

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

Indagini conoscitive e scenari DUC

24 febbraio 2020

PREMESSE METODOLOGICHE: FONTI INFORMATIVE

Inquadramento comunale: verranno utilizzati i dati forniti dal Comune di Brescia (Settore Statistica) e dalla Camera di Commercio di Brescia.

Indagine centro storico e Distretto Urbano del Commercio (DUC): dati URB&COM ricavati da rilevamento diretto effettuato nel periodo gennaio-febbraio 2020.

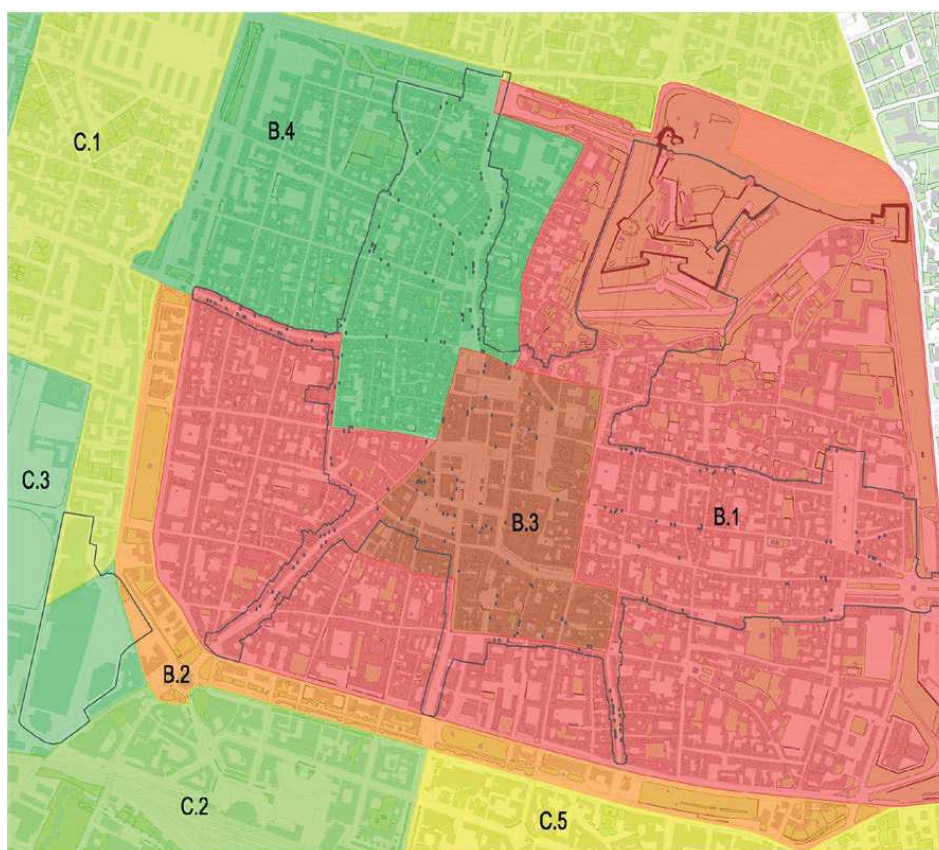
Il rilievo ha riguardato principalmente l'area compresa entro il perimetro del centro storico (definito dal Piano delle Regole come «Nucleo antico principale») e alcuni ambiti esterni potenzialmente interessanti in un'ottica di ridefinizione del perimetro del DUC (ad esempio l'area della stazione ferroviaria).

Il rilievo ha riguardato tutti gli spazi commerciali presenti ai piani terra degli edifici compresi gli spazi sfitti e dismessi.

L'identificazione delle tipologie economiche e commerciali delle attività è stata effettuata in base alla funzione prevalente valutata in sede di restituzione informatica del rilievo (ad esempio per le attività identificate come «artigiane» per le quali è generalmente attiva un'autorizzazione di somministrazione e/o di commercio al dettaglio per le attività complementari).

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

(Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare-OMI, 1° semestre 2019-1° semestre 2010)



Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

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

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

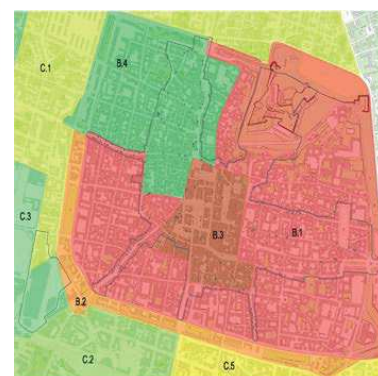
(Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare-OMI, 1° semestre 2019-1° semestre 2010)

COMMERCIO 2019-2010

ZONE OMI	2019 (euro/mq)		2016 (euro/mq)		2013 (euro/mq)		2010 (euro/mq)	
	min	max	min	max	min	max	min	max
B1	2.700	4.000	2.700	4.000	2.700	4.000	2.850	4.200
B2	1.750	2.350	1.850	2.500	1.800	2.300	1.900	2.450
B3	4.800	6.300	5.100	6.700	5.100	6.700	5.100	6.700
B4	1.500	1.900	1.500	1.900	1.500	1.900	1.600	2.000
C1	1.500	1.900	1.750	2.250	1.750	2.300	1.850	2.400
C2	1.300	1.800	1.700	2.100	1.750	2.150	1.750	2.150
C3	1.300	1.700	1.650	1.950	1.600	1.950	1.600	1.950
C5	1.800	2.300	1.800	2.300	1.800	2.300	1.900	2.450

