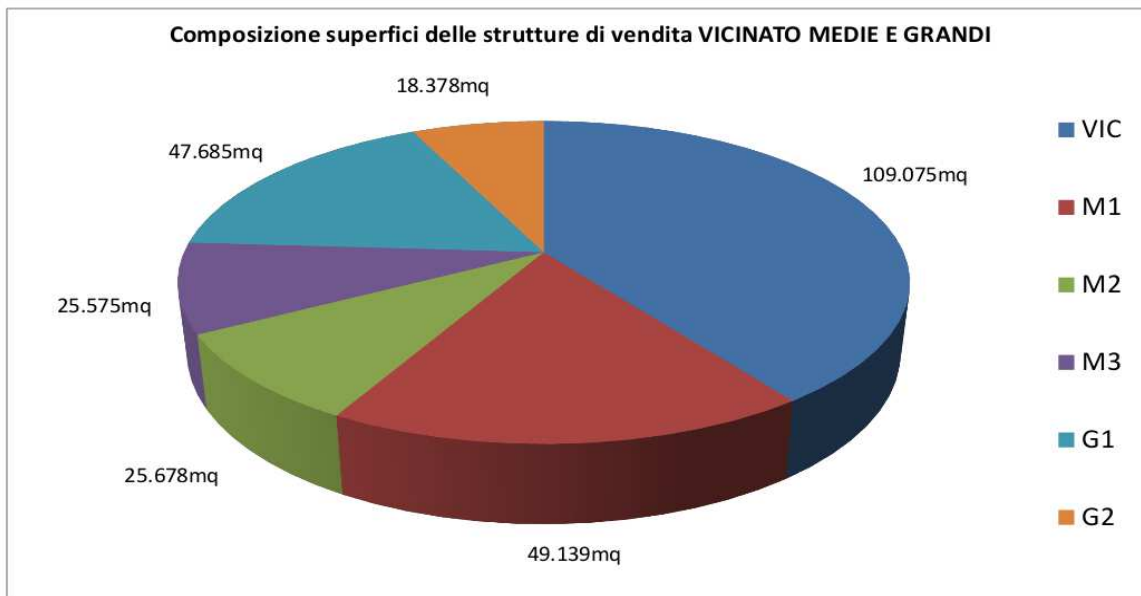


Fig. 5.18 - articolazione superfici di vendita vicinato,medie e grandi strutture Comune di Terni

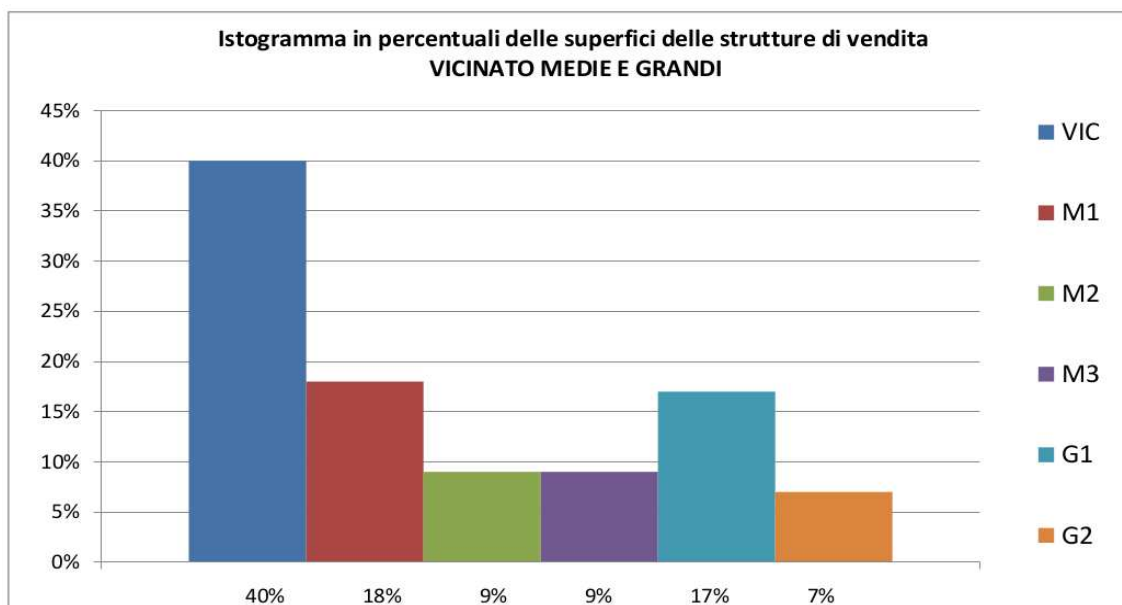


Fig. 5.19 - percentuali superfici di cassi vendita: vicinato,medie e grandi strutture Comune di Terni

Sotto, invece, l'articolazione degli ambiti commerciali nei diversi settori merceologici: alimentare, non alimentare e misto per numero e poi superficie (fonte Direzione Economia e Lavoro del Comune di Terni)

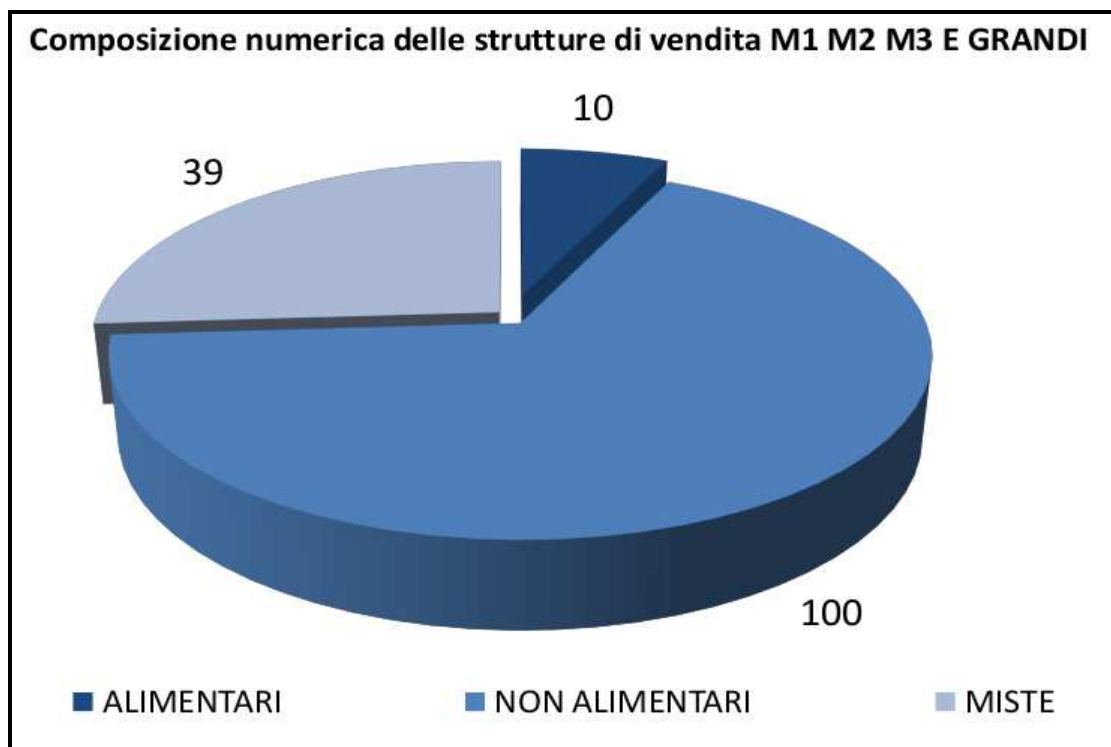


Fig. 5.20 - articolazione numerica superfici di vendita alimentari e non alimentari Comune di Terni

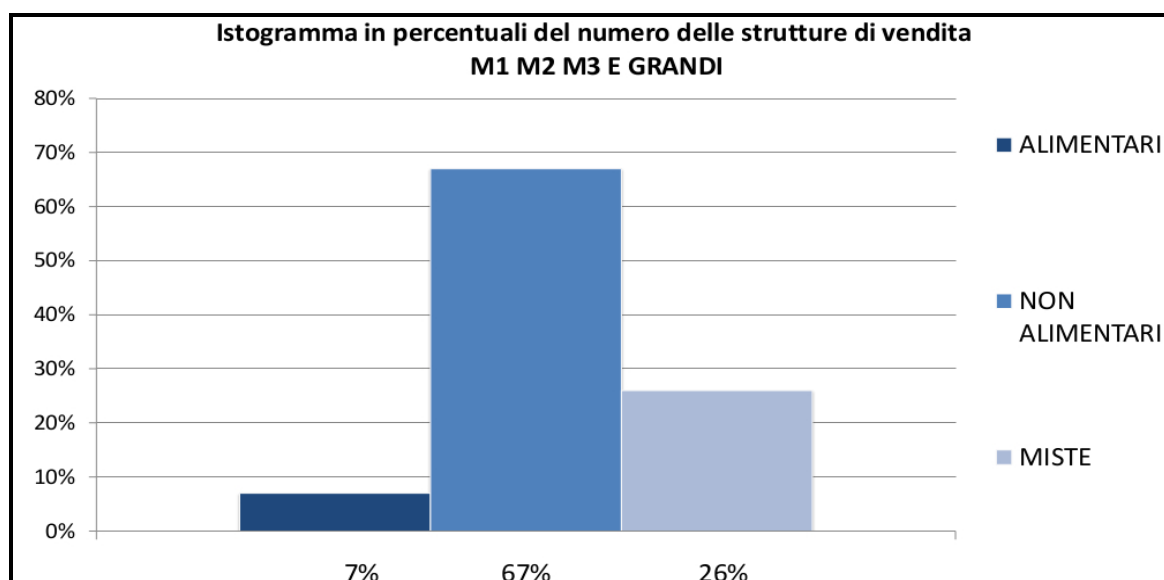


Fig. 5.21 - percentuale numero di attività di vendita alimentari e non alimentari Comune di Terni

