PIANO STRATEGICO PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI BRESCIA

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

2 ottobre 2020

Comitato per lo Sviluppo Economico Locale di Brescia

POLITECNICO DI MILANO - URB&COM Lab
Laboratorio Urbanistica e Commercio
Luca Tamini con Giorgio Limonta, Mario Paris, Stefano Saloriani

Mappatura e monitoraggio spazi commerciali
ATTIVITA' GENNAIO-SETTEMBRE 2020

1. Gennaio 2020. Rilievo diretto degli spazi commerciali del centro storico e degli ambiti esterni di interesse (Stazione, Tribunale, Frecciarossa);

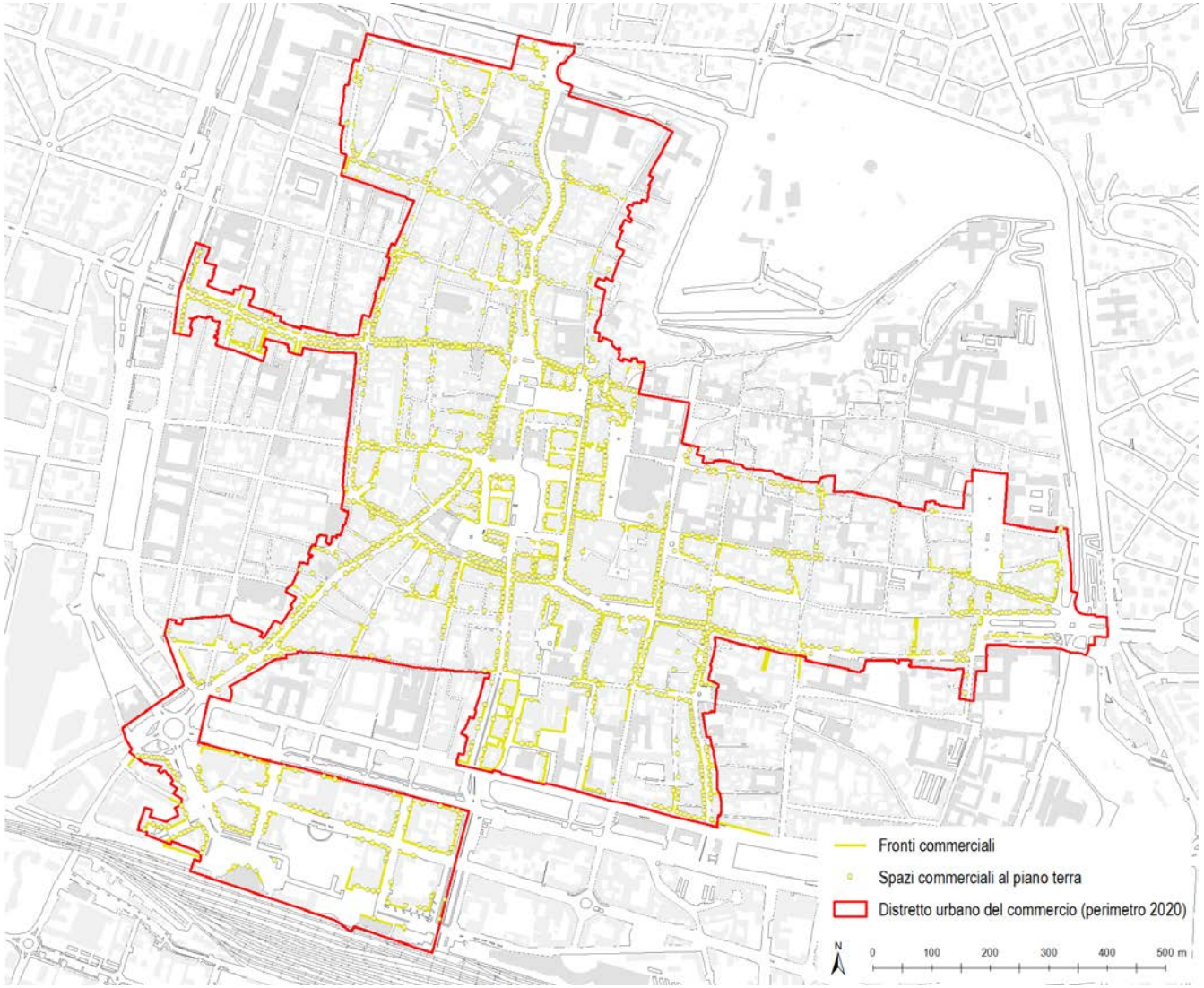
2. Febbraio 2020. Restituzione interpretativa del contesto di offerta del centro storico e definizione di indirizzi e contributi propositivi di carattere urbanistico-commerciale;

3. Febbraio-Marzo 2020. Supporto conoscitivo alla ridefinizione del perimetro del DUC (approvato da Regione Lombardia con DDG Sviluppo Economico n. 3454 del 17 marzo 2020);

