



Comune di Pomezia  
Città metropolitana di Roma

| <b>Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)</b><br><b>Documento preliminare di indirizzo</b><br>Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Pomezia<br>n.....del.....201....  |                |   | Cod.attività<br>038                         |      |
|---|----------------|---|---|------|
| <b>Economia e lavoro - Il commercio e i servizi</b>   |                |   |   |      |
| Sindaco: <i>Fabio Fucci</i>   |                |   |   |      |
| Responsabile unico del procedimento: <i>Renato Curci</i>  |                |   | Elaborato<br><i>RE-A9-02</i>                |      |
| Professionista incaricato: <i>Pietro Bertelli</i><br>Via Augusto Dulceri, 77/a – 00176 ROMA<br>e-mail: pbertelli@yahoo.com Tel. 06.27.85.82.29<br>Soggetto Ausiliario TELOS s.r.l.<br>Via S.Francesco di Sales, 20 – 00165 ROMA                             |                |   | Sostituisce<br>elaborato<br><i>RE-A9-01</i> |      |
| Progettazione e direzione generale: Pietro Bertelli – Giovanni Cafiero  |                |   |   |      |
| Consulenti specialisti:<br>Francesca Latini (patrimonio culturale)<br>Massimo Paolanti (analisi agronomiche e ambientali)<br>Paolo Sarandrea (geologia e criticità ambientali)<br>Maurizio Trovatelli (paesaggi urbani)<br>Paolo Urbani (aspetti giuridici) |                |   |   |      |
| Collaboratori:<br>Lucia Pira (coordinamento operativo e cartografico)<br>Dario Damiano Ferrante (analisi urbanistiche)<br>Chiara Giuliani (analisi di connettività ecologica)   |                |   |   |      |
| Data 03/08/2016    01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni\DPI-commercio  |                |   |   |      |
| Rev.  | Data           | file  | Red.  | Ver. |
| 1   | 03/10/2016     | 038/DPIset/A9_DPI-commercio-ott                             | PBE   | PBE  |
| 0   | 03/08/2016     | 01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni\DP<br>I-commercio | PBE   | PBE  |
| Il Sindaco  | Il R.U.P.      |   | Il Professionista<br>incaricato             |      |
| (Fabio Fucci)   | (Renato Curci) |   | (Pietro Bertelli)                           |      |

COMUNE DI POMEZIA

*Città Metropolitana di Roma*

## **COMUNE DI POMEZIA (CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA)**

### **Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)**

#### ***Documento preliminare di indirizzo***

#### **Economia e lavoro – Il commercio e i servizi**

Sindaco:

*Fabio Fucci*

Assessore:

*Giuliano Piccotti*

Responsabile unico del procedimento:

*Renato Curci*

Professionista incaricato:

*Pietro Bertelli*

Soggetto Ausiliario:

*TELOS s.r.l.*

Progettazione e direzione generale:

*Pietro Bertelli – Giovanni Cafiero*

Consulenti specialisti:

*Francesca Latini* (patrimonio culturale)

*Massimo Paolanti* (analisi agronomiche e ambientali)

*Paolo Sarandrea* (geologia e criticità ambientali)

*Maurizio Trovatelli* (paesaggi urbani)

*Paolo Urbani* (aspetti giuridici)

Collaboratori:

*Lucia Pira* (coordinamento operativo e cartografico)

*Dario Damiano Ferrante* (analisi urbanistiche)

*Chiara Giuliani* (analisi di connettività ecologica)

Roma-Pomezia, 2016

## Sommario

|          |                                    |          |
|----------|------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>NOTA INTRODUTTIVA.....</b>      | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>IL COMMERCIO A POMEZIA.....</b> | <b>1</b> |
| 2.1      | ASPETTI LOCALIZZATIVI .....        | 2        |
| <b>3</b> | <b>I SERVIZI.....</b>              | <b>3</b> |
| <b>4</b> | <b>ASPETTI LOCALIZZATIVI.....</b>  | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>PROSPETTIVE.....</b>            | <b>6</b> |

## 1 NOTA INTRODUTTIVA

L'indagine illustra, sulla base dei dati disponibili ISTAT, delle elaborazioni della Camera di commercio di Roma, delle ricerche condotte sul sistema urbano nell'ambito dell'elaborazione del Documento Preliminare di Indirizzo, i caratteri del sistema commerciale e dei servizi nel territorio comunale.