Riduzione di valore rispetto al triennio precedente

Stabilità di valore



RESIDENZA 2019-2010

ZONE OMI	2019 (euro/mq)		2016 (euro/mq)		2013 (euro/mq)		2010 (euro/mq)	
	min	max	min	max	min	max	min	max
B1	2.300	3.100	2.500	3.000	2.250	2.900	2.600	2.950
B2	1.700	2.250	1.750	2.200	1.850	2.050	1.900	2.100
B3	3.000	3.900	2.800	3.800	3.100	3.800	3.200	3.900
B4	1.700	2.200	1.550	1.900	1.400	1.650	1.450	1.700
C1	1.650	2.350	1.800	2.400	1.950	2.250	2.000	2.300
C2	1.450	1.850	1.500	1.800	1.550	1.850	1.650	1.950
C3	1.500	1.850	1.550	1.850	1.550	1.750	1.600	1.800
C5	1.550	2.050	1.500	2.250	1.650	2.400	1.700	2.450

Incremento di valore rispetto al triennio precedente

Riduzione di valore

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

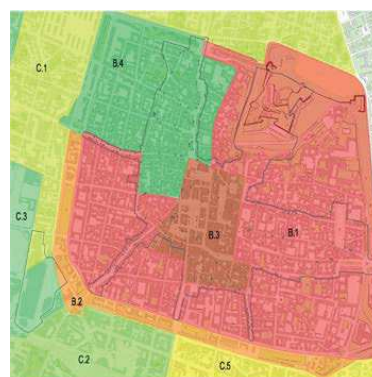
(Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare-OMI, 1° semestre 2019-1° semestre 2010)

TERZIARIO 2019-2010

ZONE OMI	2019 (euro/mq)		2016 (euro/mq)		2013 (euro/mq)		2010 (euro/mq)	
	min	max	min	max	min	max	min	max
B1	2.550	2.950	2.600	2.950	2.600	2.950	2.600	2.950
B2	1.700	2.300	2.000	2.400	1.900	2.100	1.900	2.100
B3	3.400	4.300	3.400	4.300	3.400	4.300	3.400	4.300
B4	1.550	2.000	1.550	2.000	1.550	2.000	1.550	2.000
C1	1.650	2.100	1.950	2.350	2.000	2.300	2.000	2.300
C2	1.600	1.900	1.600	1.900	1.600	1.900	1.650	1.950
C3	1.600	1.800	1.600	1.800	1.600	1.800	1.600	1.800
C5	1.800	2.500	1.800	2.500	1.800	2.500	1.800	2.500

Riduzione di valore

Incremento di valore

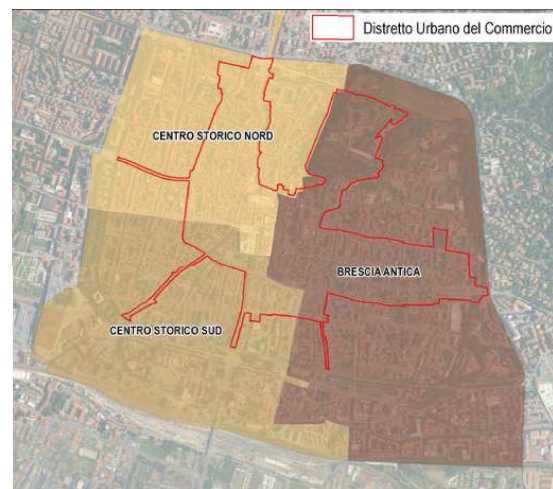


INDICATORI DEMOGRAFICI DEL CENTRO STORICO

(Fonte: Ufficio Comunale di Statistica, dicembre 2019)

Struttura della popolazione del Centro Storico	valori assoluti				valori percentuali			
	2002	2008	2013	2018	2002	2008	2013	2018
Giovani (v.a. e % popolazione sotto i 15 anni)	2.491	2.686	2.749	2.616	11,78	12,85	13,45	12,29
Adulti (% popolazione 15-64 anni)	14.353	14.082	13.608	14.420	67,89	67,36	66,56	67,73
Anziani (% popolazione uguale o sopra i 65 anni)	4.297	4.138	4.088	4.253	20,33	19,79	20,00	19,98
Grandi anziani (% popolazione uguale o sopra i 75 anni)	2.388	2.361	2.243	2.304	11,30	11,29	10,97	10,82
Totale	21.141	20.906	20.445	21.289				

Popolazione del Centro Storico	valori assoluti				percentuali
	2002	2008	2013	2018	2008-2018 (%)
Brescia Antica	7.663	8.034	6.887	7.022	-10,12
Centro Storico Nord	8.083	6.142	8.066	8.297	21,55
Centro Storico Sud	5.618	6.938	5.699	6.180	-7,58
Totale	21.364	21.114	20.652	21.499	3,85



COMMERCIO AL DETTAGLIO E PUBBLICI ESERCIZI A BRESCIA 2008-2018

(Fonte: Ufficio Comunale di Statistica, marzo 2019)

- Tutti i settori merceologici mostrano, nel periodo 2008-2013, una contrazione, indicata da uno scarso incremento, legato presumibilmente alla crisi economica avviata nel 2008 e non ancora conclusasi.
- Dopo il 2013 il settore sembra riprendersi, anche se quello con una dinamica maggiore risulta essere quello della Ristorazione e Pubblici esercizi (+42,4%), anche se il 2018 mostra una diminuzione nel comparto alimentare, una sostanziale stasi nel settore del commercio di beni e un ulteriore forte incremento nei pubblici esercizi (+13,2 sul 2016, più 60,3% sul 2008).



