

ANALISI DELLA MOBILITÀ PRESSO I PRINCIPALI CENTRI COMMERCIALI DI ROMA

**INDAGINI CONOSCITIVE E MODELLO
PREVISIONALE DELL'IMPATTO SULLA MOBILITÀ**

allegato 2. il polo commerciale “ROMA EST”



ROMA



mobilità



ROMA CAPITALE

INDICE

1	IL CENTRO COMMERCIALE “ROMA EST”	2
2	L’ACCESSIBILITA’ DEL POLO COMMERCIALE	5
3	I RISULTATI DELLA CAMPAGNA DI INDAGINE	7
3.1	NUMERO DEI VISITATORI DEL POLO COMMERCIALE	7
3.2	MEZZO DI TRASPORTO UTILIZZATO	8
3.3	IL CAMPIONE INTERVISTATO	10
3.4	FREQUENZA DELLA VISITA AL CENTRO COMMERCIALE	11
3.5	TEMPO DI PERMANENZA	11
3.6	IMPIEGO DEL TEMPO NEL CENTRO COMMERCIALE	12
3.7	VOLUME DELLA SPESA	12
3.8	CON CHI CI SI RECA AL CENTRO COMMERCIALE	13
4	IL BACINO DI UTENZA DEL CENTRO COMMERCIALE “ROMA EST”	14



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

1 IL CENTRO COMMERCIALE “ROMA EST”

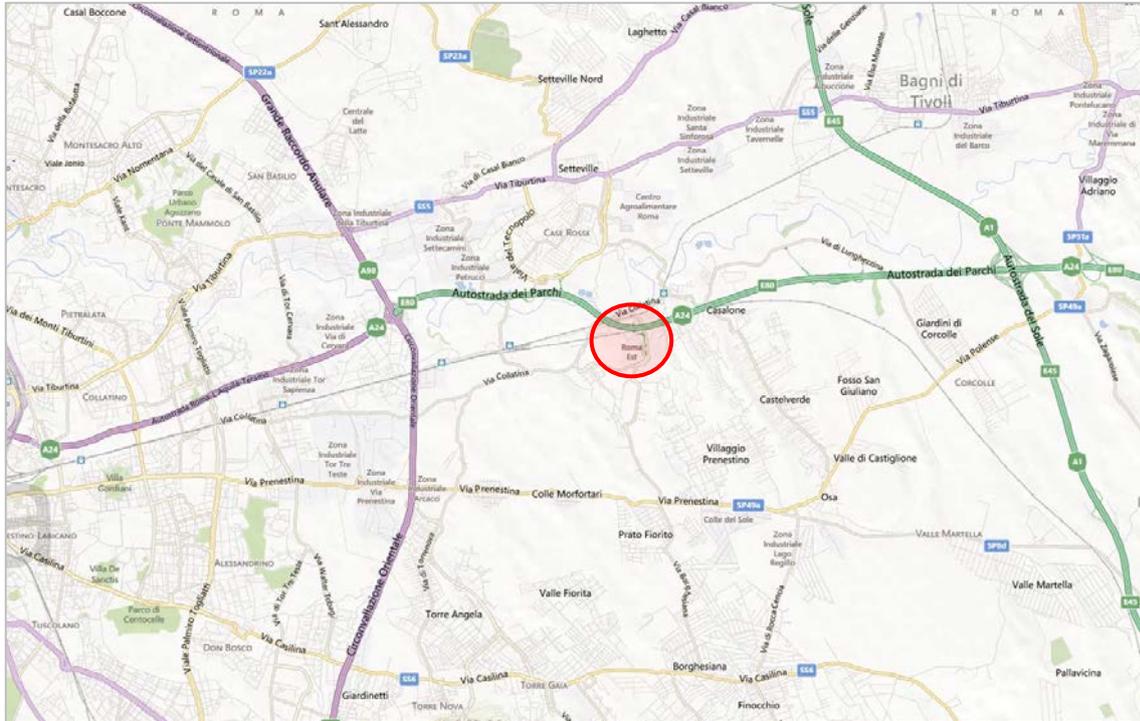


Figura 1. Inquadramento generale del Centro Commerciale

Il quartiere e l'accessibilità

Il Centro Commerciale “Roma Est” si trova in Via Collatina, nel quartiere Ponte di Nona, ad Est della Capitale. La galleria commerciale è facilmente raggiungibile in automobile poiché ubicata nelle immediate vicinanze dell'uscita “Ponte di Nona” dell'autostrada A24, a pochi chilometri dal GRA.

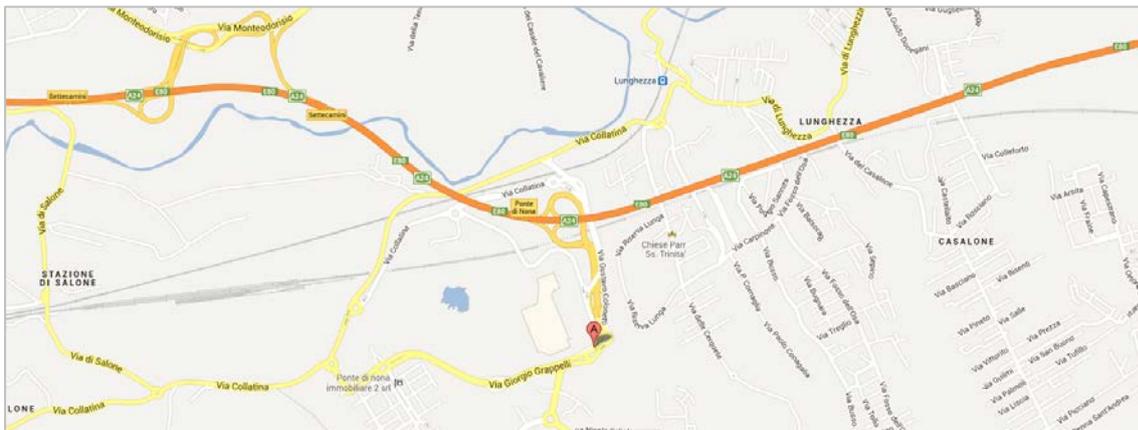


Figura 2. la viabilità principale per l'accesso al centro.



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

L'offerta commerciale del polo "Roma EST"

Il complesso si articola in un unico edificio, che comprende attività commerciali e spazi ad uso collettivo per un totale di 136.000 metri quadrati di superficie complessiva.