4. Settembre 2020. Monitoraggio dinamiche delle attività del DUC nel periodo gennaio-settembre 2020.

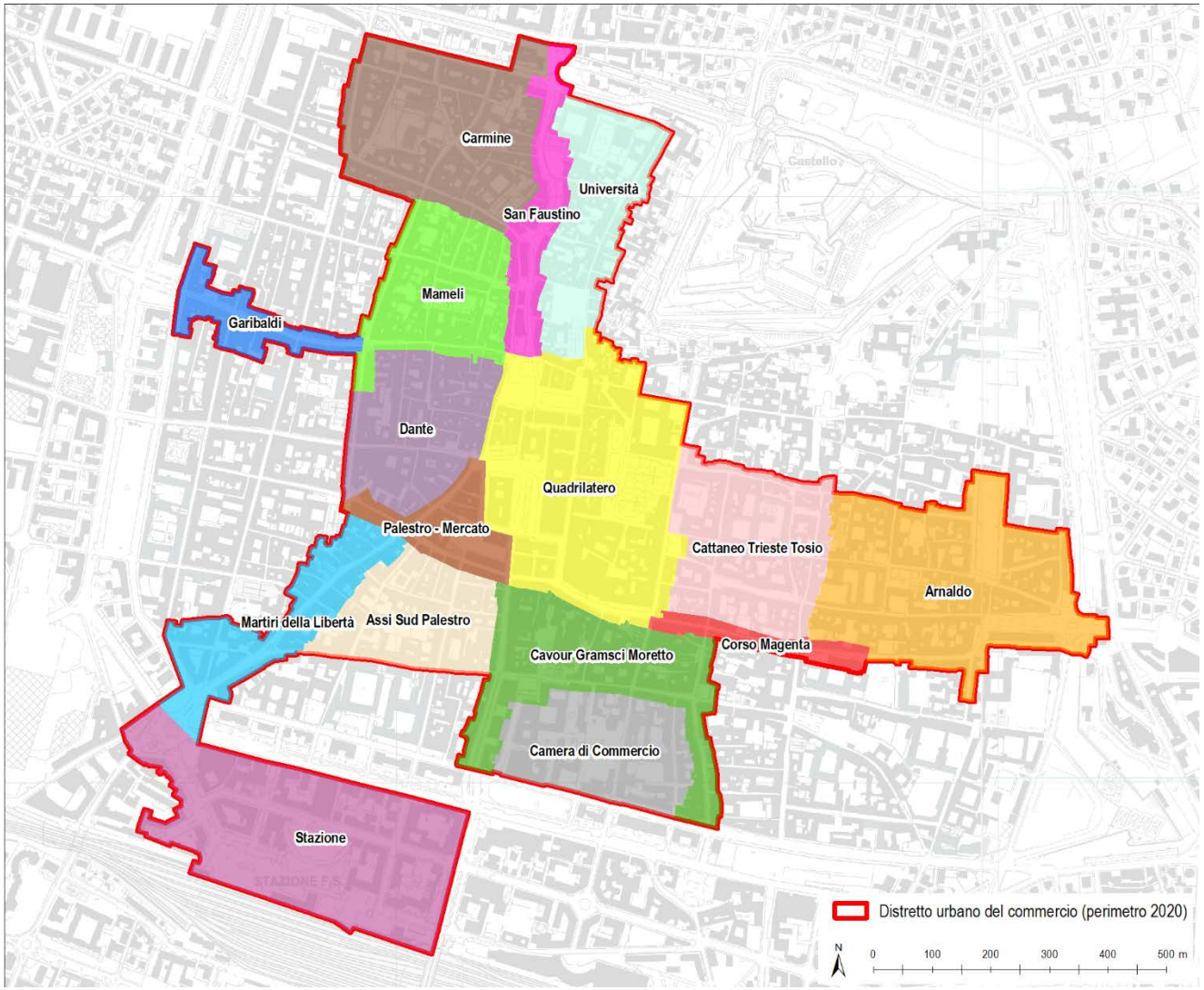
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI



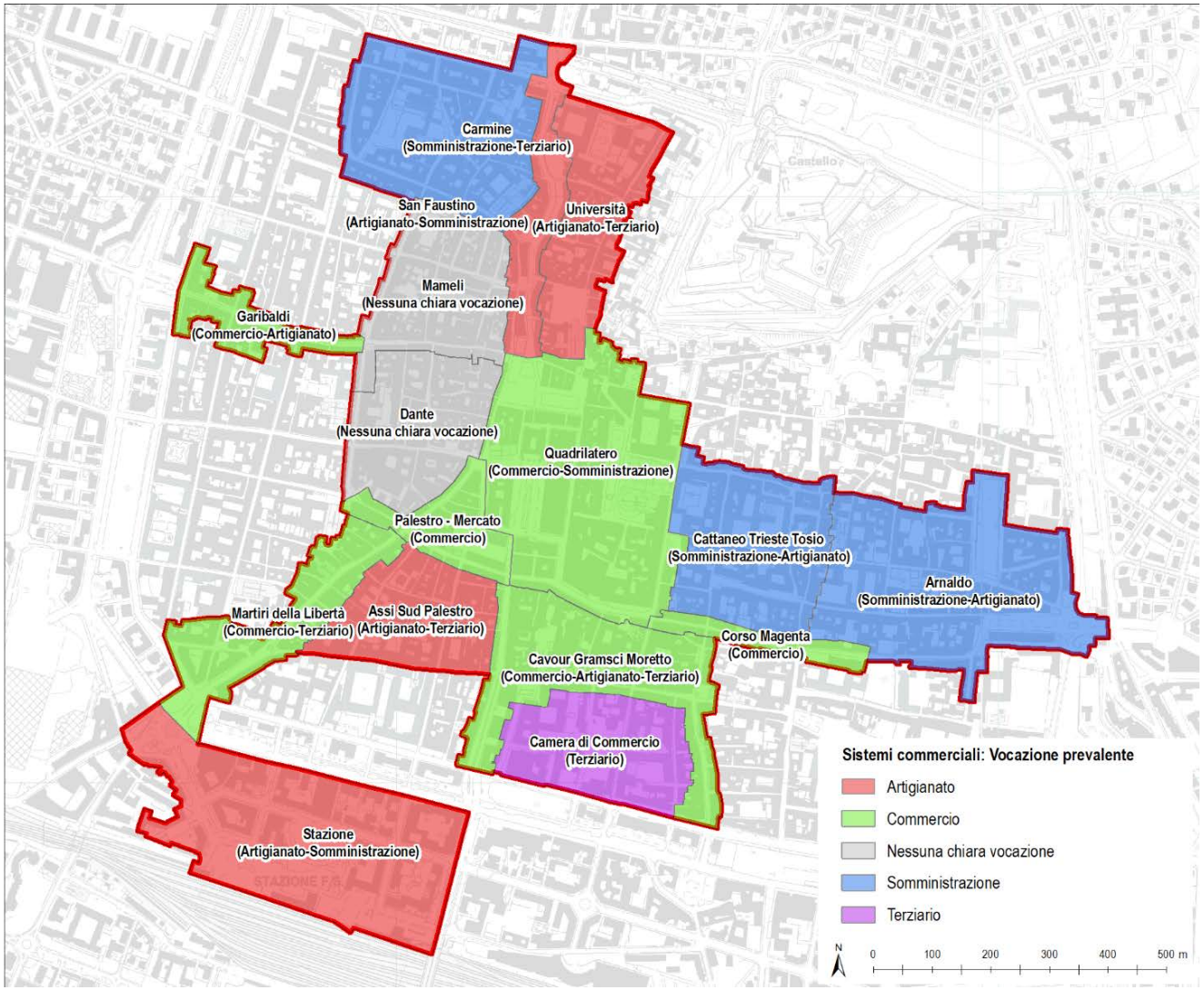
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC E VOCAZIONI PREVALENTI