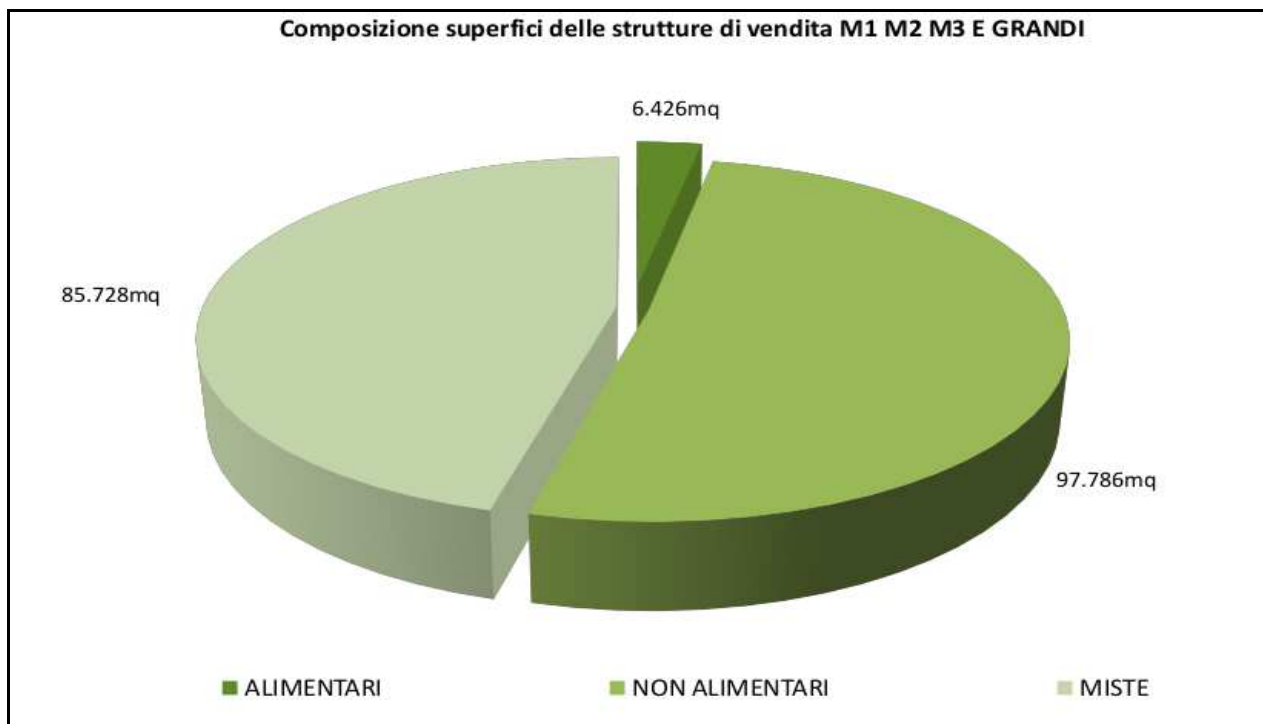


Fig. 5.22 - articolazione superfici di vendita alimentari e non alimentari Comune di Terni

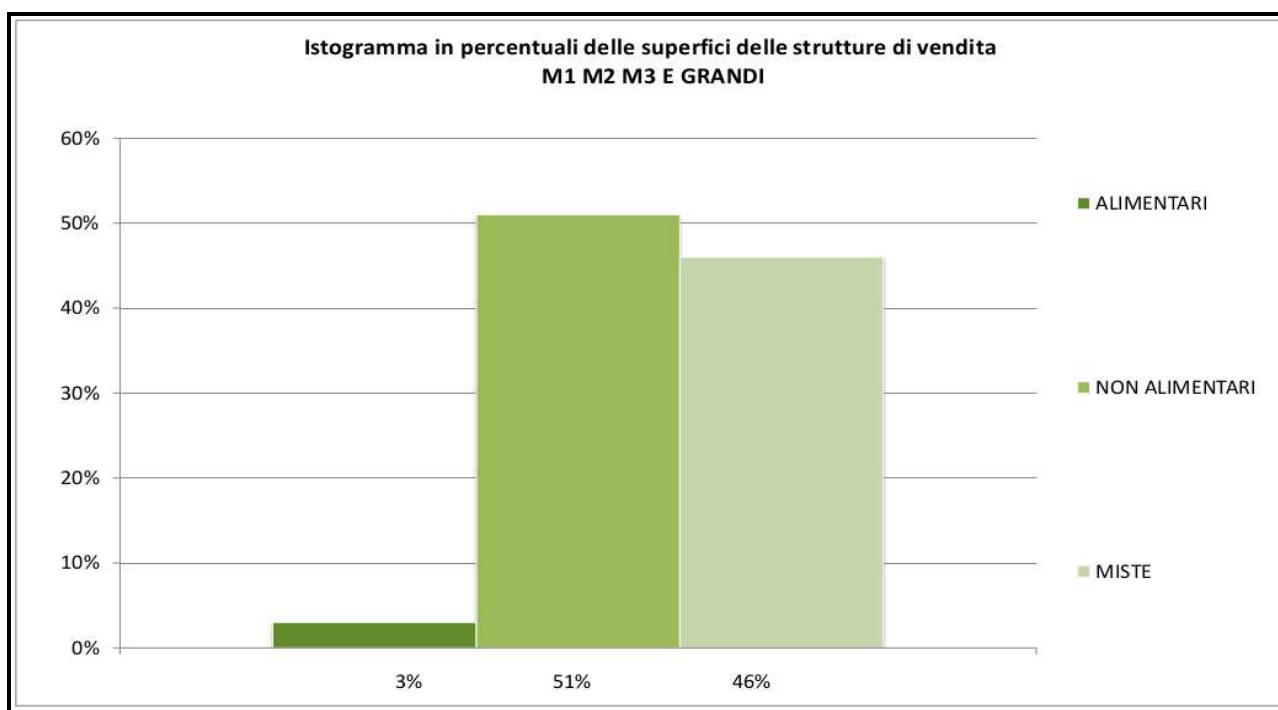


Fig. 5.23 - percentuale superfici di vendita alimentari e non alimentari Comune di Terni

Nelle tabelle sottostanti, invece, confronto fra gli anni **2010 e 2022** delle medie e grandi superfici di vendita. Si registra una forte decrescita in relazione alle categorie M2-M3 e un a forte crescita in relazione alle categorie G1-G2. (fonte Direzione Economia e Lavoro del Comune di Terni)

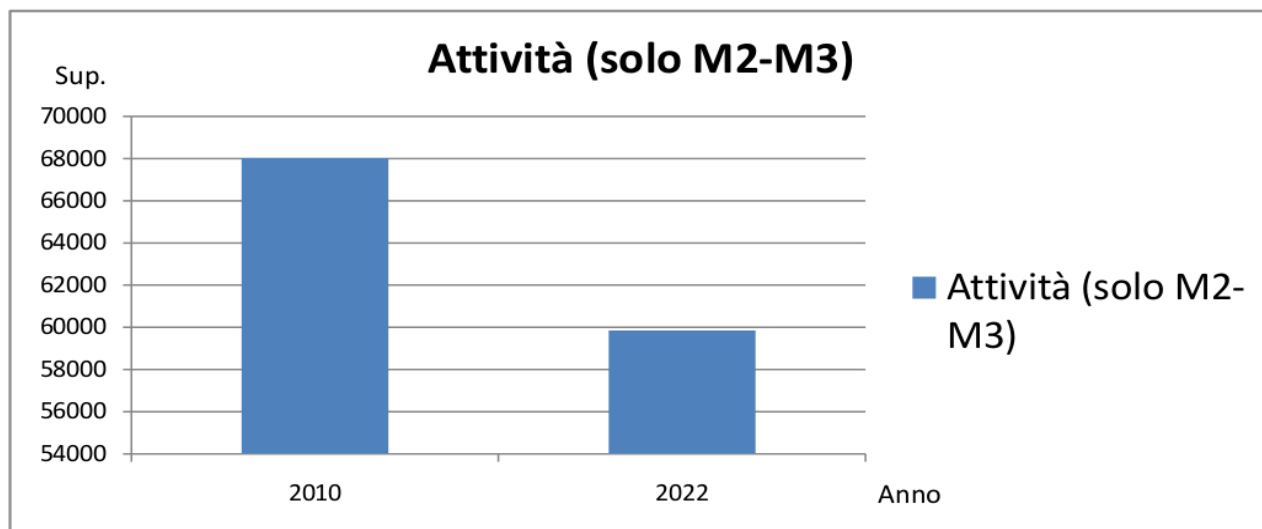


Fig. 5.24 confronto tra gli anni 2010 e 2022 delle medie attività commerciali (M2-M3)

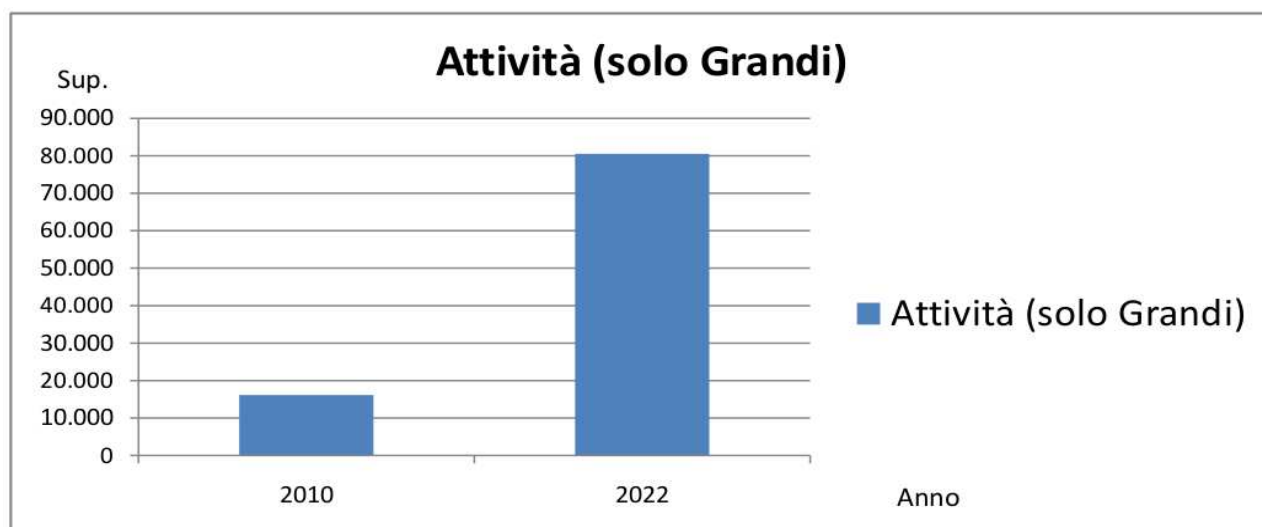


Fig. 5.25 confronto tra gli anni 2010 e 2022 delle grandi attività commerciali (G1-G2)