Figura 3. Vista aerea del Centro Commerciale.

In particolare la struttura ospita **211 negozi per una superficie commerciale complessiva di 98.000 mq**, un Cinema Multiplex da 12 sale per un totale di 2.500 posti ed un ipermercato Panorama di 20.000 mq. Su entrambi i livelli sono ubicate 24 aree dedicate alla **ristorazione**, diversificate per tipologia di offerta e di servizio. Dispone, inoltre, di un parcheggio di 7.000 posti auto con una superficie complessiva di 220.000 mq.



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità



Figura 4. Pianta con la rappresentazione degli esercizi commerciali



Figura 5. Pianta con la rappresentazione degli esercizi commerciali

2 L'ACCESSIBILITA' DEL POLO COMMERCIALE

Al fine di determinare il reale bacino di utenza del Centro, la prima analisi ha riguardato il livello di accessibilità con modo autovettura del polo commerciale in termini di tempi e di distanze, così da definire un bacino potenziale di utenza. Le elaborazioni sono state condotte su cartografia Tom Tom 2012 con riferimento alla condizione di rete non congestionata (e.g. lontano dalle ore di punta ovvero in giorni pre-festivi/festivi).

La particolare ubicazione del polo commerciale, posizionato in prossimità dell'Autostrada Roma L'Aquila, lo rende particolarmente accessibile anche da lunghe distanze. La figura seguente riporta le isometriche (curve ottenute dall'unione di punti ubicati alla stessa distanza spaziale dal Centro) realizzate per classi di distanza comprese tra 5 e 30 km.

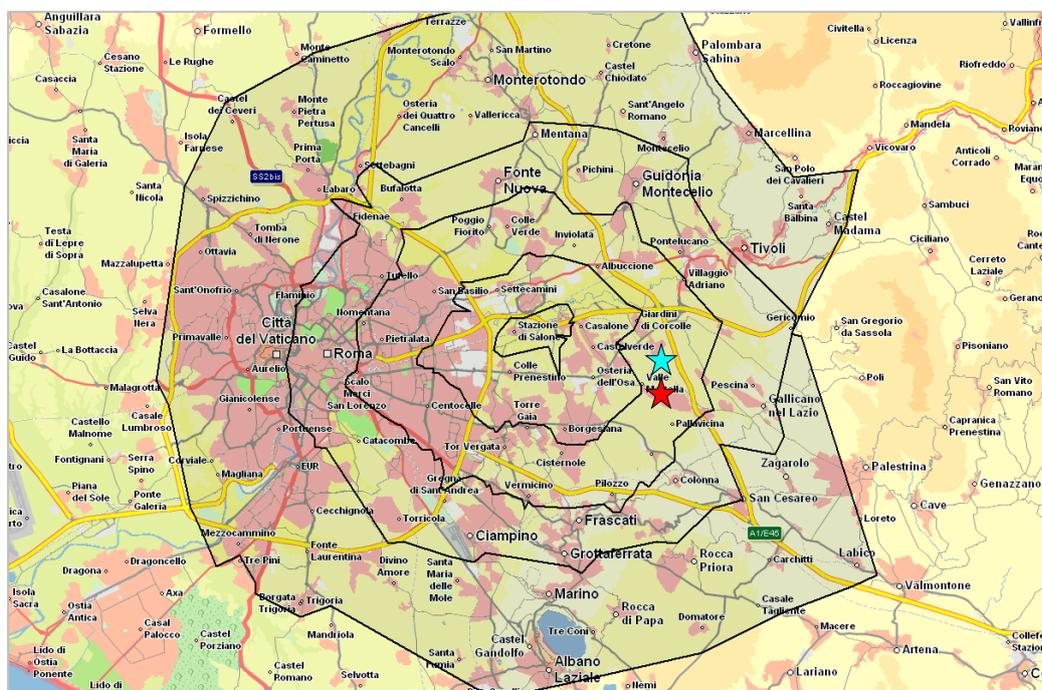


Figura 6. Isometriche delle classi di distanza seguenti: < 5 km, tra 5 e 10 km, tra 10 e 15 km, tra 15 e 20 km, tra 20 e 30 km

La sovrapposizione delle linee isometriche ottenute con la popolazione di ciascuna zona ha permesso di determinare che il polo commerciale intercetta **entro i 30 km oltre 2.600.000 residenti**, corrispondenti ad oltre il 61,6% della popolazione della Provincia di Roma.

Tabella 1. Classi di distanza e popolazione intercettata.

classe di distanza	Minore 5km	Tra 5 e 10km	Tra 10 e 15km	Tra 15 e 20km	Tra 20 e 30km	Tra 30 e 40km	Tra 40 e 50km	Tra 50 e 100km	Maggiore 100km
popolazione	85.993	360.879	646.912	1.443.880	2.689.880	3.225.760	3.578.560	4.226.750	4.227.060

La stessa percentuale di bacino di utenza, analizzando il tempo di viaggio, si ha per spostamenti inferiori ai **30 minuti**, a testimonianza di una notevole accessibilità dell'area commerciale in autovettura.



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

Tabella 2. Classi di tempo e popolazione intercettata.

classe di tempo	<10'	10'-15'	15'-20'	20'-25'	25'-30'	30'-40'	40'-50'	50'-60'	>1h
popolazione	85.993	360.879	646.912	1.443.880	2.689.880	3.225.760	3.578.560	4.226.750	4.227.060

3 I RISULTATI DELLA CAMPAGNA DI INDAGINE

3.1 NUMERO DEI VISITATORI DEL POLO COMMERCIALE

Le analisi effettuate si basano su dati acquisiti attraverso una campagna di indagine svoltasi nel giorno di sabato 17/11/2012. Il conteggio dei visitatori in ingresso è stato svolto per l'intero orario di apertura del centro (11.00 – 22.00) aggregando successivamente i risultati ad intervalli di 30 minuti. Gli utenti sono stati distinti in tre classi così ripartite: adulti; ragazzi (tra 10 e 18 anni); bambini (al di sotto dei 10anni).