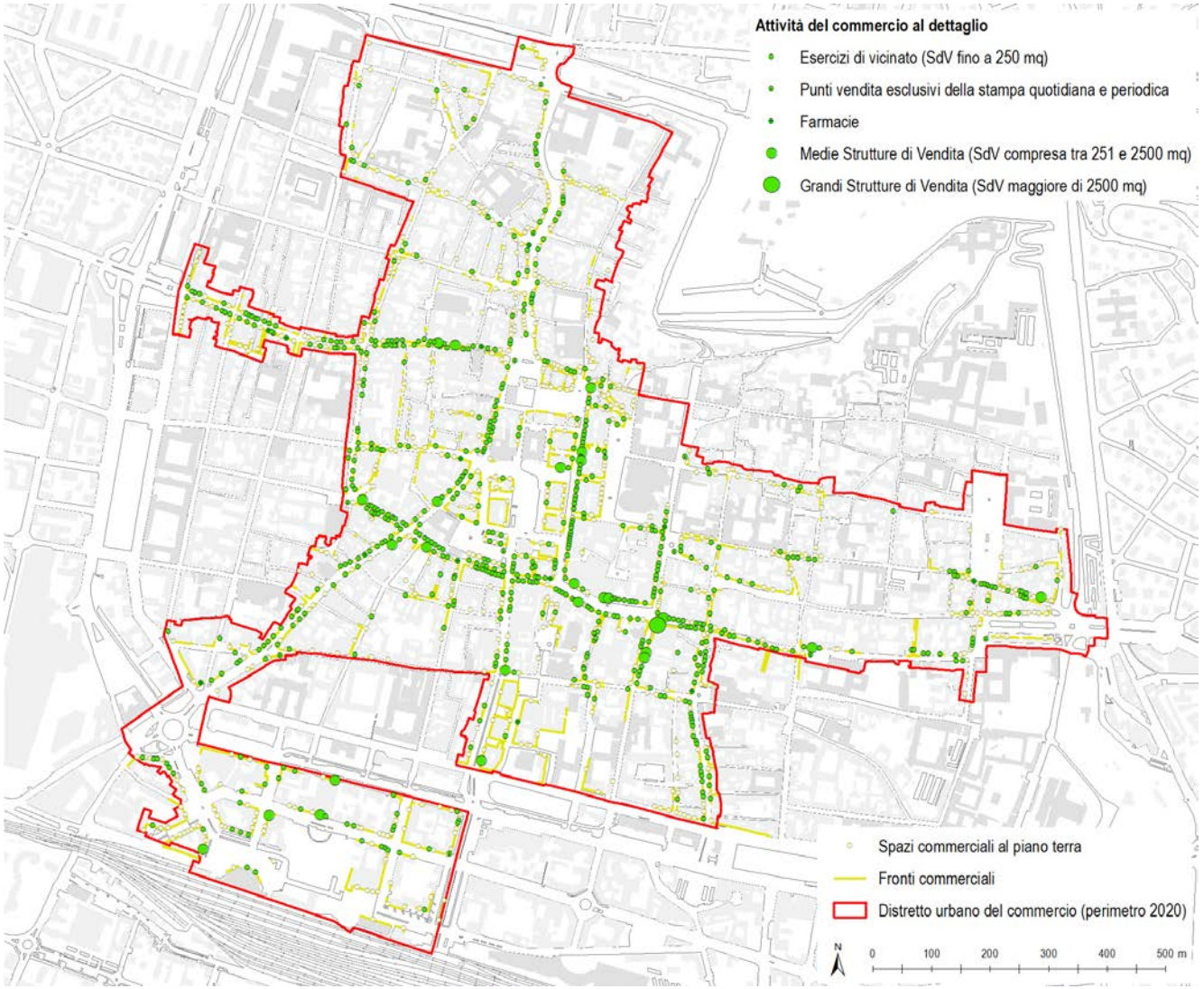
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC E VOCAZIONI PREVALENTI

Macrotipologia	Arnaldo	Assi Sud Palestro	Camera di Commercio	Carmine	Cattaneo Trieste Tosio	Cavour Gramsci Moretto	Corso Magenta	Dante	Garibaldi	Mameli	Martiri della Libertà	Palestro - Mercato	Quadrilatero	San Faustino	Stazione	Università
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Commercio	33,9	19,6	9,3	15,8	21,4	**44,6**	**65,3**	29,8	**34,9**	30,7	**39,4**	**62,3**	**51,7**	28,3	29,7	0,0
Somministrazione di alimenti e bevande	**24,0**	10,7	13,0	**27,7**	**21,4**	11,3	10,2	6,0	13,2	7,1	9,1	11,5	**20,1**	**19,7**	**21,9**	11,1
Terziario direzionale	9,9	**14,3**	**14,8**	**18,8**	**11,2**	**11,8**	4,1	8,3	**11,3**	**11,4**	10,1	6,6	6,8	**11,0**	**12,9**	**18,5**
Dismissione sfitto	16,5	**39,3**	**51,9**	**28,7**	**33,7**	19,0	12,2	**46,4**	**28,3**	**40,0**	**30,3**	13,1	12,1	20,5	15,5	**44,4**
Artigianato	**14,9**	**14,3**	9,3	7,9	**12,2**	11,3	8,2	9,5	**12,3**	10,7	9,1	6,6	8,0	**18,9**	**18,7**	**22,2**
Altre attività residuali	0,8	1,8	1,8	1,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	1,2	1,6	1,3	3,6