## 2 IL COMMERCIO A POMEZIA

La posizione geografica, l'elevata capacità di attrazione, la prossimità a centri logistici di rilievo europeo, la prossimità a centri del commercio metropolitano di rilievo sovregionale quali l'outlet di Castel Romano, hanno fatto sì che la città si caratterizzasse non soltanto come centro della produzione di beni e di fornitura di servizi ma anche come luogo del commercio rivolto ad un bacino di utenza di carattere territoriale.

Tale caratteristica appare con particolare evidenza dal rapporto tra esercizi della grande distribuzione organizzata e numero di residenti.

La grande distribuzione nei sub-sistemi locali della Provincia di Roma. 1 gennaio 2011

| Codice - istat                    | Comune  | Residenti al 1.1.2011 | Sub-sistema locale PTPC | N. Esercizi GDO | Mq vendita GDO | n. esercizi CDO per 10.000 abitanti | mq per 100 abitanti |
|-----------------------------------|---------|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------|---------------------|
| 58117                             | Ardea   | 42.879                | Pomezia                 | 4               | 4.645          | 0,93                                | 10,83               |
| 58079                             | Pomezia | 61.106                | Pomezia                 | 19              | 29.528         | 3,11                                | 48,32               |
| 58007                             | Anzio   | 55.413                | Latina                  | 6               | 9.151          | 1,08                                | 16,51               |
| 58072                             | Nettuno | 47.332                | Latina                  | 6               | 7.015          | 1,27                                | 14,82               |
| <b>Totale sub-sistema Pomezia</b> |         | <b>206.730</b>        |                         | <b>35</b>       | <b>50.339</b>  | <b>1,69</b>                         | <b>24,35</b>        |

Tabella 1 La grande distribuzione nell'area della costa su della Provincia di Roma al 2011

Fonte: elaborazione Provincia di Roma

Dai dati elaborati dalla Provincia di Roma nel 2011 emerge con estrema chiarezza l'importanza della città come polo commerciale territoriale non soltanto per il numero di esercizi della grande distribuzione organizzata ma, soprattutto, per il rapporto tra questi ed il numero di residenti, notevolmente superiore, con 3,11 esercizi per 10.000 abitanti, a quello che si riscontra in centri di dimensioni demografiche pressoché analoghe quali Anzio (1,08 esercizi ogni 10.000 abitanti) ma anche a conurbazioni quali quella Anzio-Nettuno (in questo caso il rapporto è 1,17 esercizi ogni 10.000 abitanti).

A questo dato si aggiunge l'entrata in funzione, nel periodo intercensuario, dell'outlet di Castel Romano (per il quale il Piano turistico triennale regionale 2015-2017 stima oltre 3.000.000 di visitatori annui) che sembra aver avuto effetti controversi in termini qualitativi sull'offerta commerciale cittadina: da un lato favorendo il processo di sostituzione di attività produttive/logistiche con attività commerciali specializzate, soprattutto del settore abbigliamento per un target di pubblico medio-alto; dall'altro dequalificando l'offerta commerciale delle aree centrali, lungo via Roma, non visibili dal grande asse territoriale della S.R. 148 Pontina.

## COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

Tuttavia il confronto tra i dati dei censimenti 2001 e 2011 evidenzia:

- La crescita in termini assoluti delle unità locali attive nel commercio al dettaglio (+ 16%), con esclusione del settore riparazione di autoveicoli e motocicli;
- L'incremento degli occupati nel settore (+ 36% notevolmente superiore al dato regionale, che comprensivo del settore alberghiero e ristorazione segna un + 21%) di cui sopra nonché un leggero aumento degli occupati per unità locale (da 3,23 addetti /UL nel 2001 a 3,79 addetti/UL nel 2011).

| Attività  | Anno | numero unità attive |              | numero addetti |              |
|---|------|---------------------|--------------|----------------|--------------|
|   |      | 2001                | 2011         | 2001           | 2011         |
| Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)         |      | 506                 | 585          | 1.633          | 2.217        |
| Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli |      | 961                 | 1.196        | 3.779          | 5.240        |
| <b>Totale</b>   |      | <b>1.467</b>        | <b>1.781</b> | <b>5.412</b>   | <b>7.457</b> |

Tabella 2 - Il commercio a Pomezia: censimenti 2001 e 2011

I dati più recenti elaborati dalla Camera di commercio di Roma evidenziano al 31 dicembre 2014 un ulteriore crescita delle unità locali “commercio e riparazioni” che dalle 1.781 unità locali rilevate al 2011 raggiungono le 2.320 unità locali<sup>1</sup>.