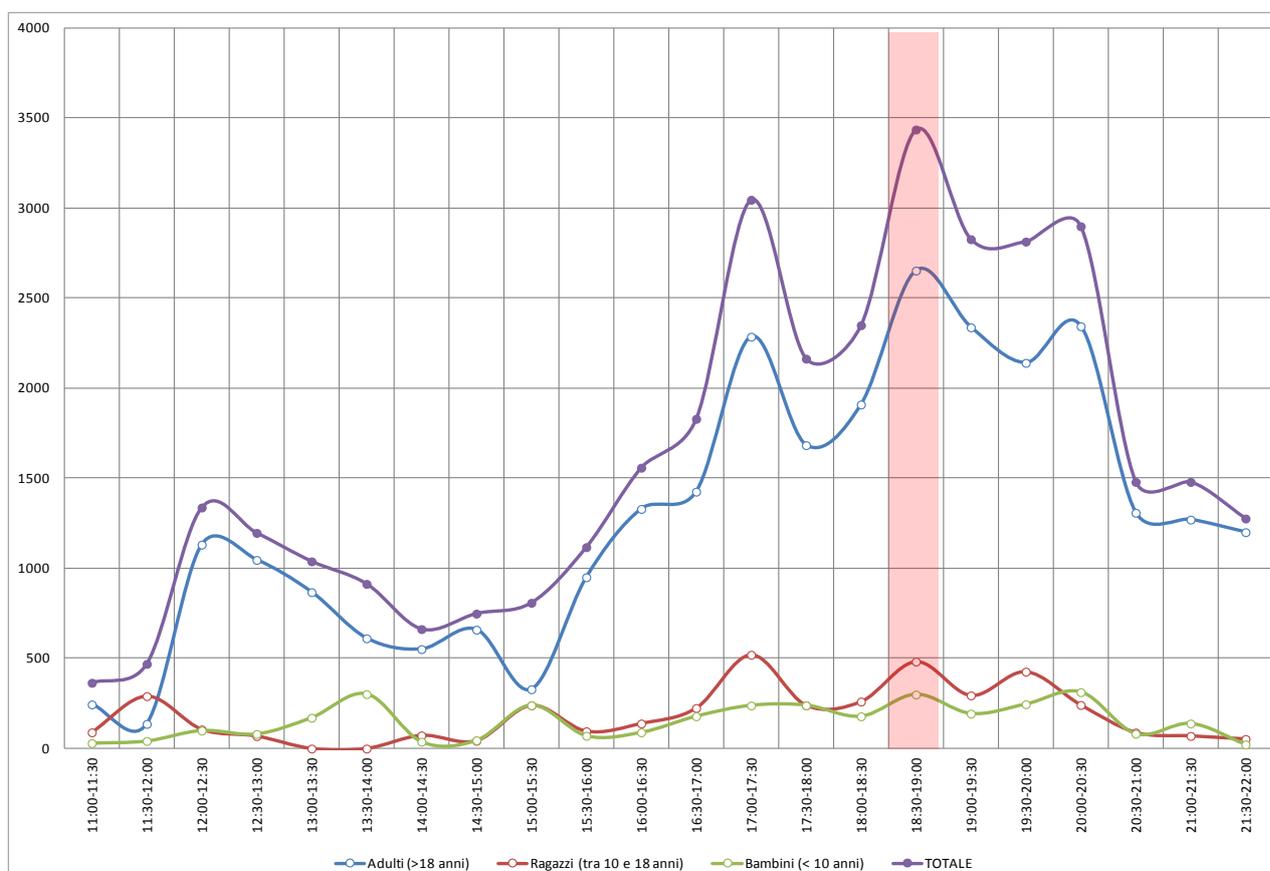


Figura 7. Andamento orario dei visitatori in ingresso per categoria di utenti

Complessivamente nella giornata di rilievo sono stati conteggiati **35.824 visitatori**, mentre **586 utenti** sono stati **intervistati** a mezzo questionario. Il grafico sopra riportato rappresenta l'andamento dei visitatori in ingresso ad intervalli di mezz'ora, distinti secondo le classi di utenza definite. Il **picco degli accessi** si ha nella **fascia serale dalle 18:30 alle 19:00**, in cui sono stati registrati oltre 3.500 ingressi (pari ad oltre 115 ingressi al minuto).

Di seguito vengono riportati i risultati ottenuti dall'analisi delle interviste condotte presso il centro con particolare riferimento alle caratteristiche dell'utenza (e.g. età, sesso, frequenza di visita, tipologia di acquisti) ed alle relative attitudini di spostamento (mezzi utilizzati).