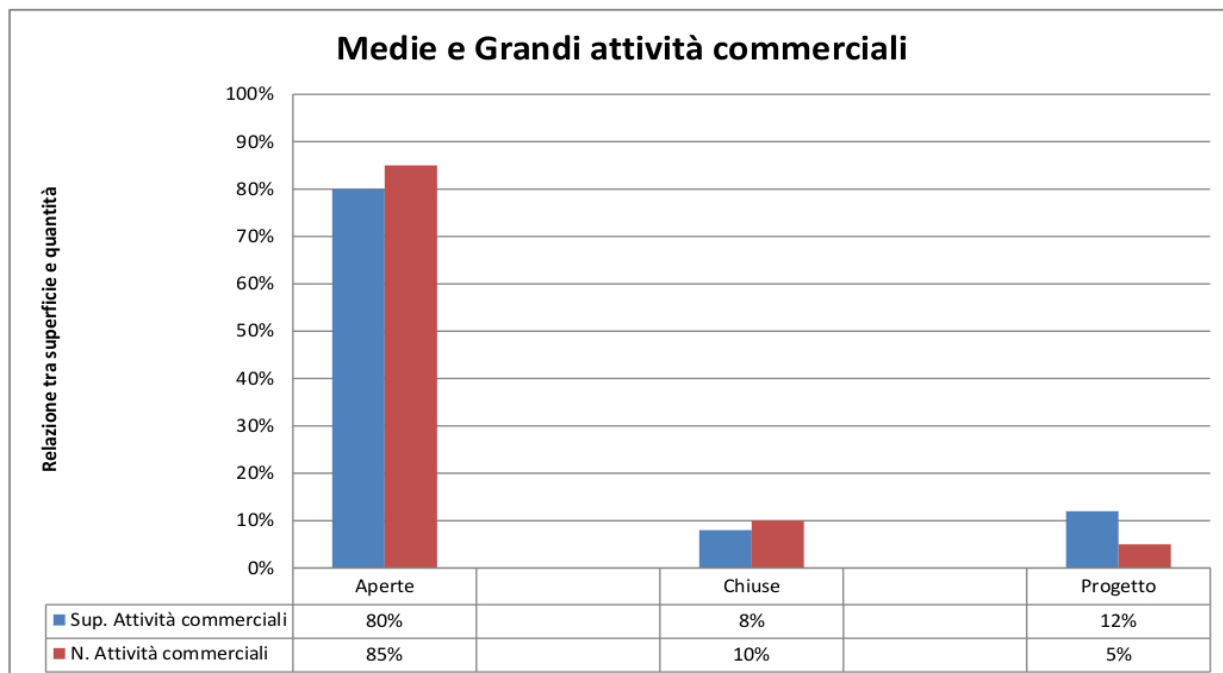


Fig. 5.26 - relazione tra superfici di vendita e numero di attività aperte, chiuse e di progetto

L'unico confronto possibile per dimensione urbana in ambito regionale è con Perugia e vede addirittura il primato di Terni che con la rete commerciale, escluso il solo vicinato e comprese le attività in corso di apertura nel 2022, supera con il dato di superfici totali di vendita il capoluogo di regione.

Dal raffronto tra tipologie si registra una forte presenza numerica di M1 in entrambi i centri pur se Perugia prevale di poco. Il dato comunque conferma ampiamente la presenza di un commercio basato sulla piccola dimensione anche sul livello locale.

I soli dati illustrati non sono certamente sufficienti ad un approfondito confronto tra realtà complesse e scale territoriali non interpretabili con ridotte informazioni ma forniscono una valutazioni sintetica sull'entità complessiva e sull'assetto del commercio cittadino nei suoi elementi essenziali e la sua collocazione rispetto alle realtà esterne.

5.4 GLI AMBITI COMMERCIALI DEL TERRITORIO COMUNALE

Una rete distributiva efficiente si distribuisce sul territorio con caratteristiche tipologiche, dimensionali ed organizzative diverse a seconda del tipo di utenza potenzialmente interessato a tali strutture di vendita.

In quest'ottica la suddivisione in zone del territorio comunale, necessaria per potere individuare le dimensioni e le caratteristiche strutturali della rete distributiva ottimale, assume un ruolo fondamentale per le scelte da operare in sede di definizione di un modello di programmazione commerciale al fine di una corretta organizzazione e sviluppo armonico del settore.

Nel territorio comunale, il PRG Parte Strutturale, individua **ambiti urbani**, sotto elencati, come insiemi di macroaree, che posso essere presi utilmente a riferimento per la quantificazione e localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, nonché per gli esercizi di vicinato con l'indicazione della popolazione residente, come sotto riassunto:

| Ambiti | Popolazione residente |
|----------------------|------------------------------|
| 1 - Borgo Rivo | 17.986 |
| 2 - Borgo Bovio | 6.622 |
| 3 - Campomicciolo | 18.919 |
| 4 - Polymer | 2.378 |
| 5 - Centro | 45.121 |
| 6 – Aree Industriali | 1.686 |
| Resto del territorio | 14870 |
| Totale | 107.582 |

Fig. 5.27 - ambiti e popolazione residente

NB = I DATI RIFERITI AGLI ABITANTI PER I SINGOLI AMBITI SONO RILEVATI DALLE ANALISI DEL PRG (E AD OGGI DISPONIBILI) APPROVATO NEL 2008

Nel grafico sottostante il confronto fra i vari ambiti individuati nel **Comune di Terni** con indicazione della popolazione residente totale e la superficie di vendita delle medie e grandi superfici di vendita (M1-M2-M3-G1-G2) con indicazione del rapporto metri quadrati di vendita per abitante. (fonte Direzione Economia e Lavoro del Comune di Terni)

| AMBITI | Popolazione residente | Sup. Medie e Grandi strutture | Sup./abitante |
|--------|-----------------------|-------------------------------|---------------|
| Zona 1 | 17.986 | 21.640 mq | 1,2 mq |
| Zona 2 | 6.622 | 5.240 mq | 0,79 mq |
| Zona 3 | 18.919 | 6.203 mq | 0,32 mq |
| Zona 4 | 2.378 | 3.272 mq | 1,37 mq |
| Zona 5 | 45.121 | 80.689 mq | 1,78 mq |
| Zona 6 | 1.686 | 72.102 mq | 42 mq |

Fig. 5.28 - ambiti, popolazione residente, consistenza superfici di vendita e rapporto sup/abitante

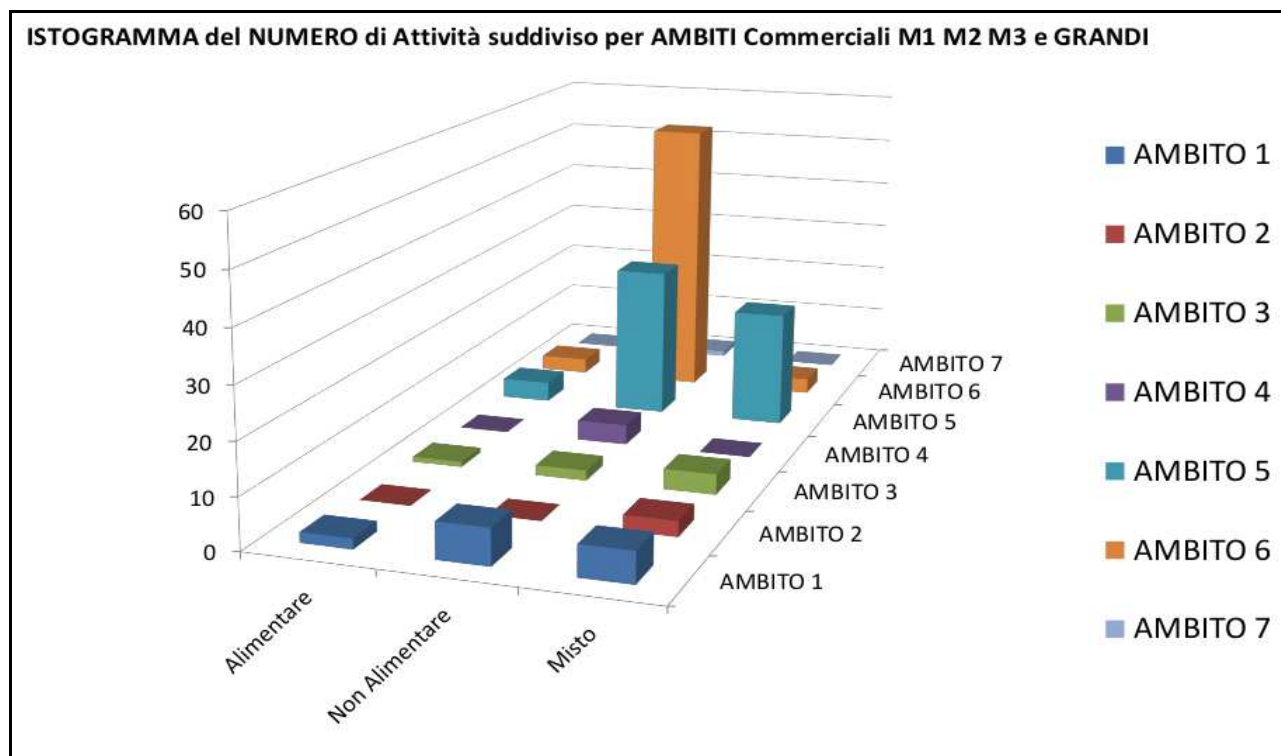


Fig. 5.29 - numero di attività commerciale per i vari ambiti territoriali

| NUMERO DI ATTIVITA' SUDDIVISO PER AMBITI COMMERCIALI M1 M2 M3 e GRANDI | | | |
|--|------------|----------------|-------|
| | Alimentare | Non Alimentare | Misto |
| AMBITO 1 | 2 | 7 | 6 |
| AMBITO 2 | - | - | 3 |
| AMBITO 3 | 1 | 2 | 4 |
| AMBITO 4 | - | 4 | - |
| AMBITO 5 | 4 | 30 | 23 |
| AMBITO 6 | 3 | 56 | 3 |
| AMBITO 7 | - | 1 | - |

Fig. 5.30 - numero di attività auricolato per settore alimentare e non alimentare nei vari ambiti

Nell'articolazione del commercio per ambiti possiamo in sintesi evidenziare:

- una buona diffusione degli esercizi nelle zone residenziali ad eccezione della zona 3 Campomicciolo;
- una forte presenza nella zona 5 residenziale Centro che ha il primato della maggiore quantità di superfici commerciali;
- una espansione nelle aree industriali con forte prevalenza verso la zona di Maratta.