Settore	2008	2013	2016	2018
Commercio alimentare	605	665	680	633
Commercio Beni	2243	2423	2463	2.483
Ristorazione/Pubblici Esercizi	962	1279	1360	1.542
Strutture ricettive	35	45	51	50
Totale	3845	4412	4554	4.708

COMMERCIO AL DETTAGLIO E PUBBLICI ESERCIZI A BRESCIA NEL 2018

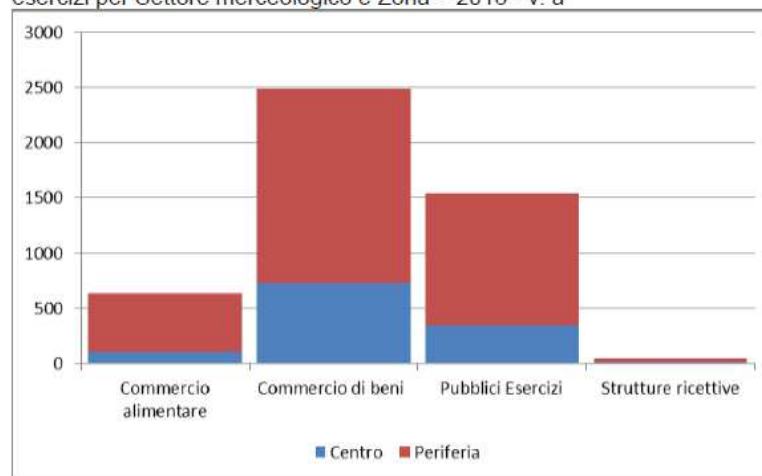
(Fonte: Ufficio Comunale di Statistica, marzo 2019)

Tavola 4 - Commercio al dettaglio. Comune di Brescia. Numero di esercizi per Settore merceologico e Zona – 2018 - v. a.

Settore	v.a.		
	Centro	Periferia	Brescia
Commercio alimentare	106	527	633
Commercio di beni	730	1.753	2.483
Pubblici Esercizi	349	1.193	1.542
Strutture ricettive	15	35	50
Totale	1.200	3.508	4.708

Fonte: Elaborazione Ucs Statistica – Comune di Brescia su Archivio TARI – A2A Aprica

Figura 4 - Commercio al dettaglio. Comune di Brescia. Numero di esercizi per Settore merceologico e Zona – 2018 - v. a.



Fonte: Elaborazione Ucs Statistica – Comune di Brescia su Archivio TARI – A2A Aprica

COMMERCIO AL DETTAGLIO E PUBBLICI ESERCIZI A BRESCIA NEL 2018

(Fonte: Ufficio Comunale di Statistica, marzo 2019)

Tavola 8 - Commercio al dettaglio. Comune di Brescia. Numero di esercizi per Settore merceologico e anzianità di presenza - 2018 – % di colonna

Settore	% di colonna				Totale
	Nuova o Recente apertura	In consolidamento	Consolidati	Radicati	
Commercio alimentare	11,3	10,5	14,2	16,1	13,4
Commercio di beni	47,6	49,2	48,0	60,8	52,7
Pubblici Esercizi	39,9	38,8	36,6	22,4	32,8
Strutture ricettive	1,1	1,5	1,1	0,7	1,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Elaborazione Ucs Statistica – Comune di Brescia su Archivio TARI – A2A Aprica

Nota: ¹ aperto da meno di 1 anno, ² aperto da almeno 5 anni, ³ aperto da almeno 10 anni, ⁴ aperto da più di 10 anni

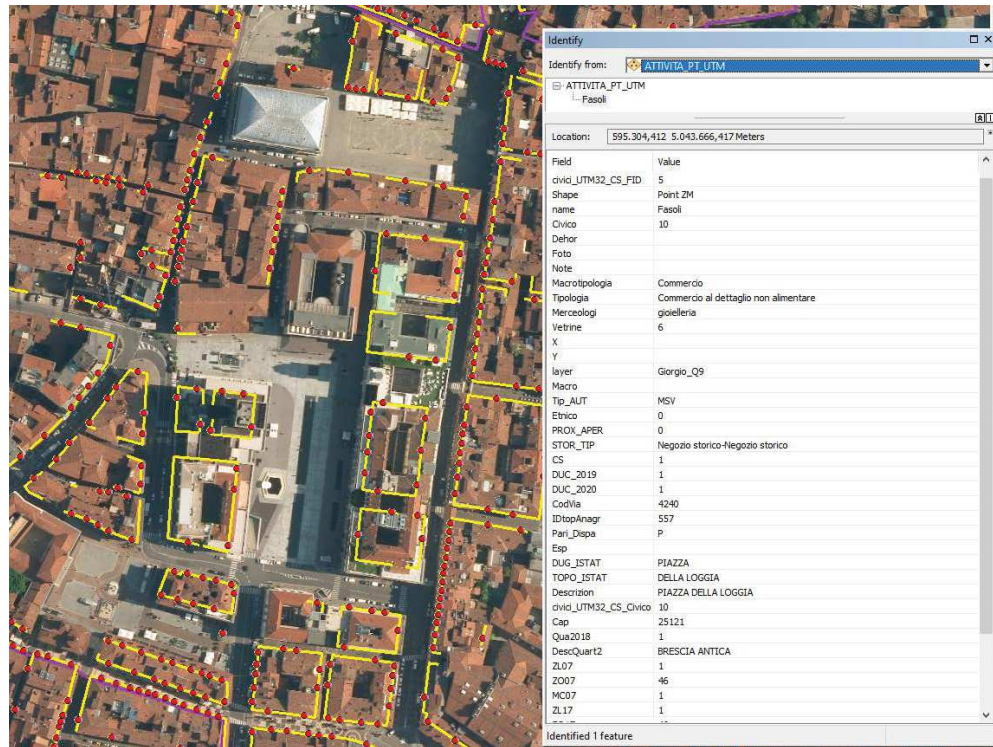
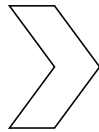
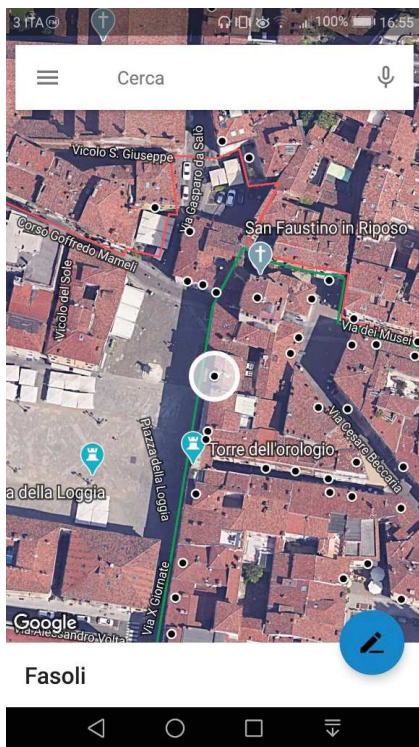


Tavola 15 - Commercio al dettaglio. Comune di Brescia. Numero di esercizi per Zona, Settore merceologico e anzianità di presenza - 2018 – v.a.