3.2 MEZZO DI TRASPORTO UTILIZZATO

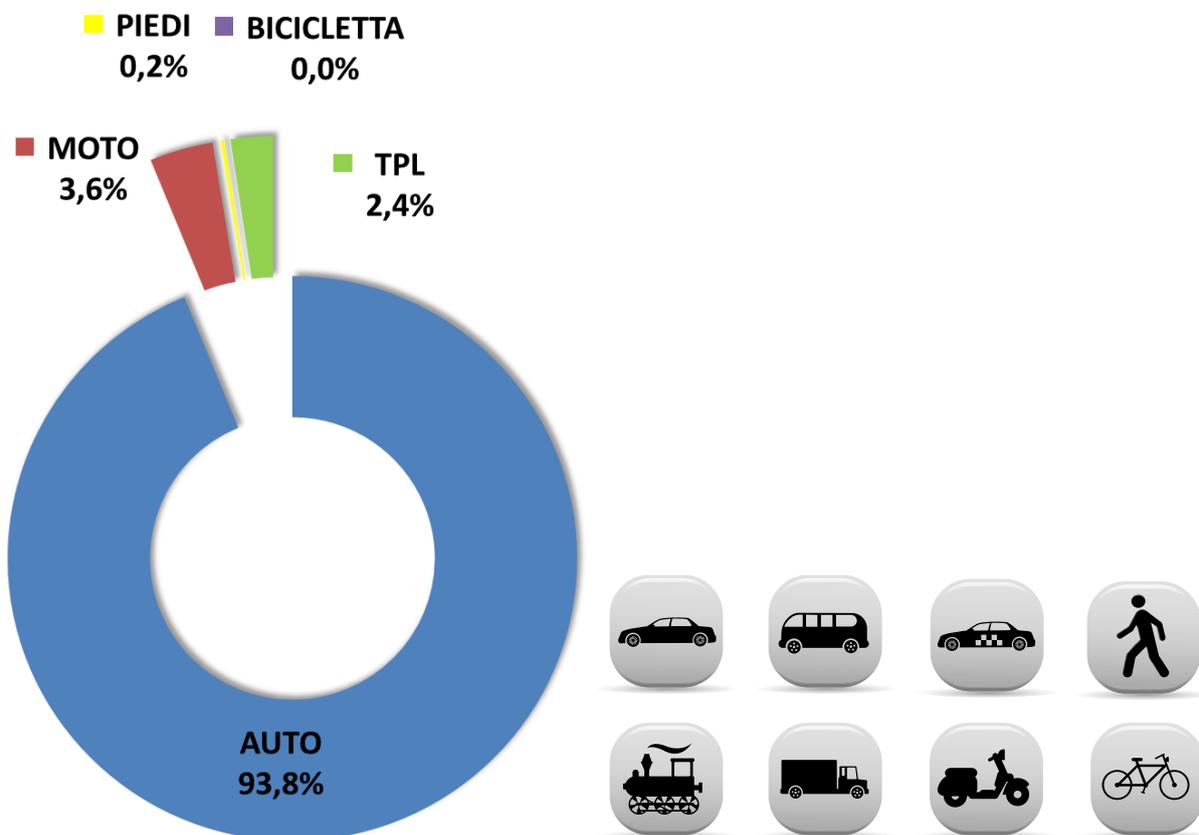


Figura 8. Mezzo di trasporto utilizzato per recarsi al Centro Commerciale

Il mezzo di trasporto più utilizzato per raggiungere il polo commerciale risulta essere l' **automobile** con il **93,8%** delle preferenze, mentre il secondo mezzo è la **moto** con il **3,6%**. Nonostante la stazione ferroviaria sia ubicata a soli 1,3 km ed il centro sia servito da 3 linee di superficie, il **Trasporto Pubblico risulta praticamente inutilizzato, attestandosi su una percentuale del 2,4**. Tra i cinque centri commerciali oggetto di indagine risulta **ultimo** per utilizzo del **TPL**.

Centro Commerciale	linee TPL	stazione più vicina
Roma EST	55 / 75 / 314	Lunghezza - 1,3 km



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

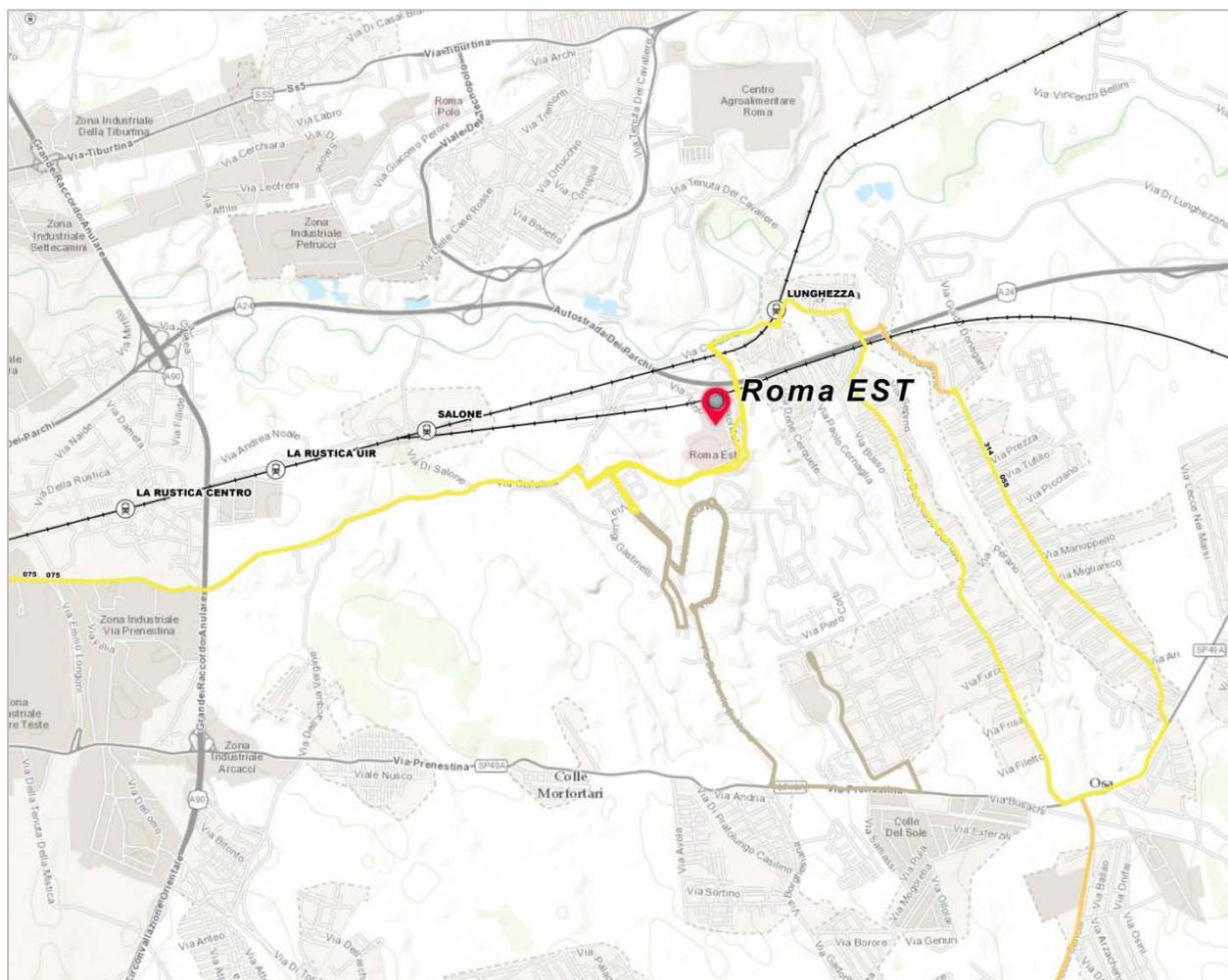
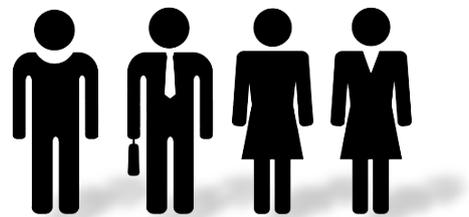
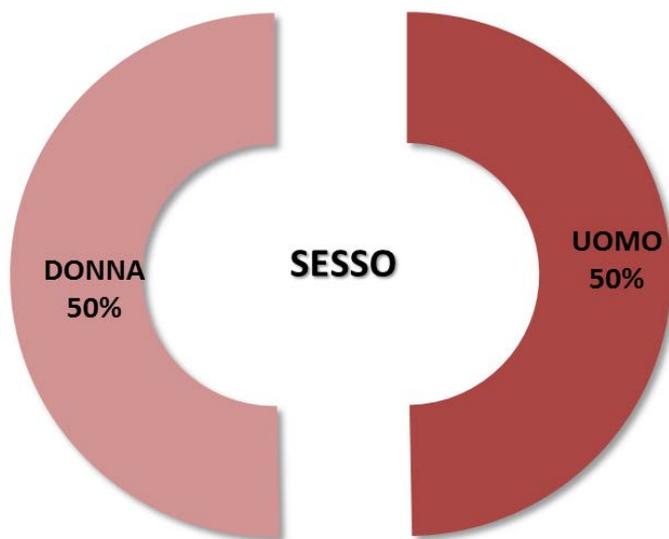
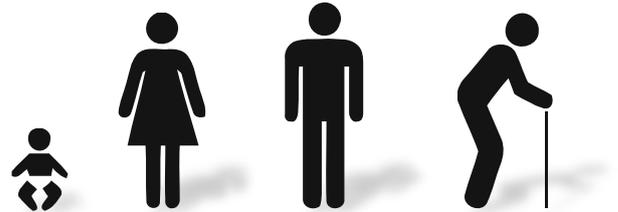
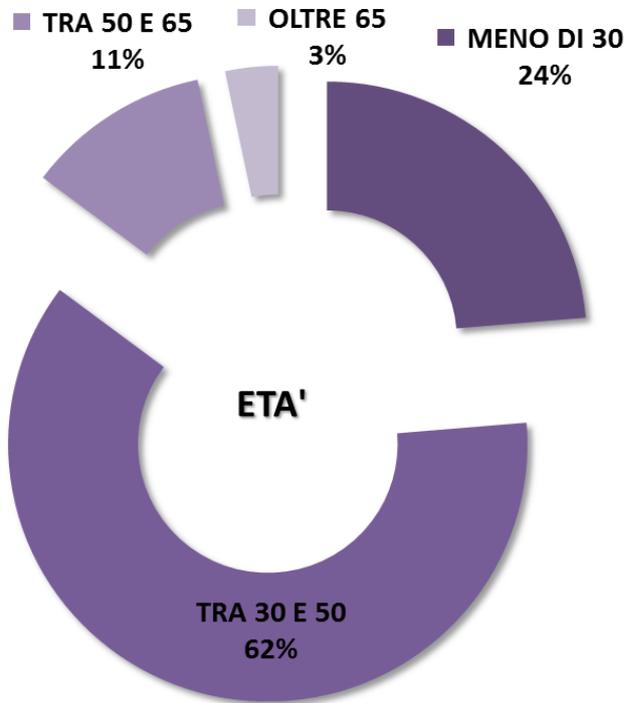