Riguardo al numero delle attività emerge la netta prevalenza delle M1 in tutte le zone, a parte la zona 2 Borgo Bovio. Si ritiene spiegabile con l'effetto attrattore della zona 5 che è prossima e facilmente accessibile anche pedonalmente. Ulteriore motivo può essere individuato nella composizione sociale che concentra ceti meno abbienti ed a ridotta capacità di spesa. Anche la zona 3 denota una ridotta presenza di medie e grandi superfici che può spiegarsi in un tessuto edilizio a bassa densità e non adatto a creare appetibili opportunità commerciali di ampia superficie.

La fig. 5.28 relativa alle superfici nelle varie zone in associazione con la fig.5.29 mostra un forte impatto delle strutture G1 sulle aree 1-2 e 3 tale che l'offerta commerciale è valutabile squilibrata verso le grandi strutture.

Nelle restanti zone il rapporto tra tipologie rimane più contenuto ed equilibrato inducendo a prevedere un suo mantenimento e consolidamento senza introdurre un aumento di tipologia di grandi strutture.

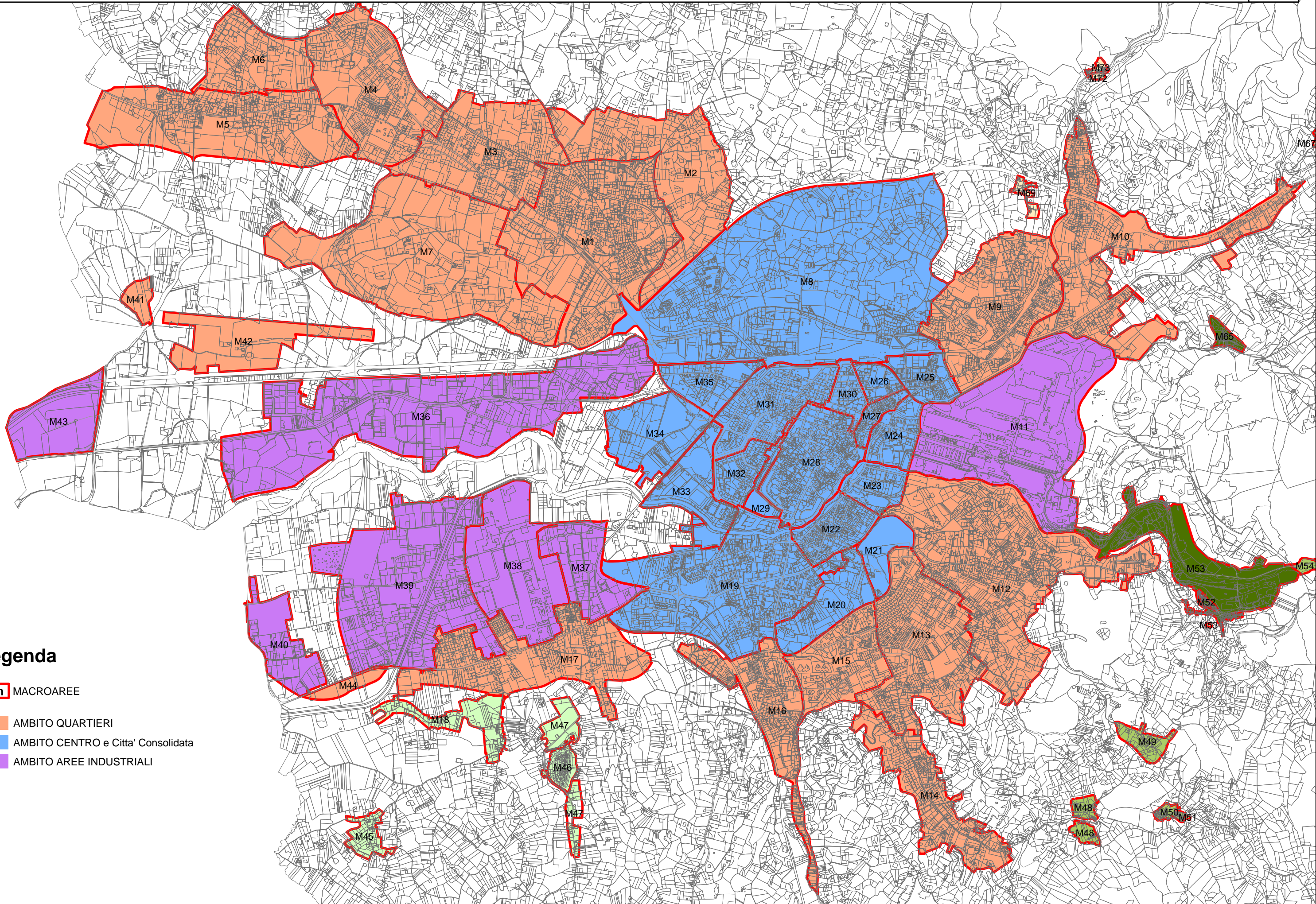
Nella Tav. 5.29 si evidenzia una buona diffusione di strutture in ambito 5 delle aree centrali dal quale si diramano 3 distinti ed evidenti assi commerciali.

La loro natura è diversa: l'asse dell'ambito 1 Borgo Rivo serve più che altro internamente la zona residenziale di recente sviluppo e offre una buona dotazione commerciale prossima agli utenti ed arricchisce il tessuto urbanistico di una pluralità di servizi che ne salvaguardano la identità e contrastano i fenomeni di marginalizzazione e degrado; l'asse commerciale 6 di Sabbione, e soprattutto quello di Maratta, sono le aree di più forte concentrazione e interesse commerciale specializzato. In essi la tendenza all'addensamento di attività è costante ed è prevedibile che permarrà in futuro, generando una polarizzazione ed uno squilibrio del territorio e della rete commerciale che inevitabilmente potrà riversarsi nelle aree centrali sottraendone attività ed attrattività. La breve distanza dalle aree residenziali 5 e 3 e dalla zona 1 acuisce il fenomeno di pendolarismo commerciale che non viene inibito od attenuato dalle criticità dei flussi di traffico privati che solo in minima parte determinano un allungamento dei tempi di spostamento da farli ritenere inaccettabili dagli utenti.

Il fenomeno deve essere attentamente governato e riequilibrato in senso centripeto per rispondere efficacemente alle evidenze delle analisi effettuate e delle criticità emerse, alle finalità stabilite nella normativa regionale oltre che per i principi assunti nel Documento che sono diretti alla salvaguardia del funzionamento e ruolo urbano, come si dirà al capitolo 9 sulle scelte di programmazione.

Di seguito la planimetria che illustra l'articolazione del territorio comunale in ambiti e macroaree (**Tav. 1**) ricordando che il PRG definisce le macroaree come località unitarie, parti di identità e qualità dell'area urbana, e gli ambiti urbani come insiemi locali di macroaree, grandi aree omogenee del territorio urbano nonché le planimetrie che illustrano la situazione della rete distributiva commerciale nel Comune di Terni (**tavole 2-3-4-5-6**).