Tipologia	Nuova o Recente apertura	In corso di consolidamento	Consolidati	Radicati	Brescia
Rossa - Centro Storico					
Commercio alimentare	18	29	23	36	106
Commercio di beni durevoli	146	178	137	269	730
Pubblici Esercizi	82	114	76	77	349
Strutture ricettive	5	6	3	1	15
Totale	251	327	239	383	1.200

Rilievo centro storico e Distretto Urbano del Commercio: creazione database georeferenziato

Il rilievo realizzato nel periodo gennaio-febbraio 2020 ha portato alla realizzazione in ambiente GIS di un database degli spazi commerciali presenti ai piani terra (centro storico, DUC e spazi esterni) composto da 2.185 record e dei relativi fronti vetrati.



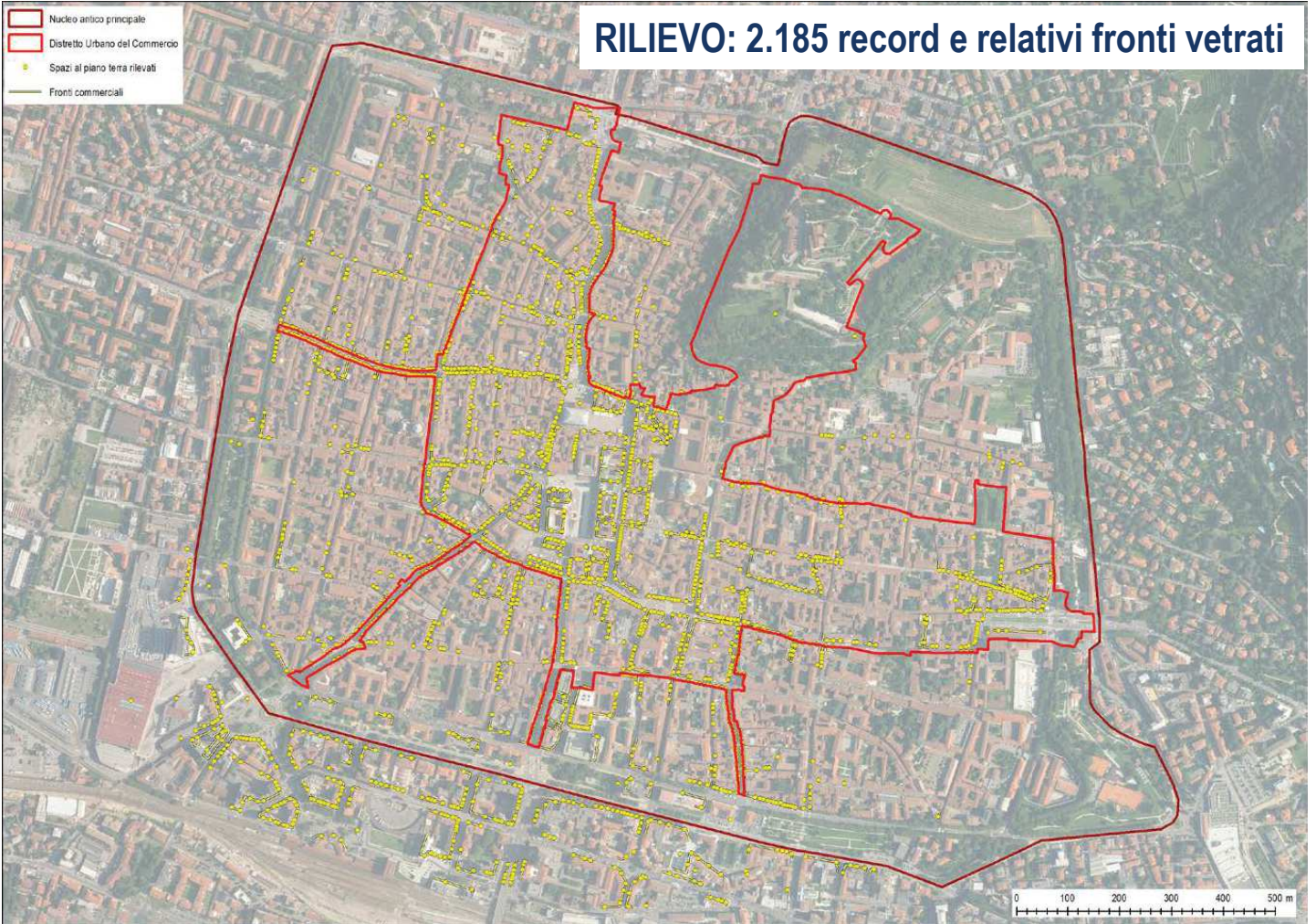
Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