Figura 9. Inquadramento generale del Trasporto Pubblico locale nelle prossimità del Centro Commerciale "Roma Est"



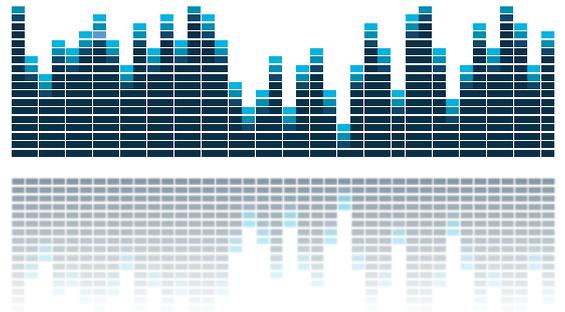
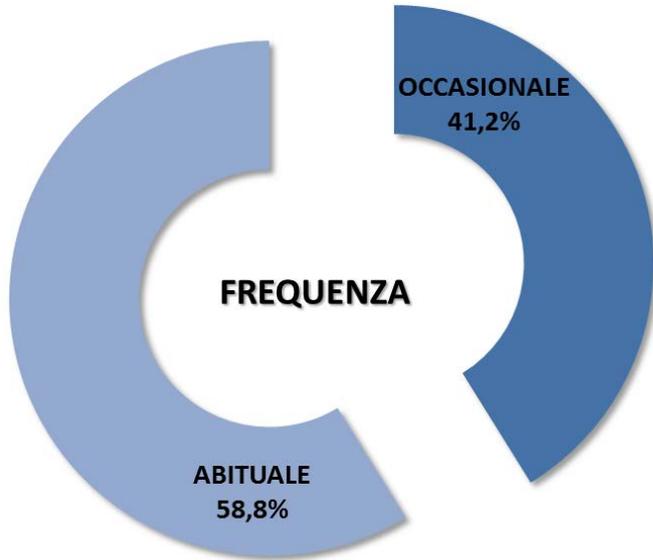
S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