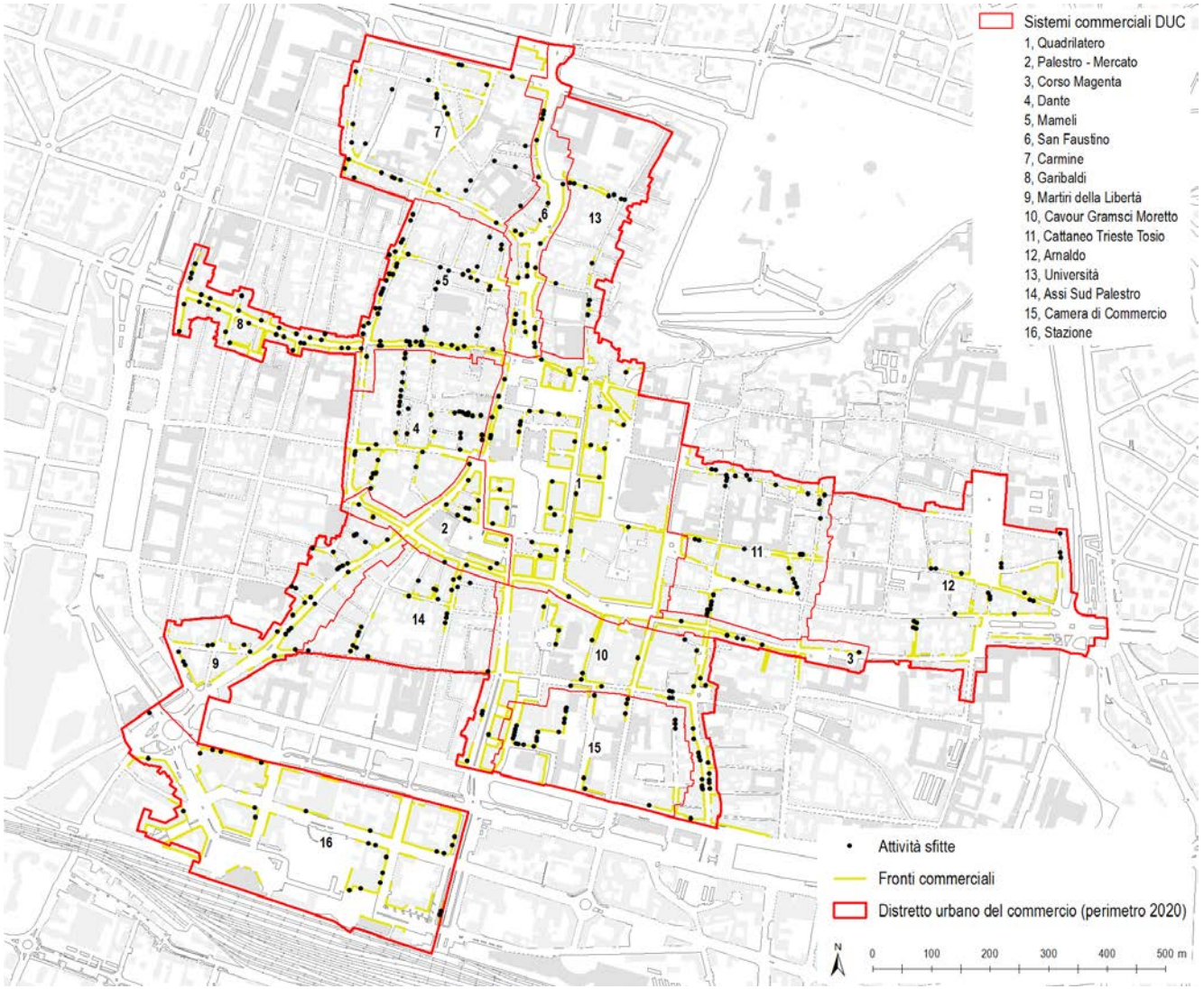
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – GENNAIO 2020: Commercio al Dettaglio



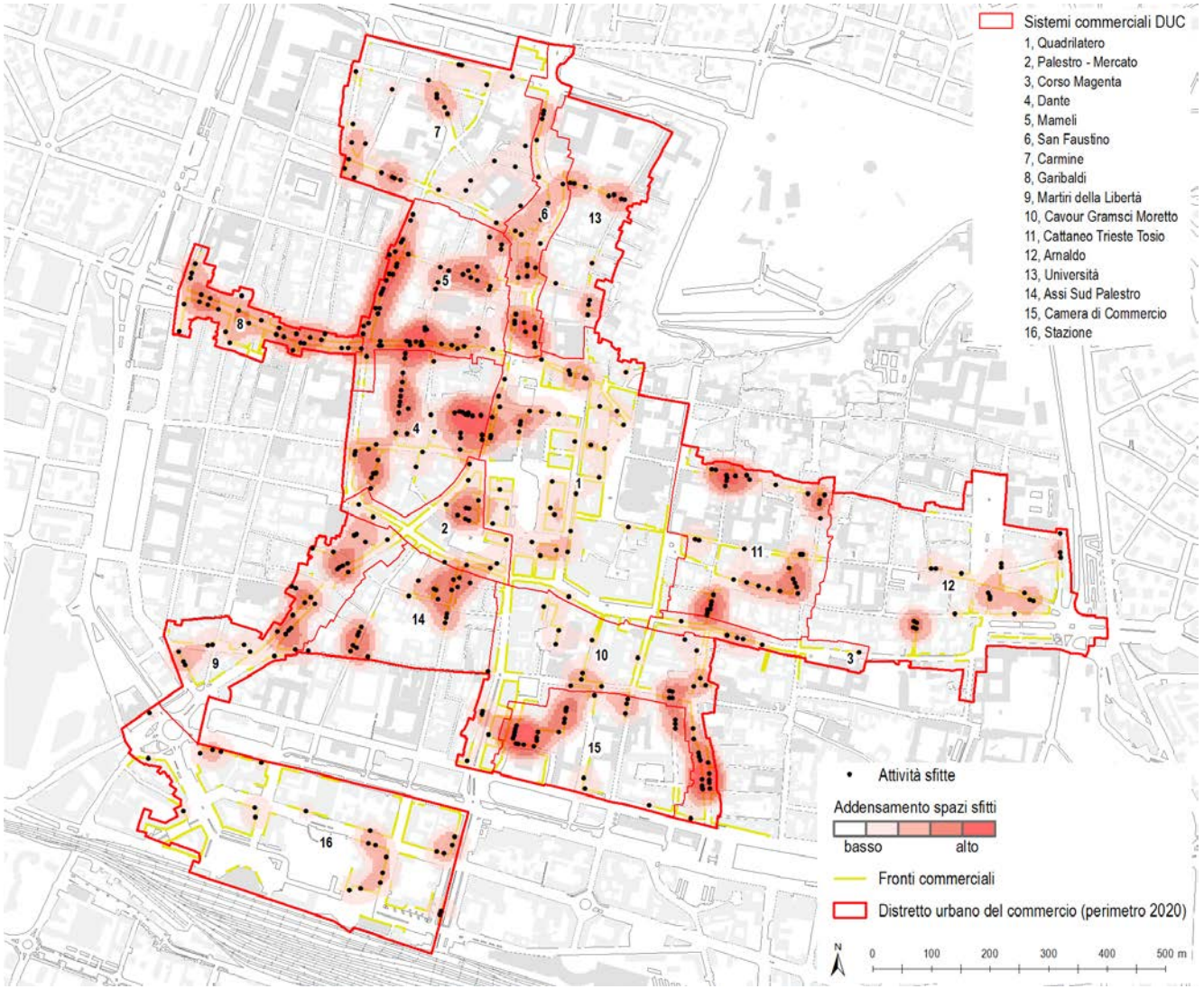
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – GENNAIO 2020: Sfitti