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

PREMESSE METODOLOGICHE

RILIEVO: 2.185 record e relativi fronti vetrati



Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

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

PRIME GEOGRAFIE E STATISTICHE: SPAZI RILEVATI

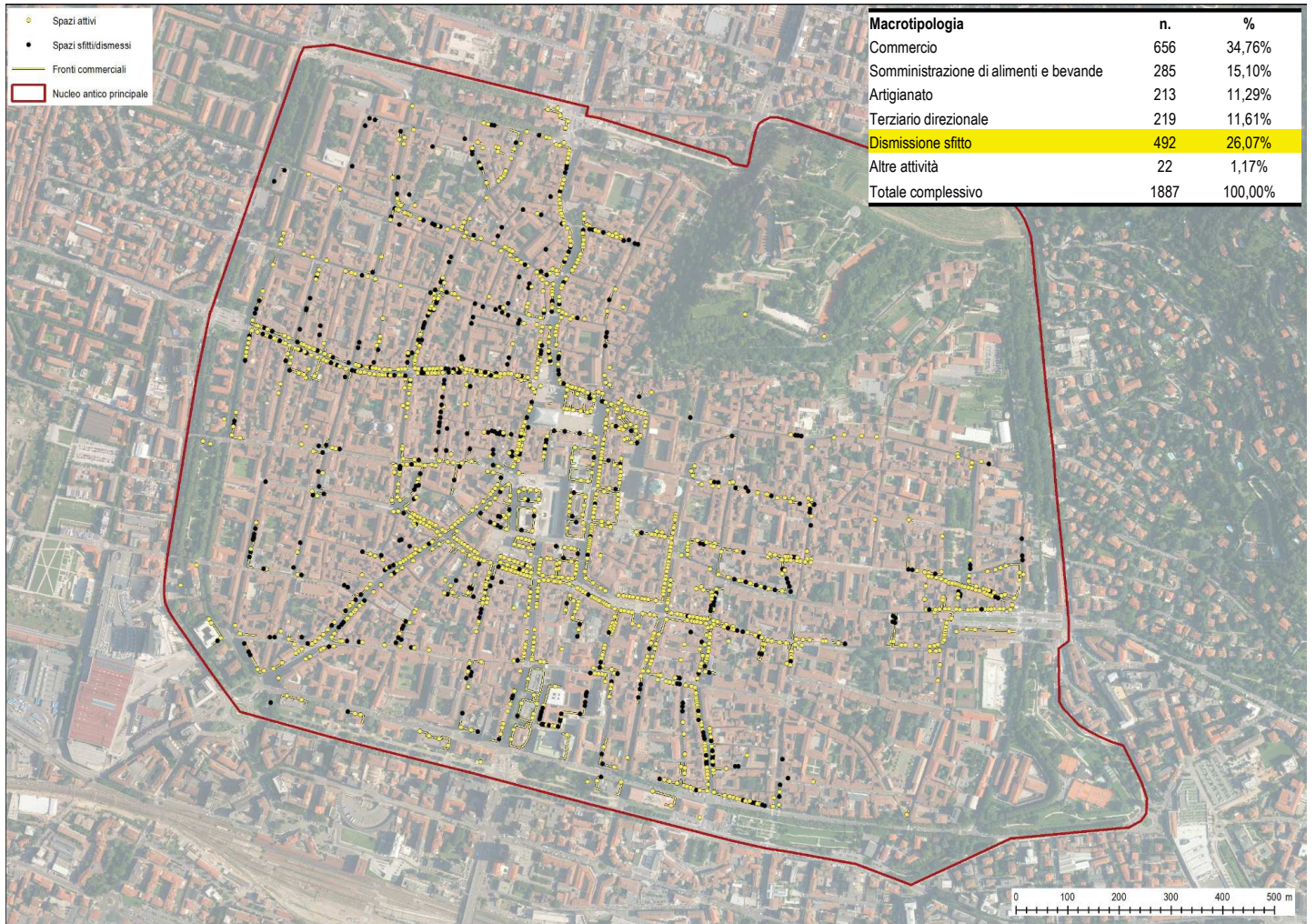


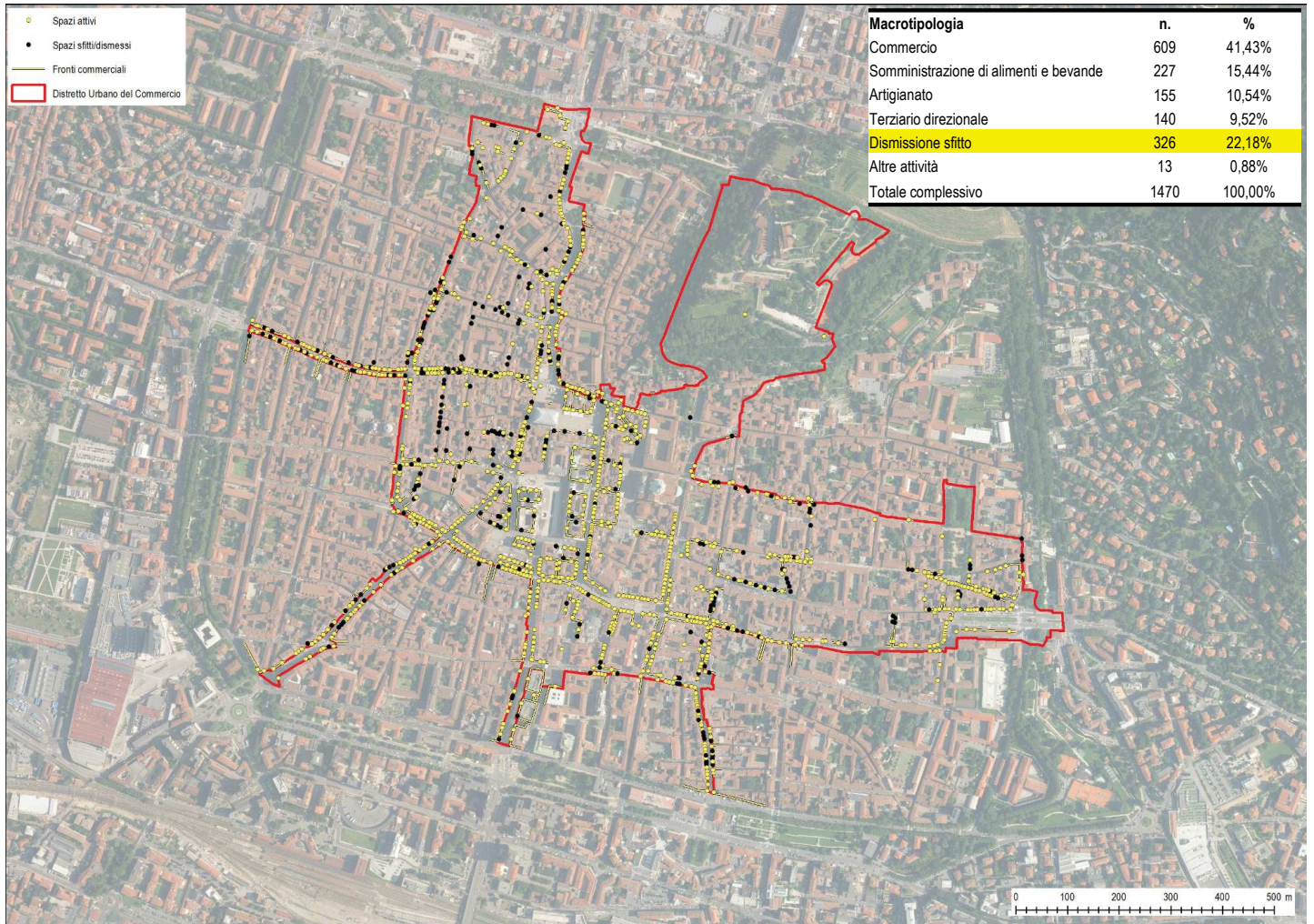
Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