3.3 IL CAMPIONE INTERVISTATO

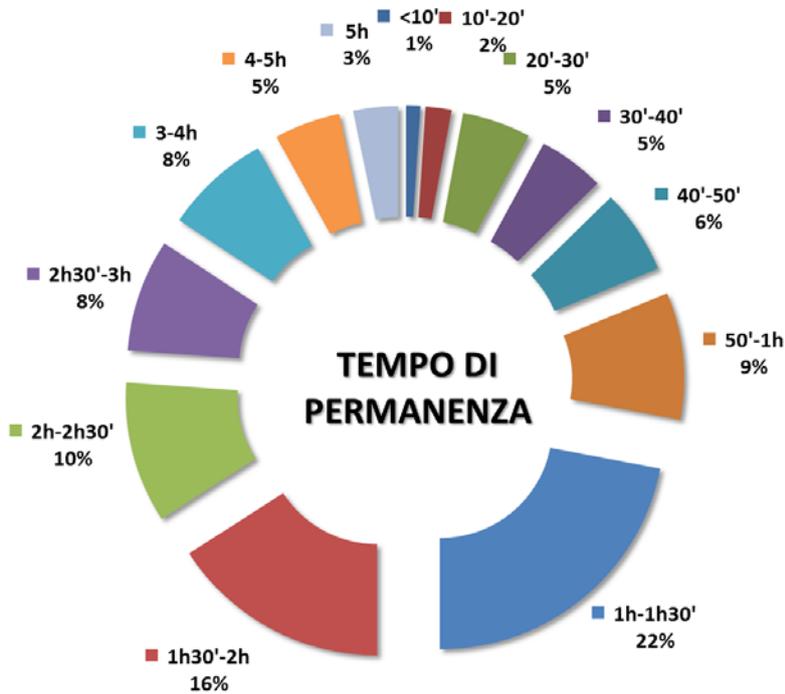




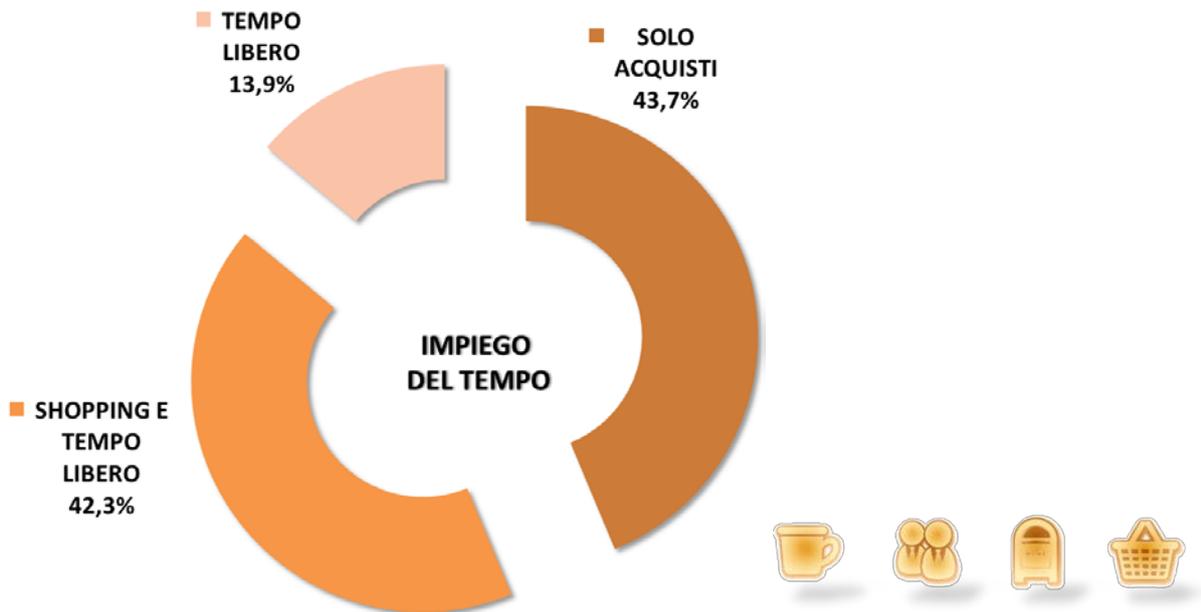
3.4 FREQUENZA DELLA VISITA AL CENTRO COMMERCIALE



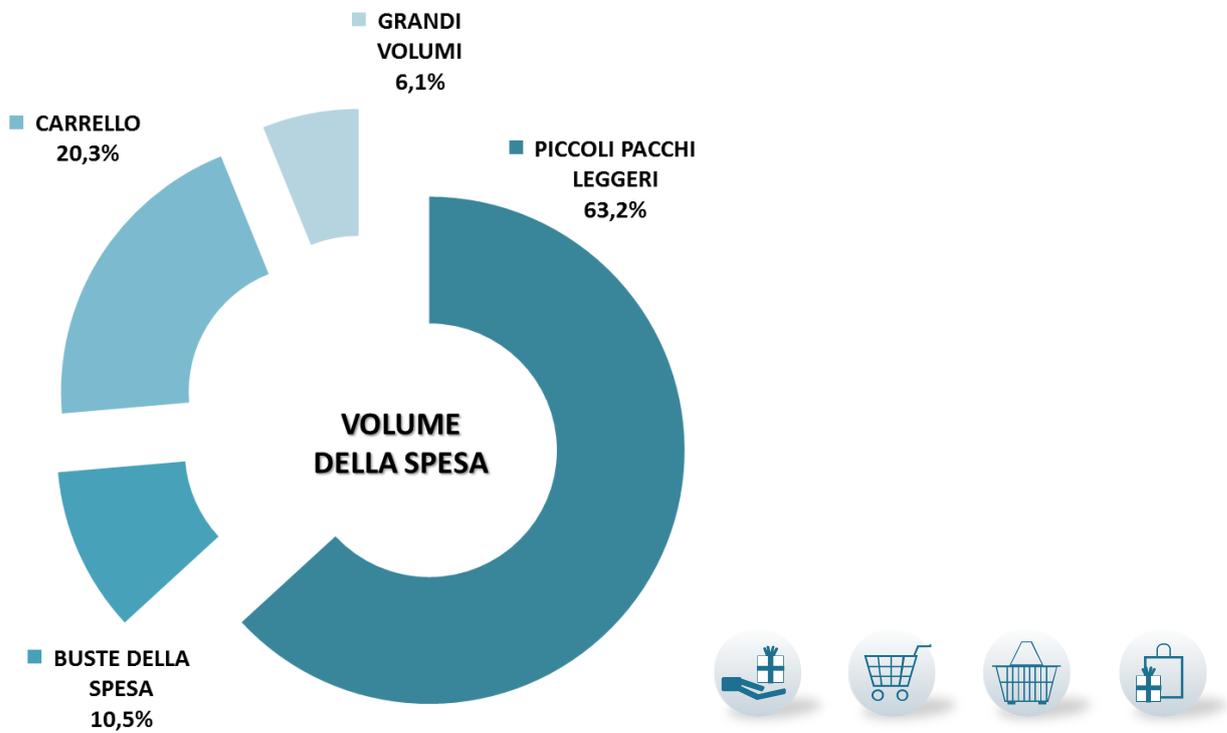
3.5 TEMPO DI PERMANENZA



3.6 IMPIEGO DEL TEMPO NEL CENTRO COMMERCIALE



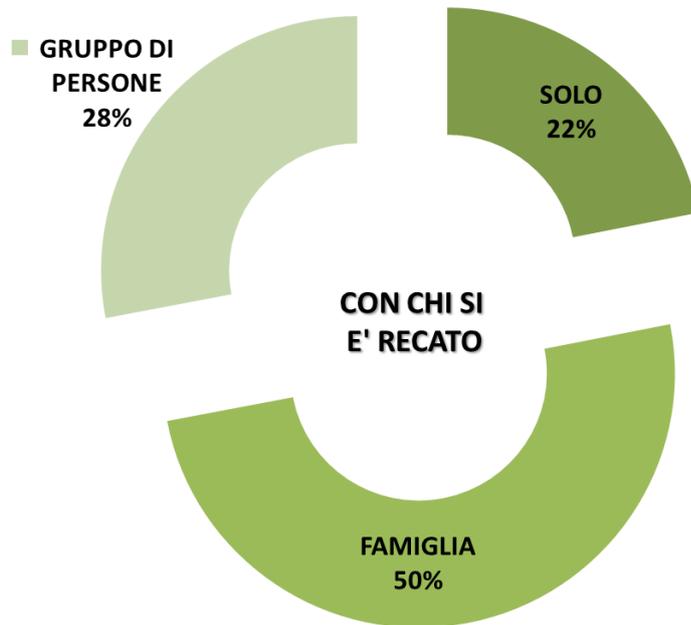
3.7 VOLUME DELLA SPESA





S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

3.8 CON CHI CI SI RECA AL CENTRO COMMERCIALE



4 IL BACINO DI UTENZA DEL CENTRO COMMERCIALE “ROMA EST”

La determinazione del reale bacino di utenza del centro è stata condotta avvalendosi, sia dei dati desunti dalle interviste, sia dei dati relativi ai “viaggi” (spostamenti origine destinazione) effettuati dalla flotta di veicoli “floating car data” in possesso dell’Agenzia della Mobilità. In particolare tra i milioni di viaggi disponibili, sono stati selezionati quelli che hanno avuto origine o destinazione presso il polo commerciale nei fine settimana (Sabato e Domeniche) del mese di analisi. Risultano 3.737 spostamenti originati presso il Centro Commerciale e 3.794 spostamenti destinati al Centro Commerciale.

Valutata dapprima l’attendibilità delle origini e delle destinazioni dei “floating car data” rispetto a quanto effettivamente dichiarato dagli utenti intervistati presso il polo commerciale, ed alla luce della maggiore numerosità che i floating car data hanno rispetto alle interviste (superiori di 10 volte), si è deciso di effettuare le elaborazioni necessarie alla individuazione del reale bacino di utenza con i soli “floating car data”.