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – GENNAIO 2020: Sfitti



Comitato per lo Sviluppo Economico Locale di Brescia

URB&COM Lab
Laboratorio Urbanistica e Commercio
Luca Tamini con Giorgio Limonta, Mario Paris, Stefano Saloriani

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

MAPPATURA POST EMERGENZA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICO-URBANE

Monitoraggio settembre 2020

La mappatura dell'offerta delle attività economiche urbane rappresenta un'immagine **fissa** legata al momento storico nel quale è stato effettuato il rilievo e non consente di ottenere informazioni riguardo alle **dinamiche evolutive in atto**. Una conoscenza approfondita di questi processi è possibile solo grazie al monitoraggio continuo delle singole attività (aperture, cessazioni, trasferimenti, ecc.) e dell'impatto di queste variazioni sullo spazio urbano.

Tale attività risulta molto importante in particolare nell'attuale momento storico **a seguito dell'emergenza sanitaria** dovuta alla pandemia di Covid-19 che ha determinato la chiusura forzata delle attività commerciali per oltre due mesi ed importanti limitazioni alla riapertura delle attività che ha riguardato in particolare le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

MAPPATURA POST EMERGENZA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICO-URBANE

Monitoraggio settembre 2020: Dinamiche evolutive

Il confronto con il rilievo effettuato nel periodo gennaio-febbraio 2020 permetterà di individuare tutte le variazioni intercorse nel periodo analizzato definendo un benchmark dei processi evolutivi. A valle della raccolta delle informazioni sarà possibile classificare le diverse variazioni osservate individuando 5 principali dinamiche ordinate gerarchicamente rispetto all'impatto positivo/negativo sul contesto urbano e sulla rete di offerta locale:

1. Riattivazione spazio sfitto;
2. Cambio insegna e Cambio di specializzazione;
3. Nessuna modifica;
4. Sostituzione funzionale;
5. Dismissione e Rimozione attività.

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

MAPPATURA POST EMERGENZA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICO-URBANE

Monitoraggio settembre 2020: Dinamiche evolutive

1. **Riattivazione spazio sfitto**: Apertura di una nuova attività economica urbana in uno spazio censito come sfitto a gennaio 2020;

2. **Cambio insegna/Cambio di specializzazione**: Mantenimento della medesima tipologia economica ma variazione dell'insegna (nuova gestione) o variazione della specializzazione merceologica;

3. **Nessuna modifica**.

4. **Sostituzione funzionale**: Cambio di tipologia economica (ad esempio da commercio al dettaglio a somministrazione di alimenti e bevande). Questa dinamica può essere positiva quando ad attività paracommerciali e terziarie si sostituiscono attività del commercio al dettaglio, di somministrazione di alimenti e bevande ed artigianali (upgrading), viceversa può essere indicatore di dinamiche di depotenziamento dell'attrattività commerciale (downgrading);

5. **Dismissione**: La chiusura di un'attività economica urbana censita come attiva a gennaio 2020.