Per quanto riguarda il peso, in termini di unità locali e numero di addetti rispetto all'insieme delle attività censite dal Censimento industria e servizi del 2011, le unità locali del settore corrispondono al 39% di quelle rilevate sul territorio comunale; gli addetti per il 22%, dato quest'ultimo che, malgrado la presenza della grande distribuzione evidenzia la ridotta dimensione media di tale tipo di attività.

### 2.1 Aspetti localizzativi

Le indagini svolte hanno permesso di individuare:

- Una zona di attività commerciali di rilievo territoriale concentrata lungo la S.R. 148 e via dei Castelli Romani;
- Una zona di attività commerciali di ambito cittadino lungo l'asse di via Roma e le aree limitrofe al nucleo di fondazione;
- La presenza di attività commerciali diffuse, legate all'economia turistica-balneare, lungo il litorale, generalmente a carattere stagionale e di vicinato.

Anche per le zone “commerciali” si rileva, specialmente in quelle che hanno un bacino di utenza territoriale, la scarsissima qualità dello spazio pubblico, l'assenza di connessioni facilitate verso le aree centrali, di un'immagine unitaria (arredo urbano, caratteristiche delle insegne, etc.) che riduca l'immagine di “non luogo” comune a tante aree del commercio metropolitano. L'importanza della qualità delle connessioni con il tessuto urbano e dello spazio pubblico in generale per recuperare/rafforzare il grado di competitività del commercio pometano è stata

<sup>1</sup> Cfr.: Camera di Commercio di Roma – *Atlante statistico* – 2015.

inoltre rilevata nel corso degli incontri avuti con i rappresentanti dell'imprenditoria turistica e commerciale, svolti nell'ambito delle attività di "ascolto del territorio" propedeutiche alla redazione del DPI.

### 3 I SERVIZI

Le considerazioni svolte in merito al rango di polo territoriale della città rispetto al commercio trovano riscontro anche nell'ambito dei servizi privati, prevalentemente legati al sistema industriale e della logistica e con un riscontro non secondario anche nell'ambito della ricettività alberghiera, tema trattato nella relazione dedicata al turismo allegata al DPI (per inciso il settore alloggi e ristorazione al 2011 occupava 1.351 addetti).

Osservando i dati rilevati ai censimenti 2001 e 2011 si notano:

- La crescita in valori assoluti delle unità locali (+34%) cui corrisponde un diverso tasso di crescita per gli addetti (+13%);
- Una riduzione della dimensione media delle unità locali che passa da 9,6 ad 8,1 addetti;
- L'enorme crescita dei servizi di vigilanza, chiaro sintomo di una domanda di sicurezza estremamente diffusa;
- La riduzione, significativa in termini di addetti, delle attività di ricerca e sviluppo;
- La notevole riduzione di settori innovativi all'inizio del millennio ma oggetto di una rapida decrescita (riparazione computer, produzione di software e servizi informatici), ovvero di attività, quali i servizi finanziari, dove a parità del numero di unità locali si è assistito invece a una forte contrazione degli addetti;
- La crescita di servizi professionali altamente specializzati o caratterizzati da una forte personalizzazione (gestione aziendale, etc.), dei servizi legati alla cura della persona (sanità assistenza sanitaria e sociale, servizi alla persona) ed al tempo libero (probabilmente in quest'ultimo caso a seguito dell'apertura del parco Zoomarine e dello sviluppo di centri sportivi privati *indoor* ed *outdoor* di significative dimensioni).