Nello specifico, per poter definire il bacino di utenza del Centro Commerciale “Roma EST” è stato calcolato dapprima il “**tasso di emissione**”, ovvero il rapporto tra il numero dei visitatori provenienti da una determinata zona e la popolazione della zona stessa. Successivamente è stato desunto il “**valore medio del tasso di emissione**” come media dei tassi di emissione di ciascuna zona. Tale valore è stato espresso in rapporto rispetto al tasso medio per poter individuare delle “**classi di emissione**”. Tali classi variano da <0.2 a >10, ovvero da valori inferiori al 20% del valor medio fino a valori 10 volte superiori. La somma della popolazione residente nelle zone che presentano valore del tasso di emissione **superiore ad 1** - ossia superiore al valore medio – rappresenta l’effettivo **bacino di utenza** del Centro Commerciale.

Alla luce di quanto sopra dettagliato il bacino di utenza del polo commerciale “Roma EST” **risulta pari a 1.306.620 residenti** e viene raffigurato nella figura di seguito riportata.

Lunghezza e Mandela risultano le zone con il maggior bacino di utenza. Oltre alle zone immediatamente a ridosso del centro, le classi di emissione maggiori si hanno, inoltre, per le zone meglio collegate al centro da NORD. Ciò è dovuto alla posizione del centro che, seppur più periferica rispetto a Roma, grazie alla sua localizzazione lungo la A24, ne favorisce la raggiungibilità dall’area EST e SUD-EST della Provincia di Roma.



S.O. Progetti, Pianificazione e Innovazione della Mobilità

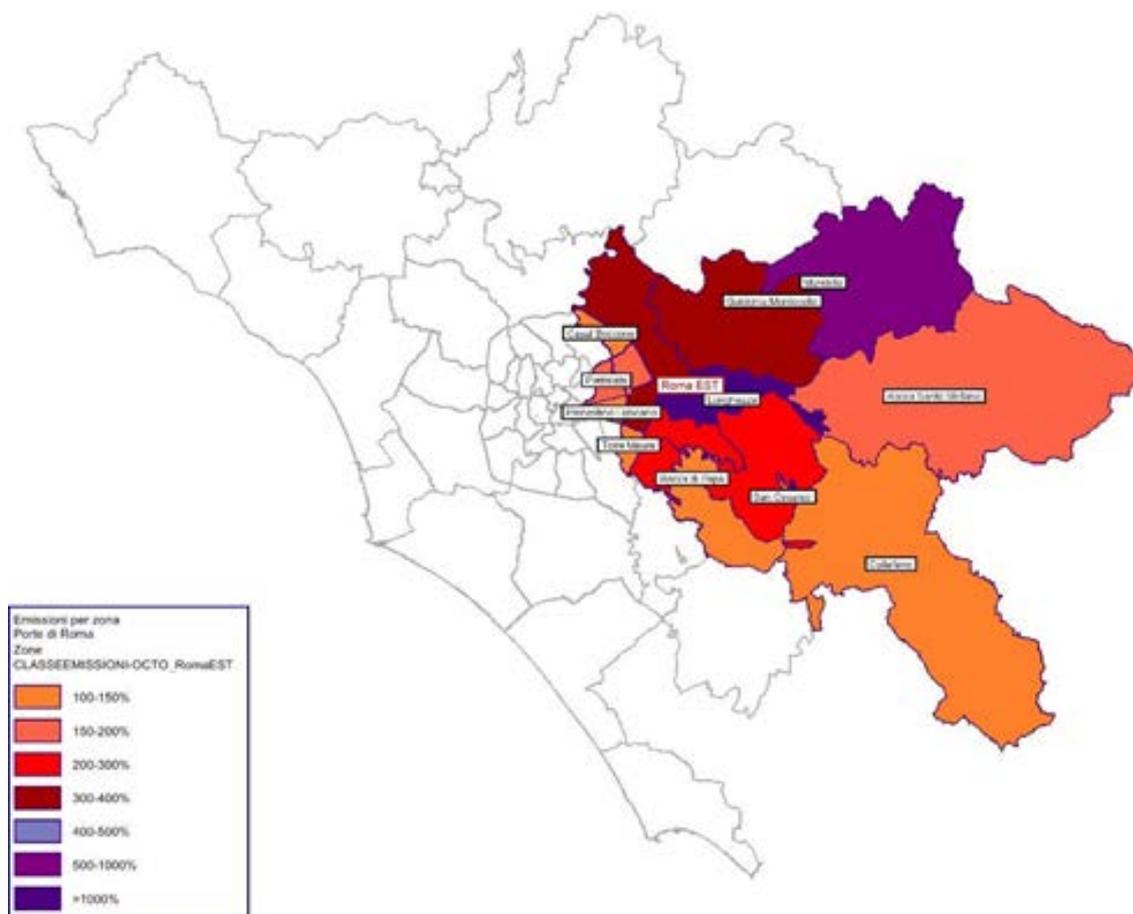


Figura 10. Bacino di utenza del Centro Commerciale “Roma EST”