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

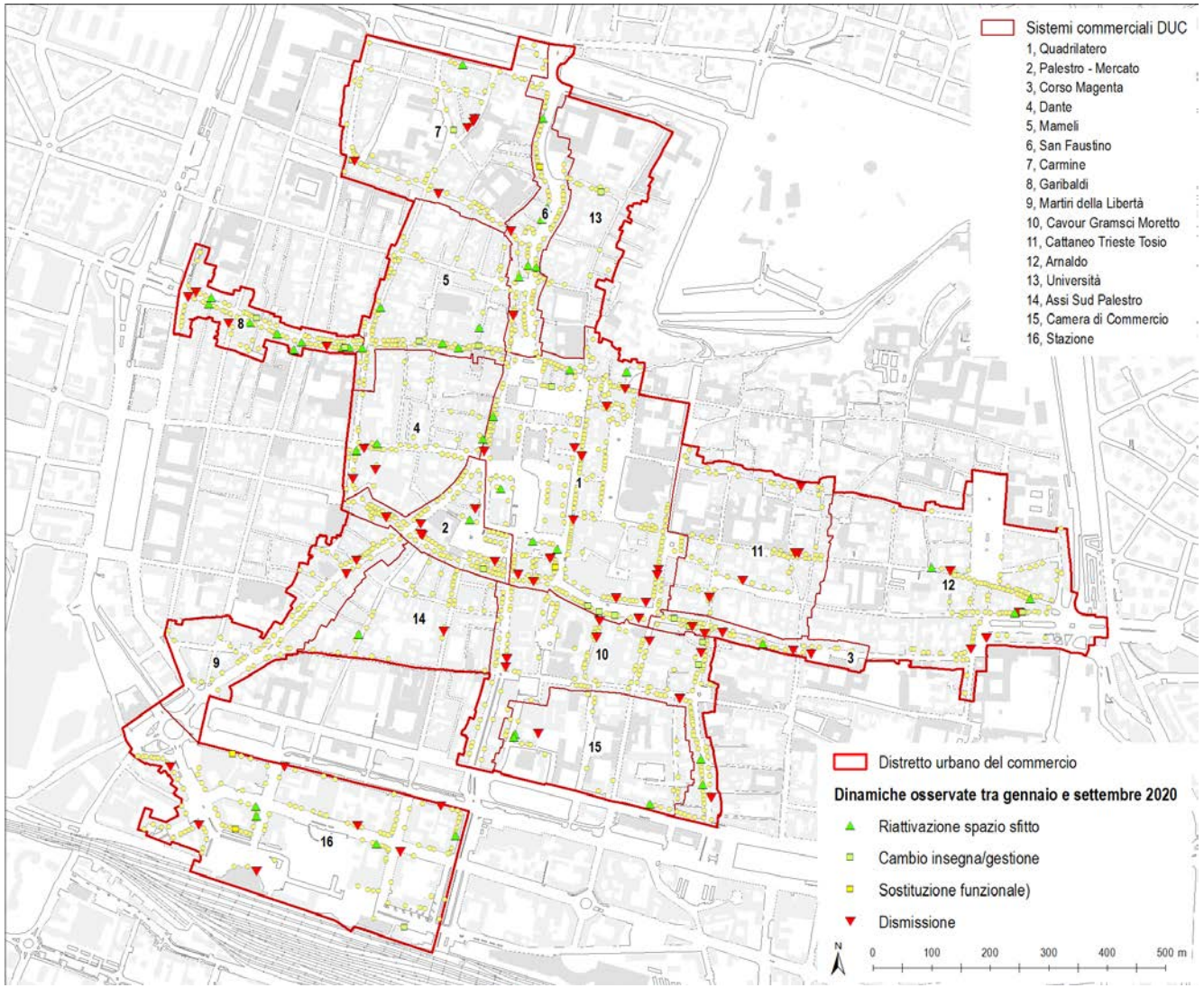
MAPPATURA POST EMERGENZA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICO-URBANE

Monitoraggio settembre 2020: variazioni nella consistenza dell'offerta

Macrotipologia	Gennaio 2020		Settembre 2020		Variazione Gen.-Set.	
	Totale	% sul totale	Totale	% sul totale	Totale	% sul totale
Commercio	687	36,6%	662	35,3%	-25	-3,64%
Artigianato	219	11,7%	221	11,8%	2	+0,91&
Somministrazione di alimenti e bevande	300	16,0%	296	15,8%	-4	-1,33%
Terziario direzionale	200	10,7%	205	10,9%	5	+2,50%
Dismissione sfitto	451	24,0%	474	25,3%	23	+5,10%
Attività culturali o di spettacolo	3	0,2%	3	0,2%	0	0,00%
Attività riguardanti lotterie, scommesse e case da gioco	1	0,1%	1	0,1%	0	0,00%
Attività sportive	3	0,2%	3	0,2%	0	0,00%
Distributori automatici	2	0,1%	2	0,1%	0	0,00%
Ricettivo	6	0,3%	6	0,3%	0	0,00%
Altre attività al piano terra	4	0,2%	3	0,2%	-1	-25,00%
Totale attività/locali mappati	1.876		1.876			

Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

DINAMICA DEGLI SPAZI COMMERCIALI: Gennaio - Settembre 2020



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

DINAMICA DEGLI SPAZI COMMERCIALI: Gennaio - Settembre 2020

Variazioni Gennaio-Settembre 2020	N.	% sul totale delle variazioni rilevate
Riattivazione spazio sfitto	44	33,08%
Cambio insegna - Cambio di specializzazione	18	13,53%
Sostituzione funzionale	4	3,01%
Dismissione attività	67	50,38%
Totale variazioni rilevate	133	100%

- A livello quantitativo il numero di dismissioni (67) sono per il 65% compensate dalle riattivazioni di spazi sfitti (44) con un saldo negativo di 23 chiusure rispetto a gennaio 2020;

- La maggior parte delle riattivazioni interessano sistemi meno attrattivi o che registravano a gennaio 2020 fenomeni di contrazione dell'attrattività (Garibaldi, Mameli e San Faustino);

- Le nuove dismissioni interessano principalmente i sistemi maggiormente attrattivi del DUC. Delle 67 dismissioni registrate il 30% (20) sono localizzate rispettivamente nei sistemi "Quadrilatero" (14 circa il 21%) e "Palestro-Mercato" (6 circa il 9%) mentre le riattivazioni sono complessivamente 7 pari a circa il 16% del totale complessivo (44).