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

GEOGRAFIE: CATEGORIE ATTIVITA'

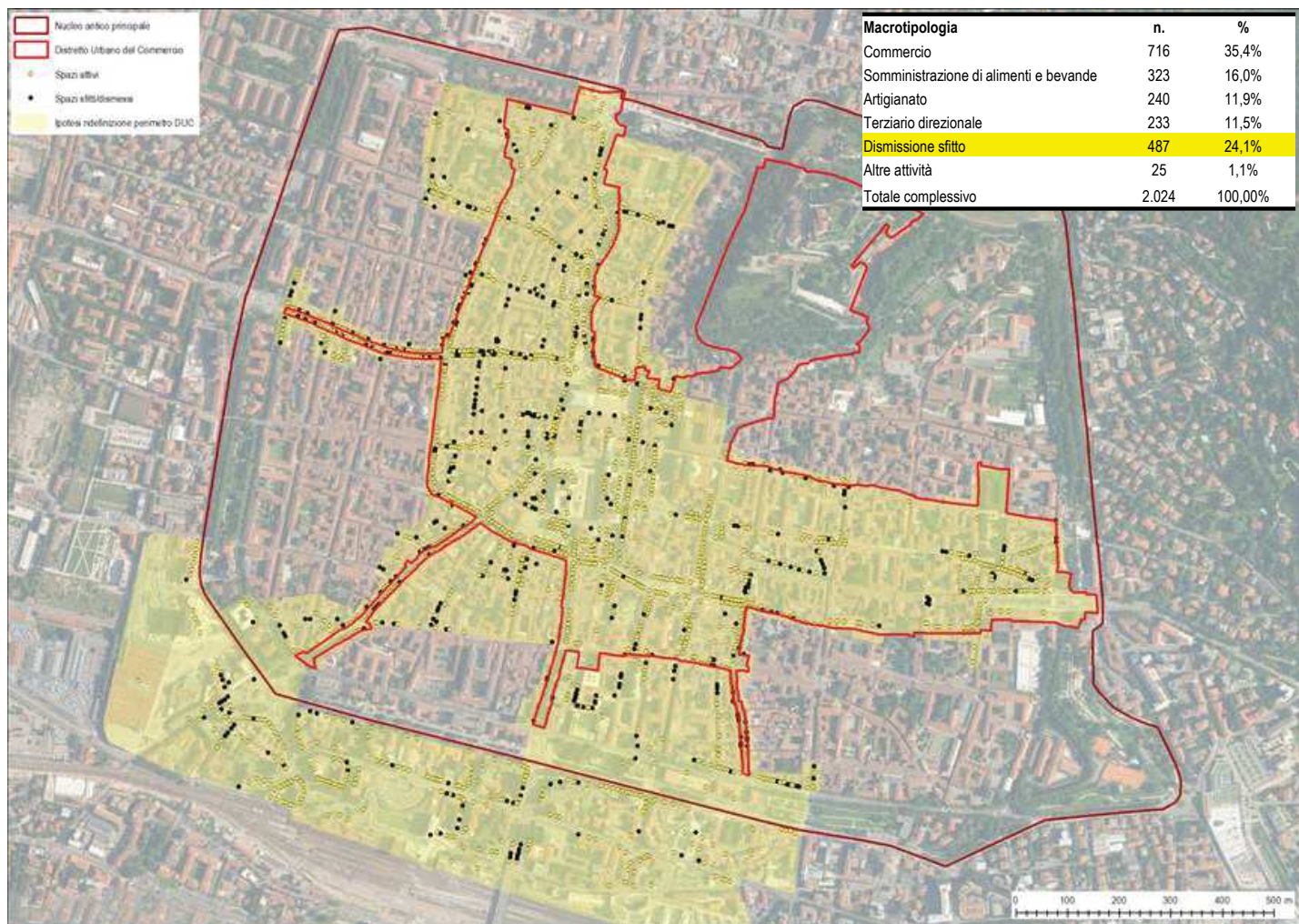




Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

**PIANO STRATEGICO PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE
URBANE DEL CENTRO STORICO DI BRESCIA**
PRIME GEOGRAFIE E STATISTICHE: DUC 2008



Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

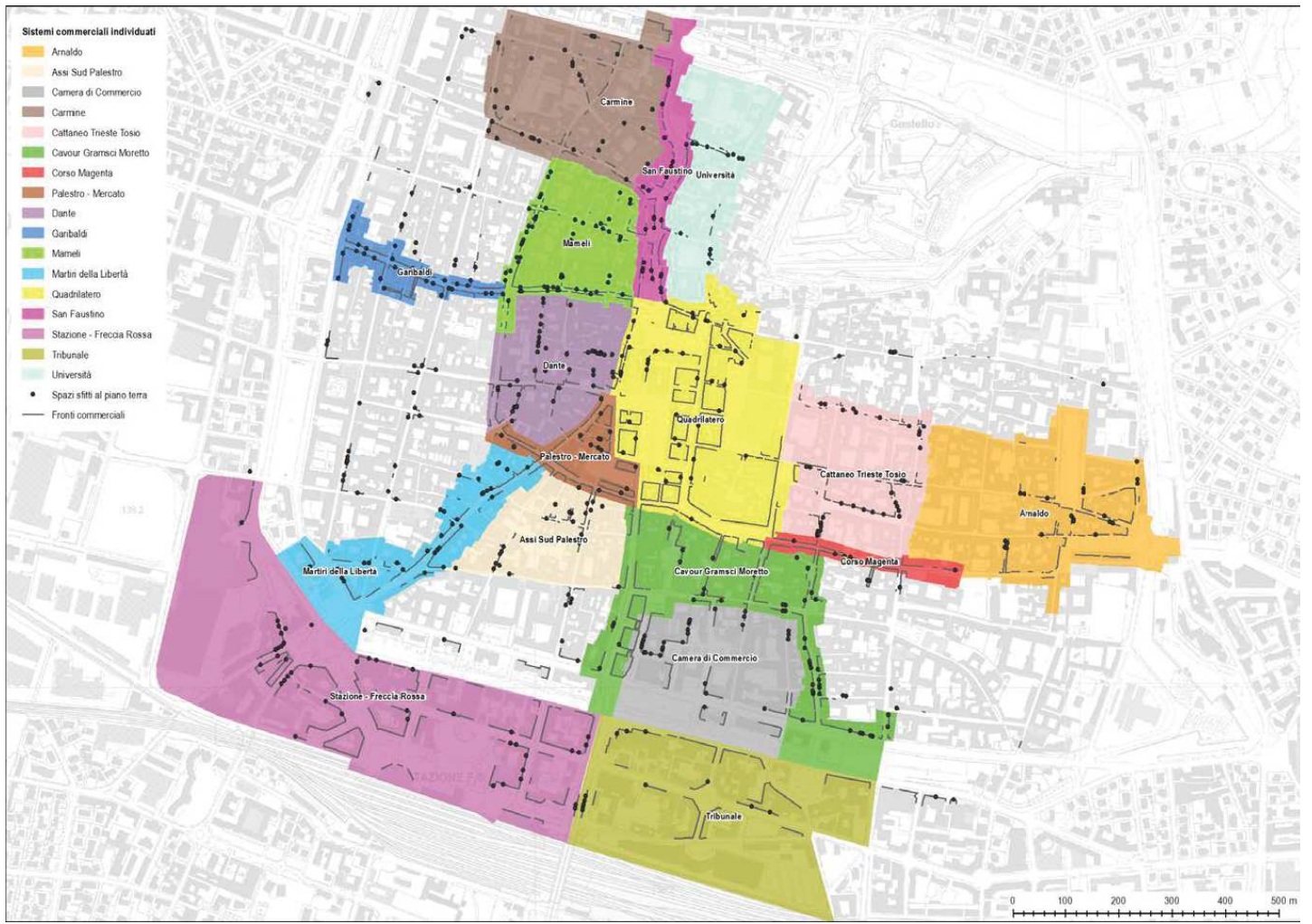
**PIANO STRATEGICO PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE
URBANE DEL CENTRO STORICO DI BRESCIA**

PRIME GEOGRAFIE E STATISTICHE: DUC 2020 (Scenario 1)

CONSISTENZA DELL'OFFERTA:

UN CONFRONTO FRA NUCLEO ANTICO PRINCIPALE, DUC 2008 E DUC 2020 (Scenario 1)

Macrotipologia	Nucleo Antico Principale		DUC 2008		DUC 2020	
	Totale	% sul totale	Totale	% sul totale	Totale	% sul totale
Commercio	656	34,8	609	41,4	716	35,4
Artigianato	213	11,3	155	10,5	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	285	15,1	227	15,4	323	16,0
Terziario direzionale	219	11,6	140	9,5	233	11,5
Dismissione sfritto	492	26,1	326	22,2	487	24,1
Attività culturali o di spettacolo	4	0,2	3	0,2	3	0,1
Attività riguardanti lotterie, scommesse e case da gioco	2	0,1	1	0,1	3	0,1
Attività sportive	4	0,2	2	0,1	4	0,2
Distributori automatici	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Ricettivo	5	0,3	3	0,2	9	0,4
Altre attività residuali al piano terra	5	0,3	2	0,1	4	0,2
Totale attività/locali mappati nell'ambito d'analisi	1.887		1.470		2.024	



Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

**PIANO STRATEGICO PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE
URBANE DEL CENTRO STORICO DI BRESCIA**
SISTEMI COMMERCIALI DUC 2020 (Scenario 1)