ZONA DI PROVENIENZA	POPOLAZIONE ZONA	VALORE MEDIO DEL TASSO DI EMISSIONE (*)	CLASSE EMISSIONE
Lunghezza	61,128	11.98	> 10
Mandela	25,053	5.25	5-10
Tor S. Giovanni	33,910	3.81	3-4
Torre Spaccata	79,046	3.14	3-4
Guidonia Montecelio	178,802	3	3-4
Borghesiana	138,478	2.59	2-3
Torrenova	57,153	2.24	2-3
San Cesareo	72,110	2.38	2-3
Pietralata	96,904	1.99	1,5-2
Ponte Mammolo	66,154	1.68	1,5-2
Rocca Santo Stefano	42,390	1.86	1,5-2
Rocca di Papa	57,655	1.17	1-1,5
Colleferro	127,130	1.41	1-1,5
Casal Boccone	47,122	1.24	1-1,5
Prenestino Labicano	159,528	1.41	1-1,5
Torre Maura	64,057	1.07	1-1,5
	1,306,620		

Tabella 3. Zone del bacino di utenza del CC “Roma EST” (*) *Tasso di emissione*: numero provenienze/popolazione zona; *Valore medio del tasso di emissione*: Tasso di emissione di ciascuna zona/ valore medio del Tasso di emissione

L'ultima analisi ha riguardato i tempi di accesso al Centro e le distanze percorse dall'utenza per raggiungerlo, come risultanti dai dati delle interviste. È emerso che oltre il 90% dell'utenza ha effettuato degli spostamenti non superiori ai 40 km e che raggiunge il Centro Commerciale "Roma EST" in un tempo inferiore ai 40.

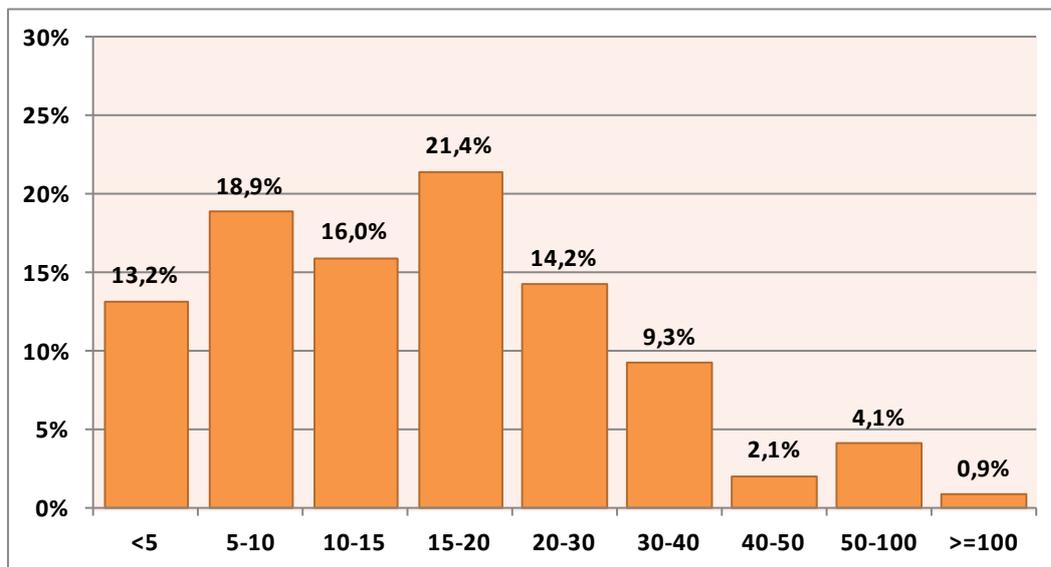


Figura 11. Analisi delle distanze (km) percorse dagli utenti per raggiungere il CC "Roma EST".

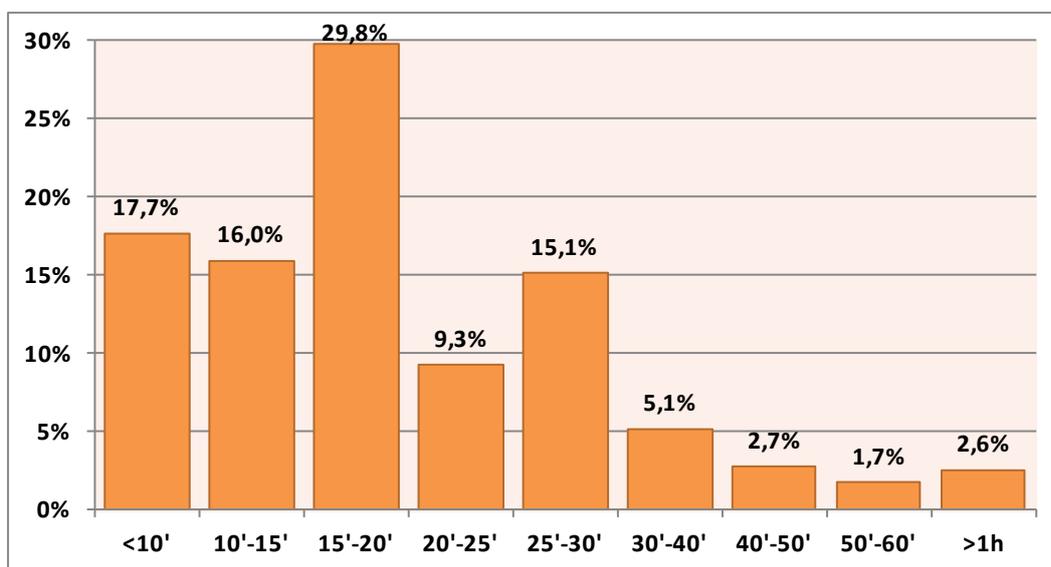


Figura 12. Analisi dei tempi impiegati (minuti) dagli utenti per raggiungere il CC "Roma EST".