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

| Tipo dato  | numero unità attive |      | numero addetti |       |
|--|---------------------|------|----------------|-------|
|  | 2001                | 2011 | 2001           | 2011  |
| <b>Ateco 2007</b>  | <b>i</b>            |      |                |       |
| servizi di assistenza sociale residenziale   | 1                   | 2    | 1              | 13    |
| assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie)                | 1                   | 2    | 5              | 12    |
| fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata  | 4                   | 2    | 73             | 37    |
| gestione delle reti fognarie   | 6                   | 4    | 46             | 34    |
| attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco   | 1                   | 5    | 1              | 8     |
| attività di programmazione e trasmissione  | 3                   | 5    | 11             | 41    |
| servizi postali e attività di corriere   | 8                   | 8    | 138            | 143   |
| ingegneria civile  | 7                   | 9    | 10             | 95    |
| attività editoriali  | 5                   | 9    | 92             | 105   |
| assistenza sociale non residenziale  | ..                  | 10   | ..             | 43    |
| servizi di vigilanza e investigazione  | 3                   | 11   | 60             | 1.411 |
| attività di ricerca, selezione, fornitura di personale   | 4                   | 14   | 174            | 521   |
| servizi veterinari   | 10                  | 14   | 12             | 16    |
| istruzione   | 17                  | 18   | 61             | 137   |
| attività creative, artistiche e di intrattenimento   | 14                  | 19   | 23             | 23    |
| attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali                             | 15                  | 19   | 245            | 181   |
| ricerca scientifica e sviluppo   | 24                  | 20   | 527            | 362   |
| riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa  | 22                  | 21   | 87             | 44    |
| attività di noleggio e leasing operativo   | 19                  | 22   | 50             | 66    |
| attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse | 13                  | 23   | 29             | 46    |
| fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento                               | 21                  | 24   | 291            | 251   |
| pubblicità e ricerche di mercato   | 21                  | 28   | 60             | 98    |
| attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)                                   | 34                  | 34   | 395            | 258   |
| attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale   | 21                  | 38   | 157            | 415   |
| attività sportive, di intrattenimento e di divertimento  | 31                  | 44   | 49             | 133   |
| riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature                                      | 66                  | 47   | 707            | 511   |
| stampa e riproduzione di supporti registrati   | 62                  | 56   | 824            | 635   |
| attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici  | 44                  | 58   | 164            | 969   |
| attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento   | 46                  | 69   | 73             | 172   |
| attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative                                       | 46                  | 72   | 84             | 110   |
| produzione di software, consulenza informatica e attività connesse   | 100                 | 74   | 3.080          | 949   |
| magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti  | 67                  | 94   | 1.411          | 1.774 |
| altre attività professionali, scientifiche e tecniche  | 83                  | 97   | 117            | 146   |
| attività di servizi per edifici e paesaggio  | 68                  | 101  | 1.772          | 1.655 |
| trasporto terrestre e trasporto mediante condotte  |                     |      |                |       |
|  | 126                 | 102  | 620            | 648   |

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

|   |              |              |               |               |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| attività finanziarie e assicurative   | 81           | 108          | 484           | 380           |
| attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese | 80           | 112          | 226           | 1.035         |
| attività legali e contabilità   | 93           | 135          | 163           | 224           |
| attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche       | 59           | 138          | 134           | 402           |
| servizi di informazione e comunicazione   | 165          | 160          | 4.380         | 2.427         |
| altre attività di servizi per la persona  | 142          | 172          | 988           | 1.129         |
| altre attività di servizi   | 164          | 193          | 1.075         | 1.173         |
| trasporto e magazzinaggio   | 201          | 204          | 2.169         | 2.565         |
| assistenza sanitaria  | 116          | 219          | 360           | 497           |
| sanità e assistenza sociale   | 117          | 231          | 361           | 553           |
| attività immobiliari  | 118          | 276          | 152           | 282           |
| noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese                          | 187          | 283          | 2.311         | 4.734         |
| <b>totale</b>   | <b>2.536</b> | <b>3.406</b> | <b>24.252</b> | <b>27.463</b> |

Tabella 3 - Unità locali e addetti - settore servizi 2001 -2011

#### 4 ASPETTI LOCALIZZATIVI

Le indagini svolte non hanno evidenziato particolari preferenze localizzative rispetto ai fattori localizzativi tipici di tale tipo di attività non necessariamente concomitanti (aree centrali, vicinanza ad assi di comunicazione, visibilità dallo spazio pubblico e dalle principali arterie, economie di vicinato e aggregazione). Tuttavia è stato rilevato che significativi complessi edilizi dedicati a funzioni terziarie e di servizio, quantunque posti in aree centrali o lungo le più importanti vie di comunicazione e di accesso alla città siano in condizioni di totale abbandono e fatiscenza.