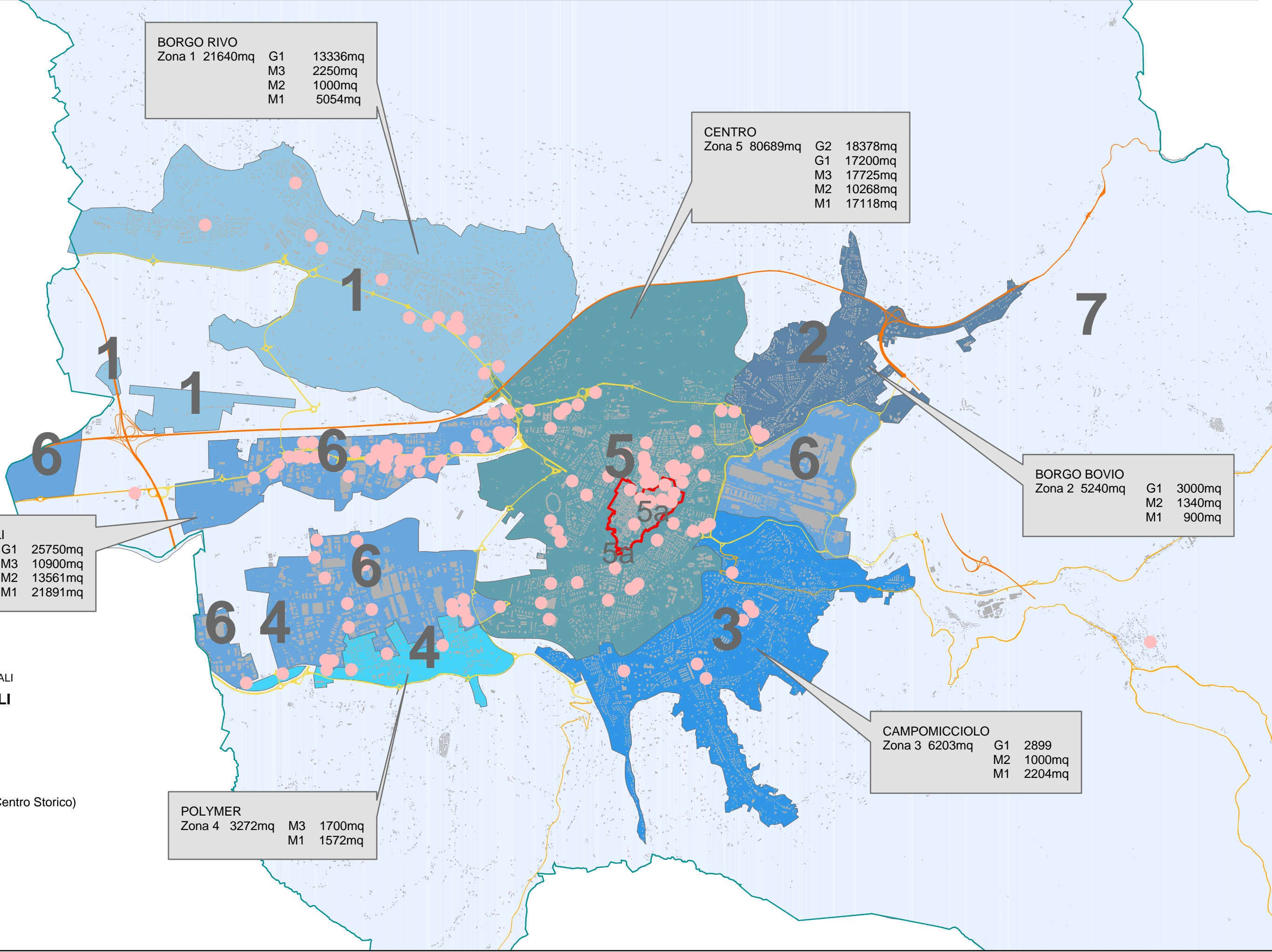
ARTICOLAZIONE IN AMBITI E MACROAREE DEL TERRITORIO COMUNALE



Legenda

- Mn** MACROAREE
- AMBITO QUARTIERI
- AMBITO CENTRO e Citta' Consolidata
- AMBITO AREE INDUSTRIALI

ARTICOLAZIONE IN METRI QUADRATI DELLE GRANDI E MEDIE SUPERFICI DI VENDITA RIFERITI AI SINGOLI AMBITI



| | | | |
|-------------------|---------|----|---------|
| BORGO RIVO | | | |
| Zona 1 | 21640mq | G1 | 13336mq |
| | | M3 | 2250mq |
| | | M2 | 1000mq |
| | | M1 | 5054mq |

| | | | |
|---------------|---------|----|---------|
| CENTRO | | | |
| Zona 5 | 80689mq | G2 | 18378mq |
| | | G1 | 17200mq |
| | | M3 | 17725mq |
| | | M2 | 10268mq |
| | | M1 | 17118mq |

| | | | |
|--------------------|--------|----|--------|
| BORGO BOVIO | | | |
| Zona 2 | 5240mq | G1 | 3000mq |
| | | M2 | 1340mq |
| | | M1 | 900mq |

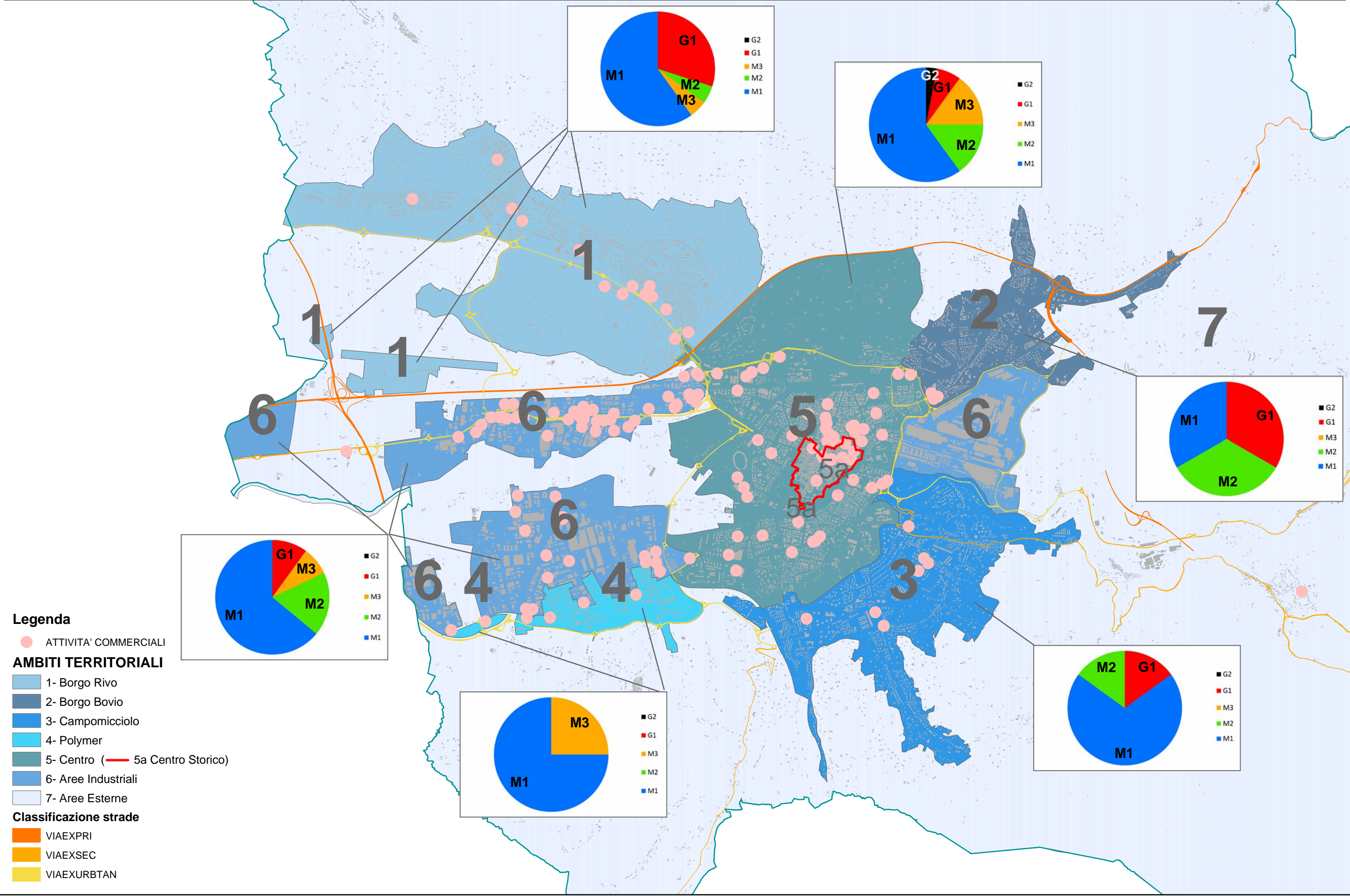
| | | | |
|-------------------------|---------|----|---------|
| AREE INDUSTRIALI | | | |
| Zona 6 | 72102mq | G1 | 25750mq |
| | | M3 | 10900mq |
| | | M2 | 13561mq |
| | | M1 | 21891mq |

| | | | |
|----------------------|--------|----|--------|
| CAMPOMICCIOLO | | | |
| Zona 3 | 6203mq | G1 | 2899 |
| | | M2 | 1000mq |
| | | M1 | 2204mq |

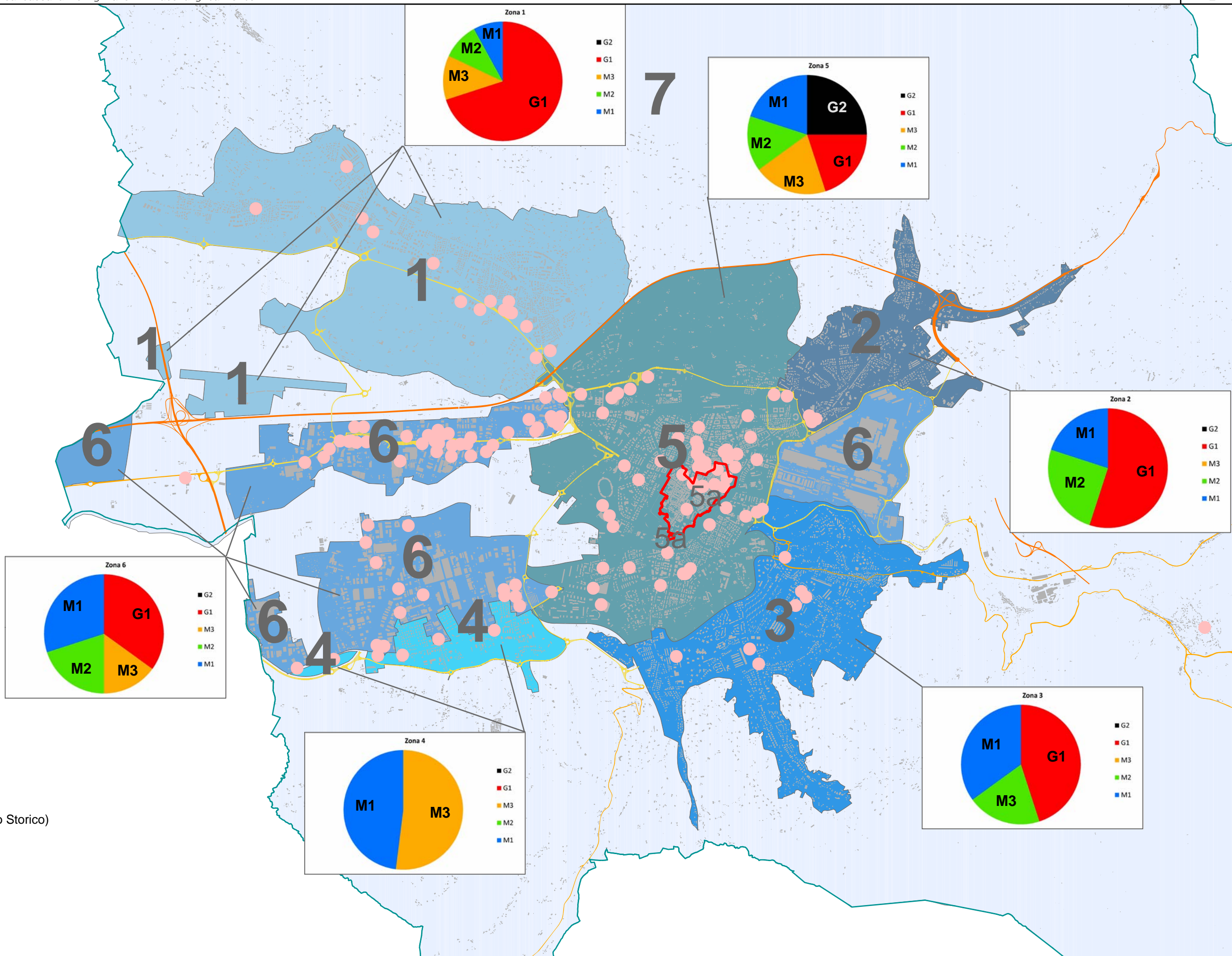
| | | | |
|----------------|--------|----|--------|
| POLYMER | | | |
| Zona 4 | 3272mq | M3 | 1700mq |
| | | M1 | 1572mq |