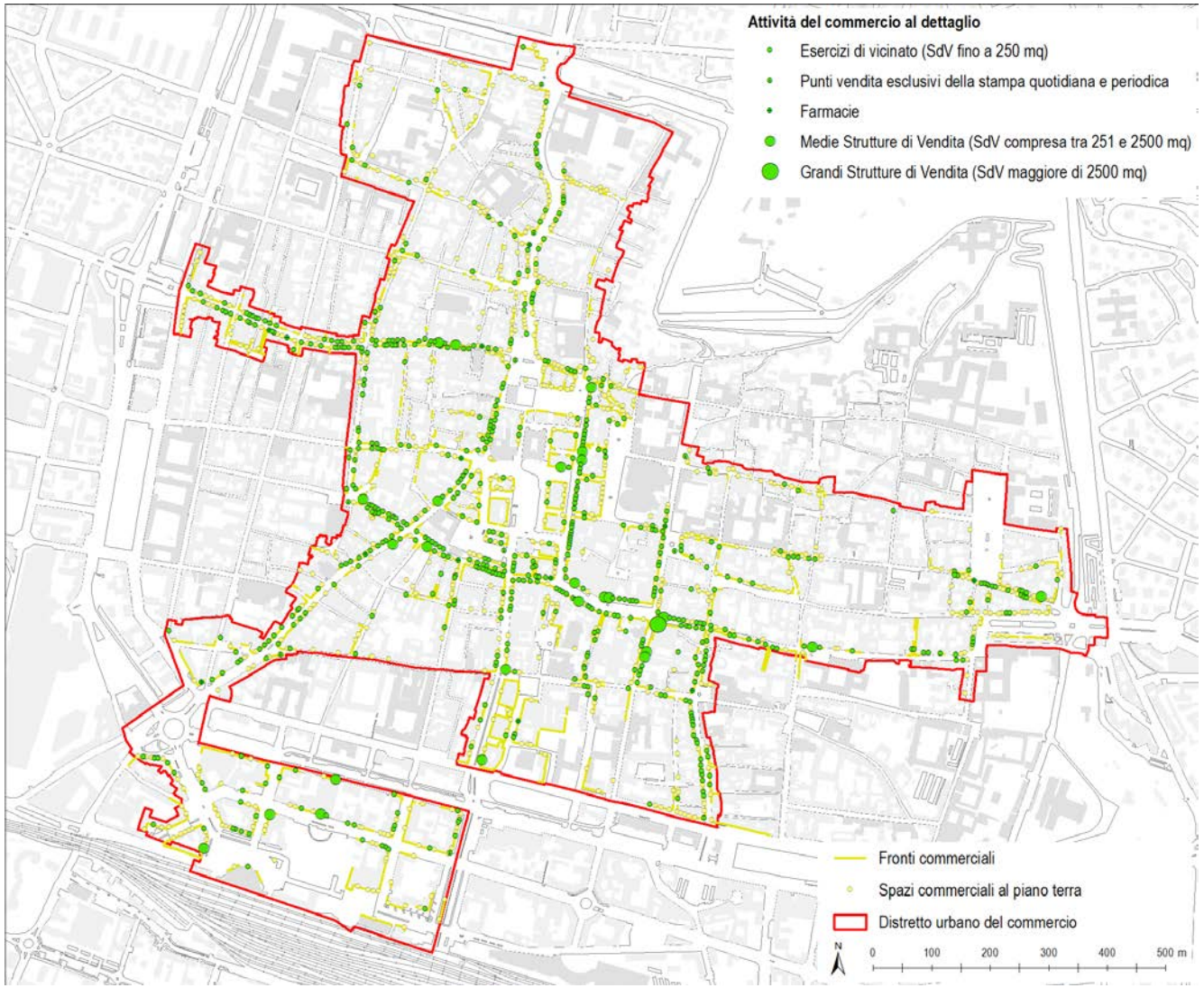
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC E DINAMICHE Gennaio - Settembre 2020

Dinamiche	Arnaldo	Assi Sud Palestro	Camera di Commercio	Carmine	Cattaneo Trieste Tosio	Cavour Gramsci Moretto	Corso Magenta	Dante	Garibaldi	Mameli	Martiri della Libertà	Palestro - Mercato	Quadrilatero	San Faustino	Stazione	Università	Totale DUC 2020
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	N.
Riattivazione spazio sfitto	3	1	3	1		2	1	3	9	4		1	6	6	4		**44**
Cambio insegna/gestione	1			2		2	2		2	2		1	4		1	1	**18**
Sostituzione funzionale													1	1	2		**4**
Dismissione	4	1	1	5	5	8	5	3	4		2	6	14	2	7		**67**
Saldo riattivazioni e nuovi sfitti	**-1**	**0**	**2**	**-4**	**-5**	**-6**	**-4**	**0**	**5**	**4**	**-2**	**-5**	**-8**	**4**	**-3**	**0**	**-23**

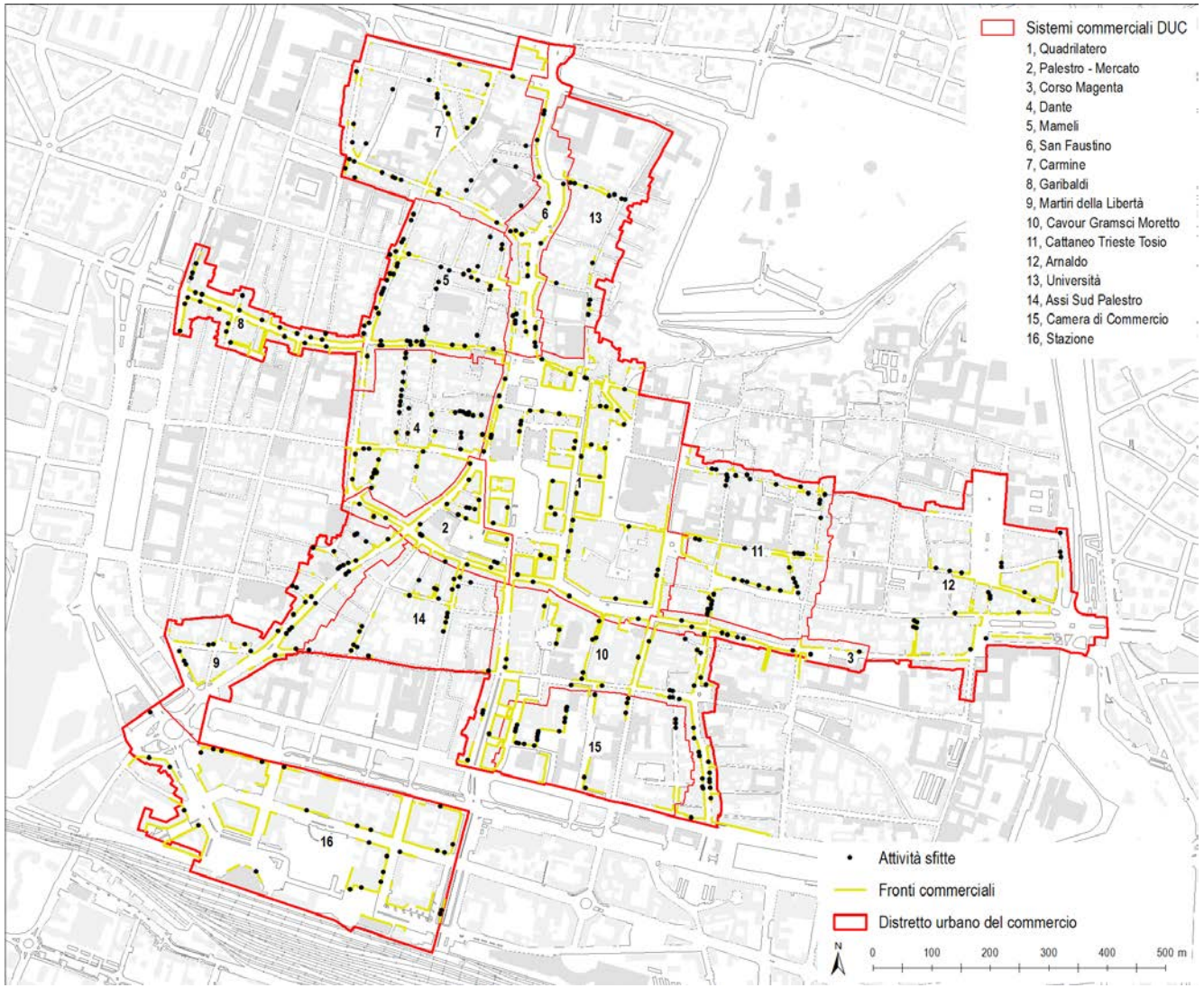
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – SETTEMBRE 2020: Commercio al Dettaglio