Un aspetto particolare del commercio è inoltre costituito dai mercati su area pubblica. A Pomezia essi si svolgono con cadenza settimanale nei luoghi ed orari indicati nel prospetto che segue.

| Giorno          | Luogo di svolgimento   | Orario   |
|-----------------|--|--|
| <b>Martedì</b>  | P.le Kennedy - Torvaianica   | dalle ore 7:00 alle ore 13:00 (annuale)  |
| <b>Giovedì</b>  | Via Signa - Loc. Martin Pescatore  | dalle ore 7:00 alle ore 13:00 (Mercato sperimentale attivo fino al 31.12.2013) |
| <b>Sabato</b>   | L.go Columella, Via Orazio, Piazza San Benedetto da Norcia, Via Salvo d'Acquisto - Pomezia | dalle ore 7:00 alle ore 13:00 (annuale)  |
| <b>Domenica</b> | Via Dora Riparia - Loc. Campo Ascolano   | dalle ore 7:00 alle ore 13:00 (annuale)  |

Tabella 4 - Mercati settimanali sul territorio comunale

Tale rete di mercati è integrata in particolari periodi dell'anno Carenvale, Pasqua, stagione balneare, Natale) da mercatini specializzati.



Le categorie merceologiche di tali mercatini sono state definite con l'obiettivo di qualificare il commercio a Pomezia anche sotto tale punto di vista, ampliando quindi il bacino territoriale dei potenziali utenti al di là dei confini comunali. Il regolamento comunale per tali mercatini dedica infatti a tale attività il centro storico di Pomezia (ovvero in nucleo di fondazione) e Torvaianica, specificando le categorie merceologiche ammesse (piccolo antiquariato, modernariato, artigianato e produzioni gastronomiche locali, hobbistica, oggetti d'epoca) in maniera tale da creare un'offerta qualificata e specializzata.

## 5 PROSPETTIVE

Arricchire le attività di vendita su area pubblica con i mercatini specializzati è senz'altro un passo importante nell'incrementare il grado di attrattività della città.

Ulteriori possibilità, come emerso nel corso della fase di ascolto del territorio precedentemente richiamata per migliorare non solo l'attrattiva commerciale della città ma anche la qualità urbana e dello spazio pubblico di specifiche aree può essere data dalla costituzione di filiere di impresa, evoluzione recente dei centri commerciali naturali definiti dalla legge regionale n. 4/2006.

- a) Con la Deliberazione della Giunta regionale n. 94 del 15/3/2016 (pubblicata sul BURL N. 24 - suppl. 1 del 24-3-2016), sono state stabilite le modalità per la costituzione delle reti di imprese.

In conformità a quanto previsto dalla Legge, è definita "Rete" l'aggregazione di attività economiche su strada situate in un luogo complesso e non omogeneo, sviluppatosi nel tempo anche senza una programmazione unitaria, concepito come spazio unico ove opera un insieme organizzato, in forma societaria, consortile o quale contratto di Rete, di attività economiche su strada, quali imprese commerciali, di somministrazione, artigianali, turistiche, di intrattenimento, culturali, sportive, di servizio, compresi i mercati rionali giornalieri, quelli periodici, nonché le attività commerciali su area pubblica in generale. Possono, inoltre, aderire alle reti di imprese:

- a) le attività economiche su strada quali gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita, alimentari e non, le attività artigianali e produttive, i mercati rionali giornalieri e periodici, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, le attività turistiche, di intrattenimento, sportive, culturali quali musei, cinema, teatri, le attività professionali e di servizio, nonché le attività economiche svolte su aree pubbliche in generale, rientranti nell'ambito territoriale che delimita la Rete, ad esclusione dei centri commerciali e delle aree commerciali integrate;
- b) le fiere su aree pubbliche.

Quanto sopra potrebbe quindi trovare una applicazione interessante alle aree di via Roma e del centro storico che potrebbero essere messe in relazione diretta con i musei (museo Lavinium e costituendo museo della bonifica) e le aree archeologiche (*Lavinium*, villa romana di via Siviglia, santuario del *Sol Indiges*) così come con la *strip* commerciale di rango territoriale che caratterizza l'attraversamento urbano della via Pontina, l'insieme delle strutture ricettive dotate di centri congressi che caratterizzano l'offerta ricettiva territoriale.