- Legenda**
- ATTIVITA' COMMERCIALI
 - AMBITI TERRITORIALI**
 - 1- Borgo Rivo
 - 2- Borgo Bovio
 - 3- Campomicciolo
 - 4- Polymer
 - 5- Centro (— 5a Centro Storico)
 - 6- Aree Industriali
 - 7- Aree Esterne
 - Classificazione strade**
 - VIAEXPRI
 - VIAEXSEC
 - VIAEXURBTAN

CONFRONTO PROPORZIONALE DELLE QUANTITA' RIFERITE ALLE GRANDI E MEDIE SUPERFICI DI VENDITA NEI SINGOLI AMBITI



CONFRONTO TRA I METRI QUADRATI DELLE GRANDI E MEDIE SUPERFICI DI VENDITA RIFERITI AI SINGOLI AMBITI



Legenda

● ATTIVITA' COMMERCIALI

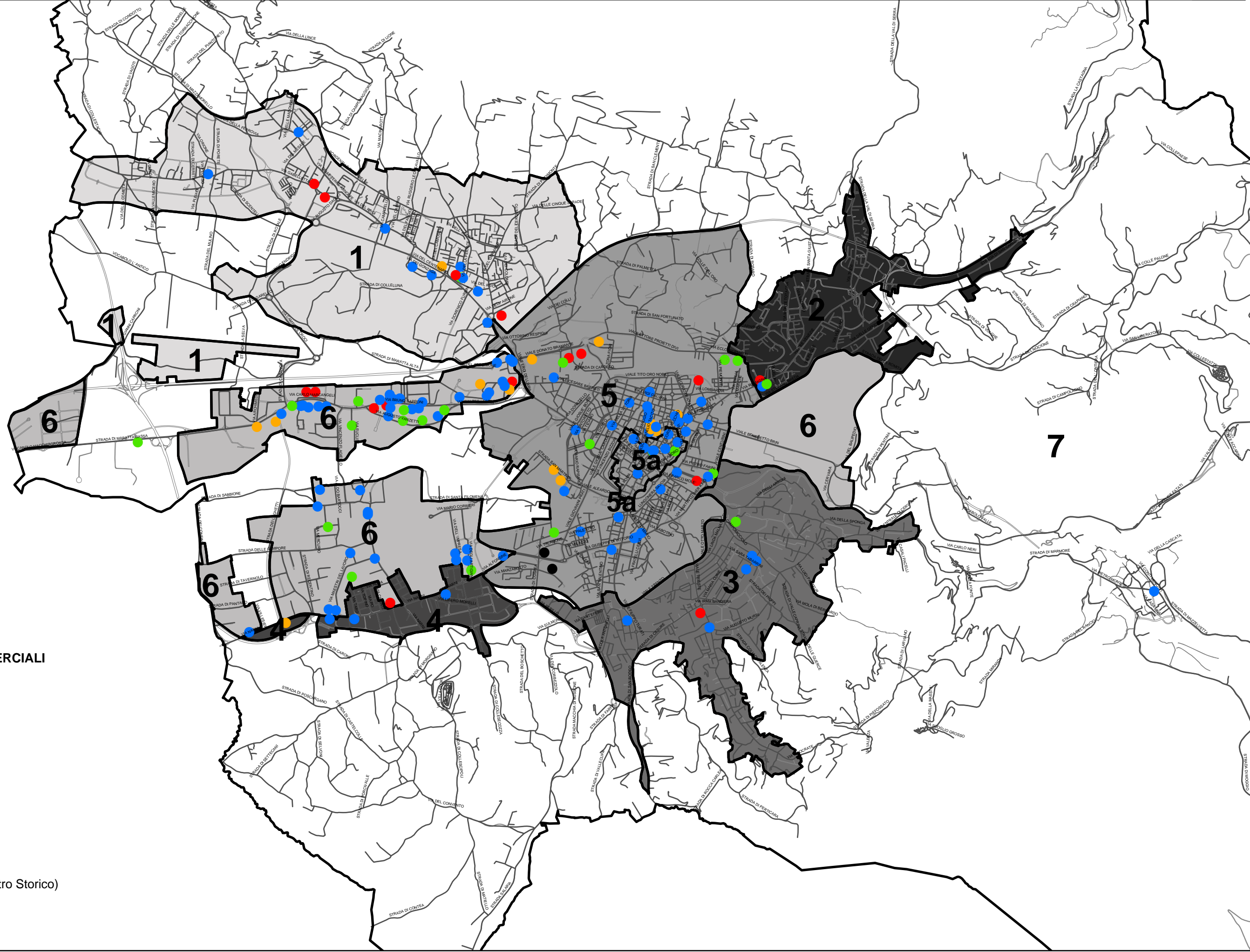
AMBITI TERRITORIALI

- 1- Borgo Rivo
- 2- Borgo Bovio
- 3- Campomicciolo
- 4- Polymer
- 5- Centro (— 5a Centro Storico)
- 6- Aree Industriali
- 7- Aree Esterne

Classificazione strade

- VIAEXPRI
- VIAEXSEC
- VIAEXURBTAN

DISLOCAZIONE PER TIPOLOGIE (M1-M2-M3-G1-G2)



Legenda

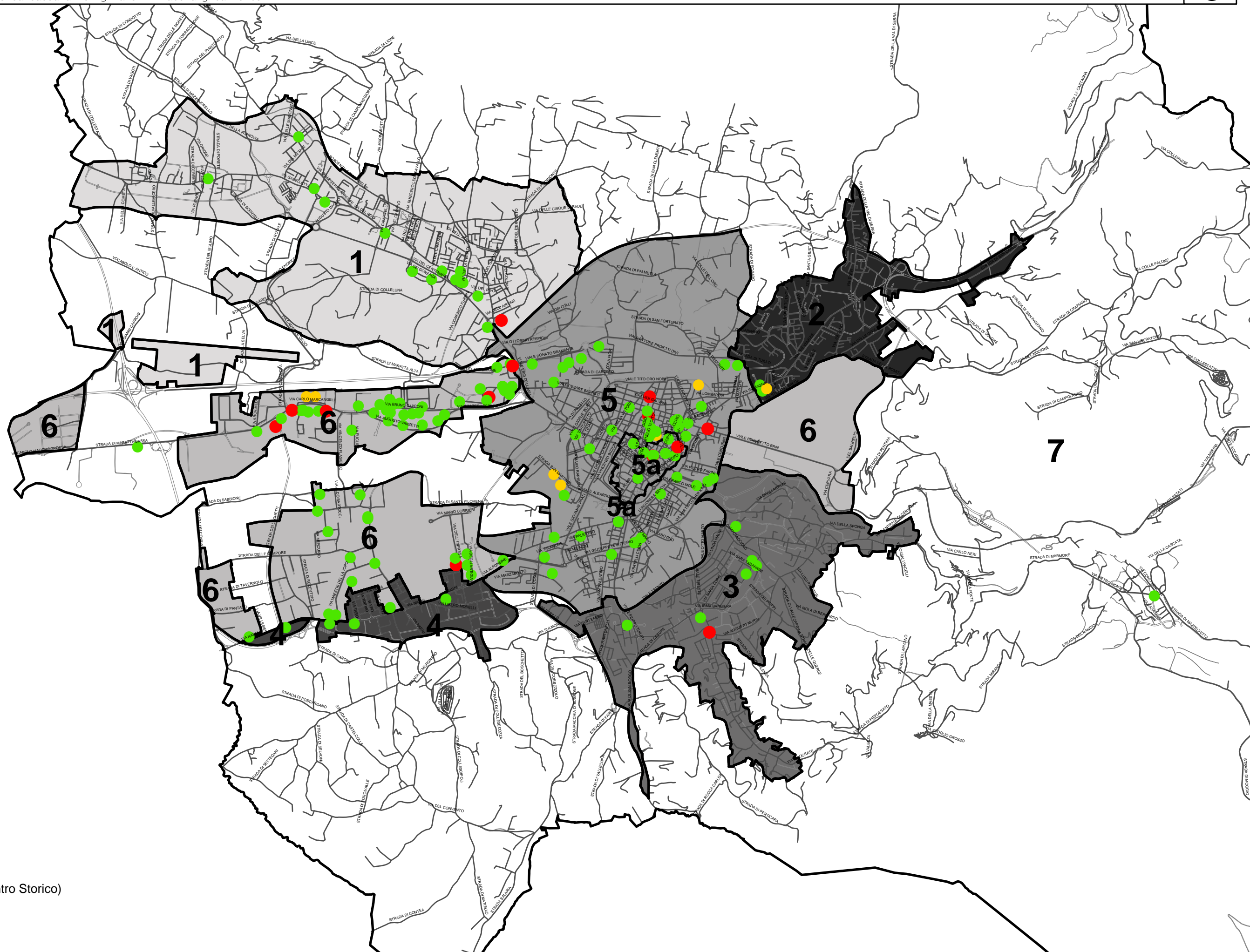
Tipologia ATTIVITA' COMMERCIALI

- G2
- G1
- M3
- M2
- M1

AMBITI TERRITORIALI

- 1- Borgo Rivo
- 2- Borgo Bovio
- 3- Campomicciolo
- 4- Polymer
- 5- Centro (— 5a Centro Storico)
- 6- Aree Industriali
- 7- Aree Esterne

GRAFICO APERTURE/CHIUSURE



Legenda

Stato Attivita' Commerciali

- APERTE
- IN FASE/PROGETTO
- CHIUSE

AMBITI TERRITORIALI

- 1- Borgo Rivo
- 2- Borgo Bovio
- 3- Campomicciolo
- 4- Polymer
- 5- Centro (— 5a Centro Storico)
- 6- Aree Industriali
- Aree Esterne