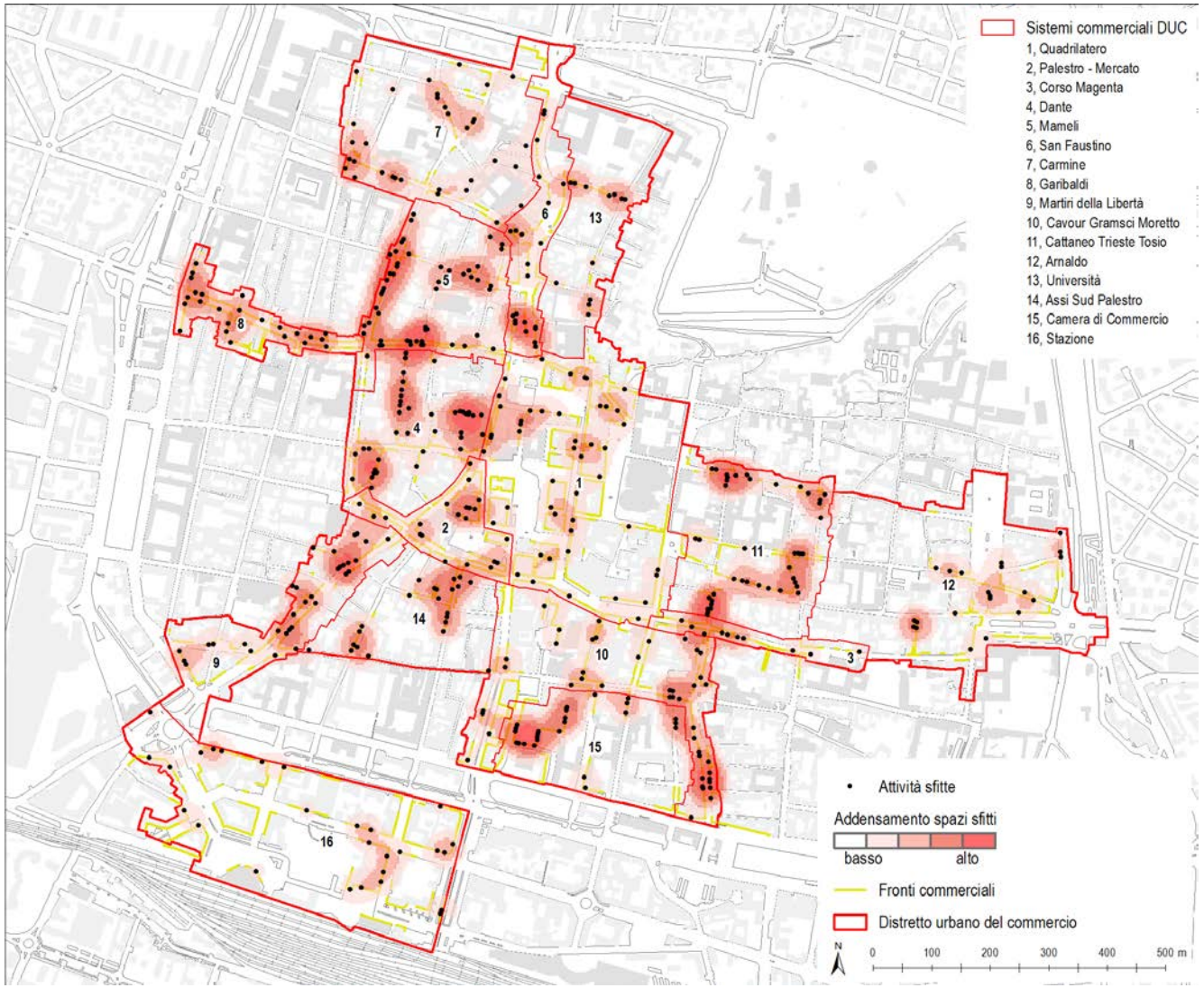
Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – SETTEMBRE 2020: Sfitti



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

GEOGRAFIA DEGLI SPAZI COMMERCIALI – SETTEMBRE 2020: Sfitti



Monitoraggio della geografia dell'offerta commerciale del Distretto Urbano del Commercio

MAPPATURA POST EMERGENZA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICO-URBANE

Articolazione attività 2020-2021

L'attività proposta prevede un supporto all'attività di monitoraggio della geografia delle attività economico-urbane del DUC articolato in più azioni distribuite nel periodo 2020-2021:

- n. attività di aggiornamento del rilievo degli spazi commerciali del DUC da effettuare nel periodo tra settembre 2020 e febbraio 2021;
- elaborazioni in backoffice dei rilievi effettuati, aggiornamento del database GIS degli spazi commerciali e restituzione cartografica;
- aggiornamento dell'atlante degli spazi sfitti;
- mappatura degli spazi commerciali presenti in determinati contesti extra DUC di particolare interesse.