6 - GLI ASPETTI URBANISTICI E INFRASTRUTTURALI

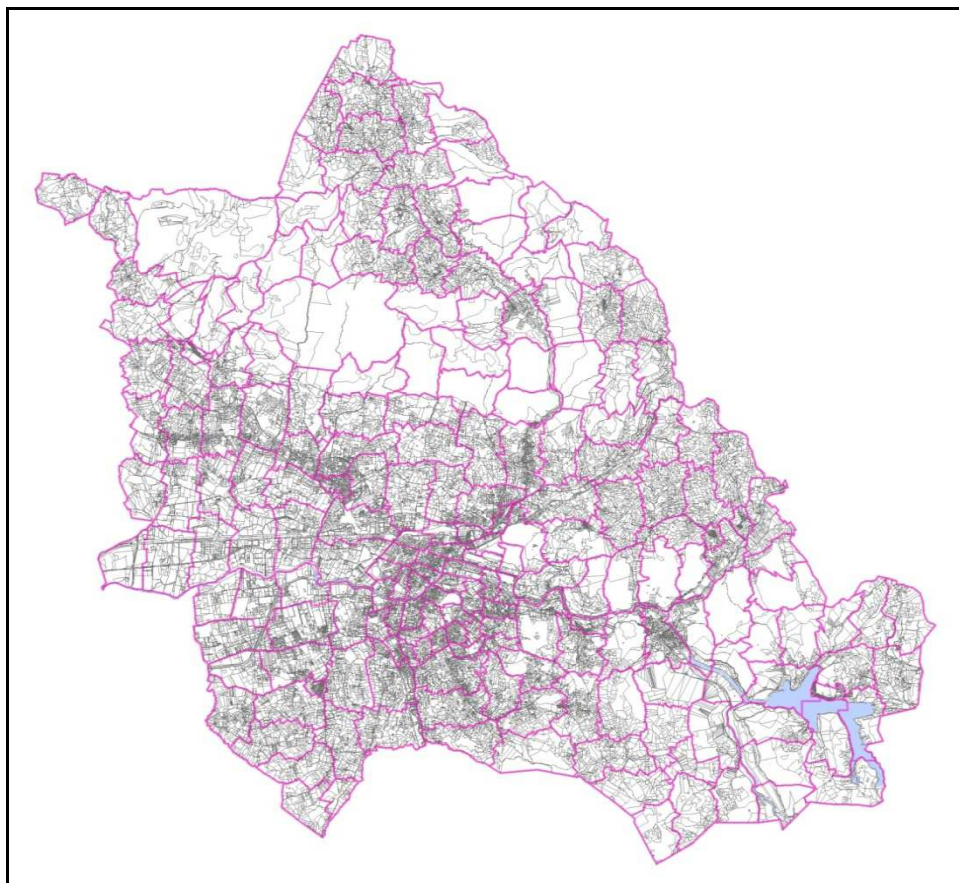
6.1 IL TERRITORIO COMUNALE

Terni sorge sulle rive del fiume Nera e del fiume Serra, in una vasta e fertile conca circondata dall'Appennino umbro-marchigiano e dal Subappennino laziale.

Il territorio comunale è ampio (211,90 km²), e si estende intorno alla città di Terni, (conca Ternana) fino alla Valnerina Ternana ad est e alle Terre Arnolfe a nord/nord-ovest raggiungendo una superficie di 325 km² ed i 172.770 abitanti. La densità abitativa è abbastanza elevata, per la notevole presenza di aree verdi sparse nel territorio comunale.

Il territorio comunale ha un dislivello di 1.577 m s.l.m., infatti si passa dai 95 metri tra il confine fra Terni e Narni, passando dai 130 di Terni, a i 1.121 del Monte Torre Maggiore.

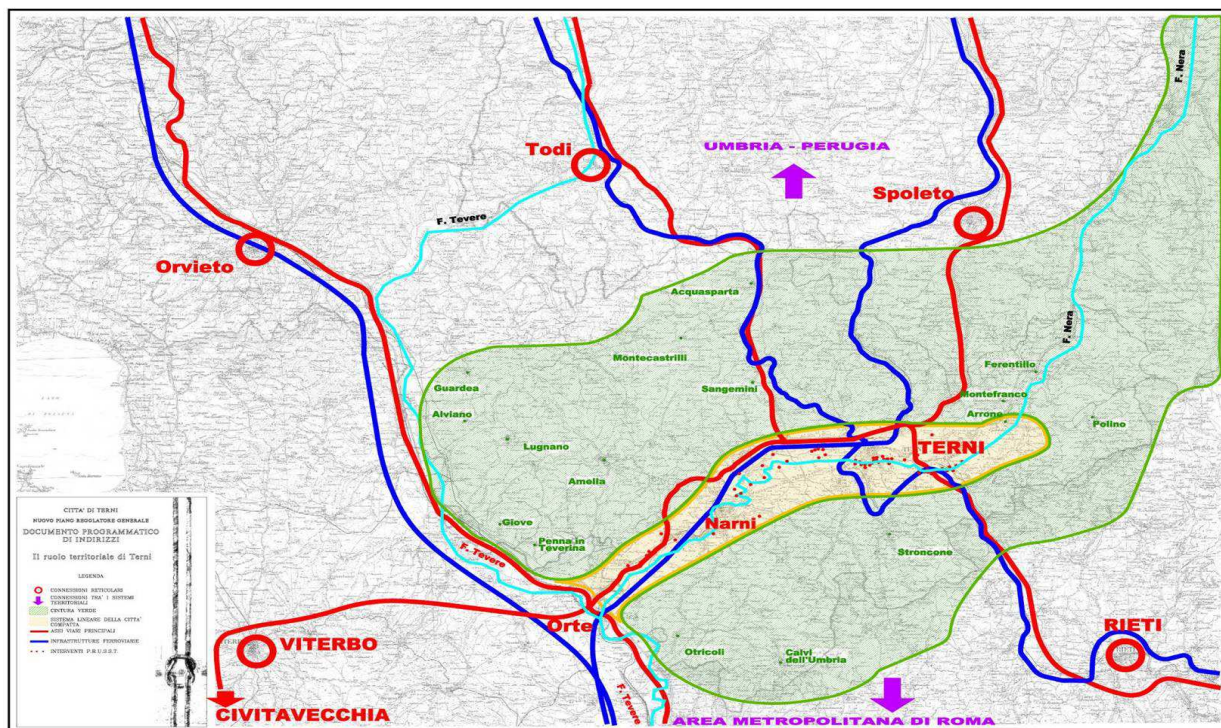
I fiumi presenti nel territorio sono il Nera, il Serra, il Tescino, l'Aia e il canale di Recentino. Le Cascate delle Marmore sono formate dal fiume Velino che compie interamente il suo corso attraversando la provincia di Rieti e il suo capoluogo, gettandosi poi nel Nera.



6.1 Il territorio del Comune di Terni. Mappa dei fogli catastali. (fonte Direzione Pianificazione Territoriale)

Il ruolo territoriale di Terni ha influenza anche sulle potenziali politiche commerciali: la fitta rete delle connessioni reticolari e il posizionamento strategico della città, connessa tramite le infrastrutture stradali e ferroviarie di carattere regionale e nazionale con l'autostrada A1, con il nord dell'Umbria, ad est con il sistema Orte-Civitavecchia-Viterbo e ad est con il sistema Rieti e Spoleto ne fa un potenziale centro anche di importanza commerciale, andandosi a porre esattamente come "cerniera" tra il sistema nord di Perugia - Toscana e Marche e il sistema sud dell'area metropolitana romana.

L'asse lungo il quale si sono sviluppate nei secoli e nei decenni le attività industriali e parallelamente le attività commerciali (dal settore terziario alla vendita al dettaglio, dai centri commerciali ai servizi alla persona) fa parte di un sistema lineare "Terni-Narni" che trova rari momenti di interruzione fisica, impreziosito dalla cosiddetta cintura verde di "scala vasta", così come illustrato nello schema seguente, rappresentato dai sistemi dei Monti Martani, della Valnerina e dalle zone che si estendono verso Rieti (Piediluco, Stroncone, Calvi)

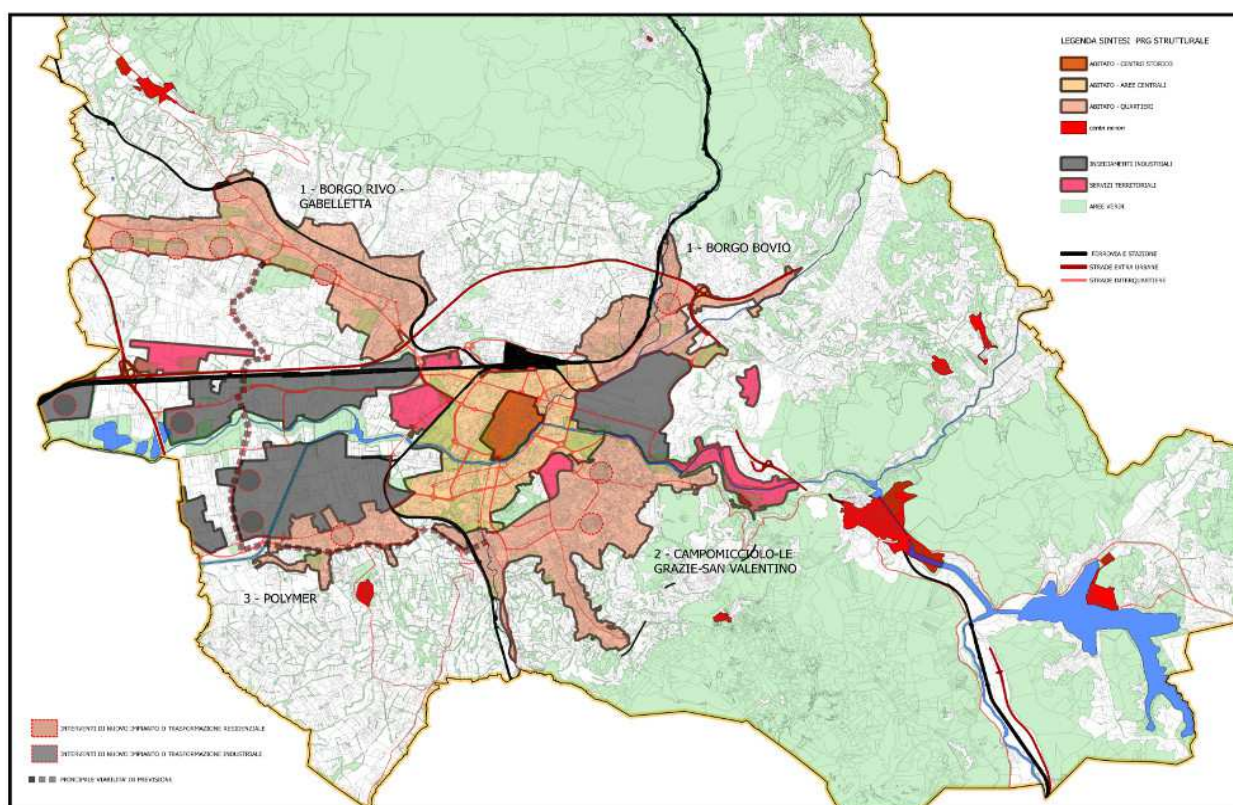


6.2 Inquadramento di Terni rispetto all'area metropolitana romana, le città vicine e le grandi vie di comunicazione.

(fonte Direzione Pianificazione Territoriale)

Negli elaborati si possono leggere i caratteri strutturali del territorio individuati nel PRG, organizzati accorpando destinazioni urbanistiche omogenee sulla base delle Macroaree e delle aree di censimento comunale, individuando nel primo elaborato (elaborato A) i due sistemi principali di organizzazione del territorio : il sistema antropizzato (aree urbane, infrastrutture viarie e ferroviarie, insediamenti industriali, **commerciali** e dei relativi servizi, servizi alla residenza e alla persona) e il sistema delle aree libere (sistema del verde, delle zone agricole e delle aree naturali).

Nel secondo elaborato (elaborato B) sono individuate le aree interessate dai i principali interventi previsti dal DUP, lo strumento di programmazione comunale, per il triennio 2019-2021 e la loro coerenza rispetto alle scelte strategiche del PRG.



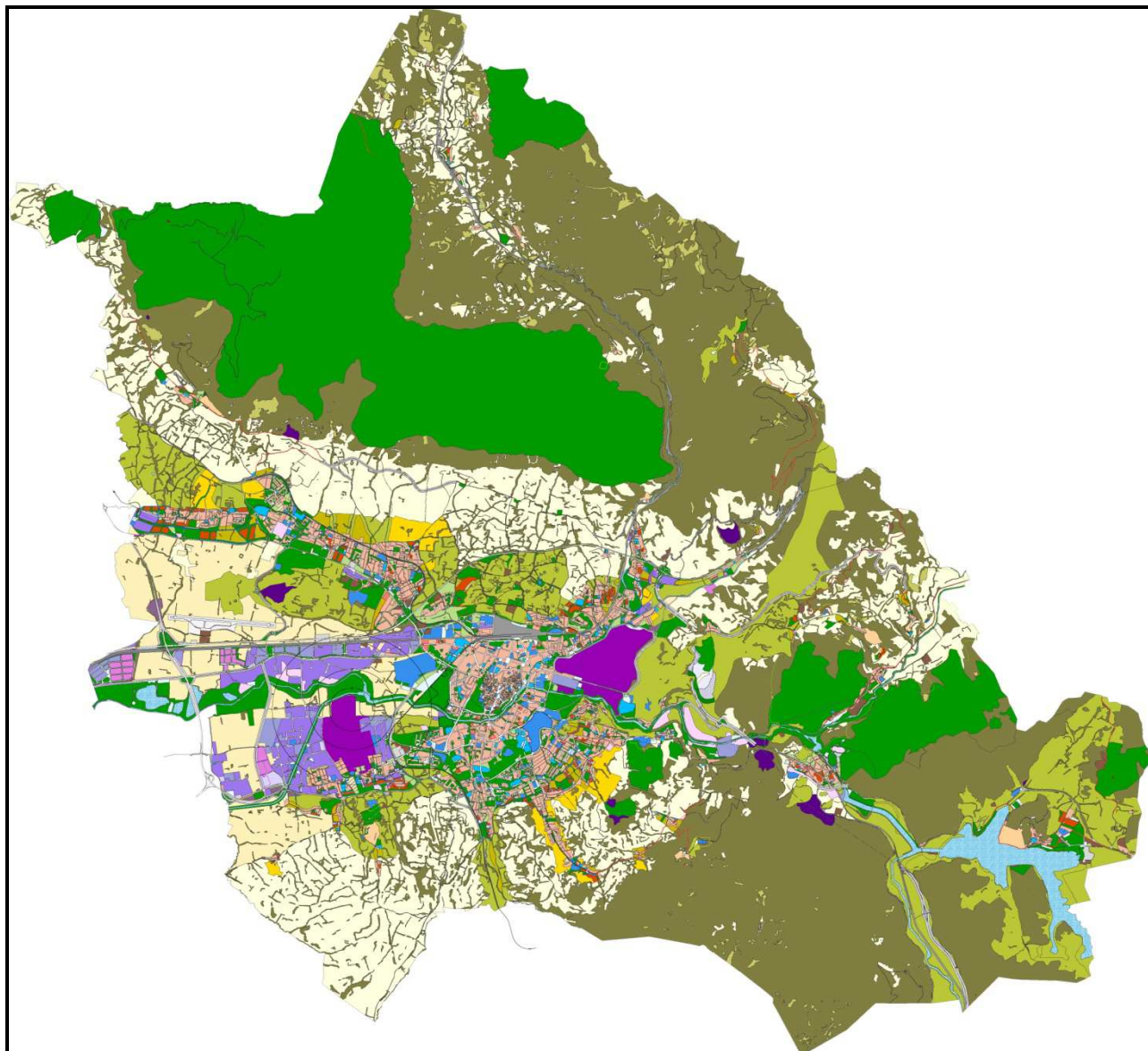
II

6.4 centro storico, i quartieri , le zone commerciali e industriali, le scelte del DUP

(fonte Direzione Pianificazione Territoriale)

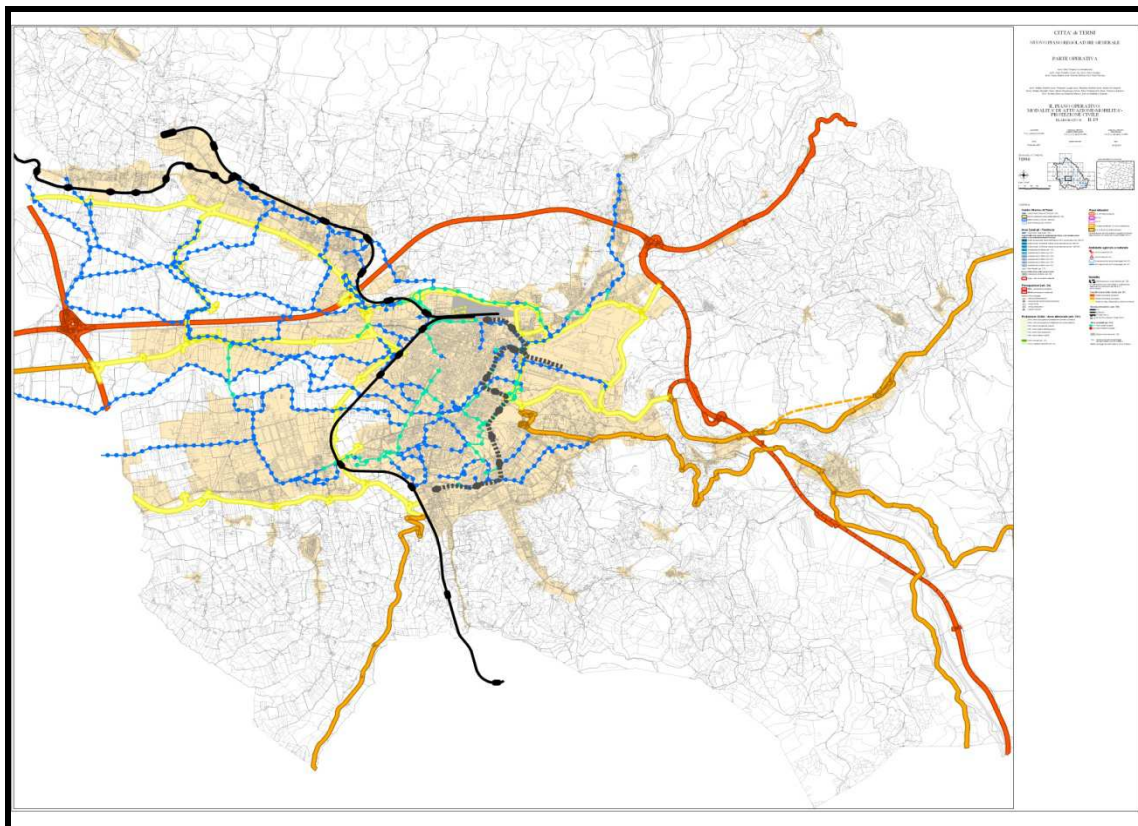
La parte operativa del PRG, organizzata in più livelli di elaborati, riguarda la zonizzazione del territorio.

Nella elaborato tavola A, riportato di seguito, è evidente il carattere naturale del territori nelle parti nord e sud del comune, mentre le parti che ospitano le attività industriali, artigianali e **commerciali** sono perlopiù concentrate nella parte ovest del territorio, in diretta continuità con l'area del narnese.



6.5 Il PRG del comune di Terni. tavola A (fonte Direzione Pianificazione Territoriale)

Nella elaborato tavola B, utile al presente atto di programmazione e di cui si darà maggiore risalto nella sezione dedicata al PUMS, e che delimita i centri abitati, è illustrato il sistema infrastrutturale della città, con la gerarchia delle strade (strade extraurbane principali e secondarie, strade di collegamento urbane interquartiere) e il sistema della mobilità alternativa (FCU, sistema etto metrico, piste ciclabili esistenti e di progetto).



Sopra - 6.6 il sistema infrastrutturale del PRG: gerarchia delle strade esistenti e di progetto e le piste ciclabili: tavola B

Sotto 6.7 - le macroaree con evidenziate in viola le zone industriali, artigianale e commerciali: tavola F