I SISTEMI DEL DUC 2020

Macrotipologia	Arnaldo			Asai Sud Palestro			Camera di Commercio			Carmine			Cattaneo Trieste Tosio			Cavour Gramsci Moretto			Università			Corso Magenta			Corso Palestro - Piazza Mercato		
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020
Commercio	41	33,88	-1,5	11	19,64	-15,7	5	8,333	-27,0	16	15,84	-19,5	21	21,43	-13,9	91	41,94	6,6		0	-35,4	32	65,31	29,9	76	62,3	26,9
Artigianato	18	14,88	3,0	8	14,29	2,4	5	8,333	-3,5	8	7,921	-3,9	12	12,24	0,4	26	11,98	0,1	6	22,22	10,4	4	8,163	-3,7	8	6,557	-5,3
Somministrazione di alimenti e bevande	29	23,97	8,0	6	10,71	-5,2	9	15	-1,0	28	27,72	11,8	21	21,43	5,5	26	11,98	-4,0	3	11,11	-4,8	5	10,2	-5,8	14	11,48	-4,5
Terziario direzionale	12	9,917	-1,6	8	14,29	2,8	11	18,33	6,8	19	18,81	7,3	11	11,22	-0,3	25	11,52	0,0	5	18,52	7,0	2	4,082	-7,4	8	6,557	-5,0
Dismissione sfritto	20	16,53	-7,5	22	39,29	15,2	29	48,33	24,3	29	28,71	4,7	33	33,67	9,6	44	20,28	-3,8	12	44,44	20,4	6	12,24	-11,8	16	13,11	-10,9
Altre attività al piano terra	1	0,826	-0,4	1	1,786	0,6	1	1,667	0,4	1	0,99	-0,2	0	0	-1,2	5	2,304	1,1	1	3,704	2,5	0	0	-1,2	0	0	-1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	121	5,978		56	2,767		60	2,964		101	4,99		98	4,842		217	10,72		27	1,334		49	2,421		122	6,028	

	Dante			Garibaldi			Mameli			Martiri della Libertà			Quadrilatero			San Faustino			Stazione - Freccia Rossa			Tribunale			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	25	29,76	-5,6	37	34,91	-0,5	43	30,71	-4,7	39	37,86	2,5	167	51,7	16,3	36	28,35	-7,0	54	25,84	-9,5	22	27,16	-8,2	716	35,4
Artigianato	8	9,524	-2,3	13	12,26	0,4	15	10,71	-1,1	10	9,709	-2,1	26	8,05	-3,8	24	18,9	7,0	36	17,22	5,4	13	16,05	4,2	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	5	5,952	-10,0	14	13,21	-2,8	10	7,143	-8,8	9	8,738	-7,2	65	20,12	4,2	25	19,69	3,7	39	18,66	2,7	15	18,52	2,6	323	16,0
Terziario direzionale	7	8,333	-3,2	12	11,32	-0,2	16	11,43	-0,1	12	11,65	0,1	22	6,811	-4,7	14	11,02	-0,5	33	15,79	4,3	16	19,75	8,2	233	11,5
Dismissione sfritto	39	46,43	22,4	30	28,3	4,2	56	40	15,9	31	30,1	6,0	39	12,07	-12,0	26	20,47	-3,6	42	20,1	-4,0	13	16,05	-8,0	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	0	0	-1,2	0	0	-1,2	2	1,942	0,7	4	1,238	0,0	2	1,575	0,3	5	2,392	1,2	2	2,469	1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	84	4,15		106	5,24		140	6,92		103	5,09		323	16		127	6,27		209	10,3		81	4,00		2.024	

Comitato per lo Sviluppo Economico Locale di Brescia

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

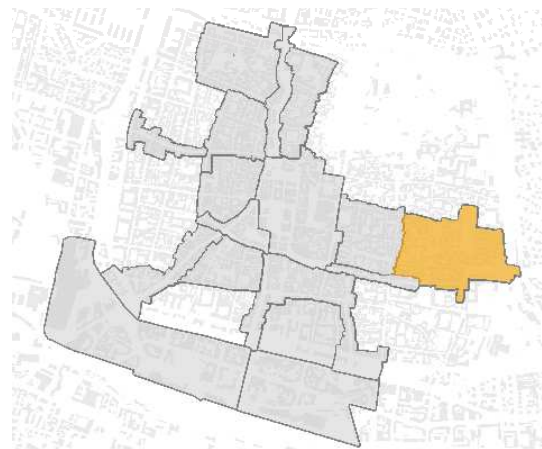
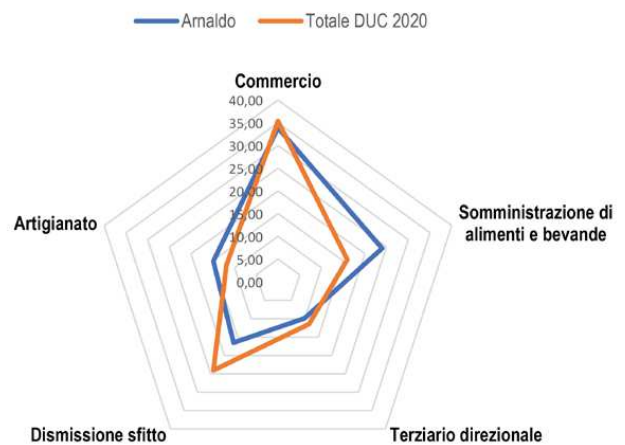
PIANO STRATEGICO PER IL RILANCIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE URBANE DEL CENTRO STORICO DI BRESCIA

I SISTEMI DEL DUC 2020 (Scenario 1)

SISTEMA: ARNALDO

Macrotipologia	Arnaldo			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	41	33,88	-1,5	716	35,4
Artigianato	18	14,88	3,0	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	29	23,97	8,0	323	16,0
Terziario direzionale	12	9,917	-1,6	233	11,5
Dismissione sfritto	20	16,53	-7,5	487	24,1
Altre attività al piano terra	1	0,826	-0,4	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	121	5,978		2.024	

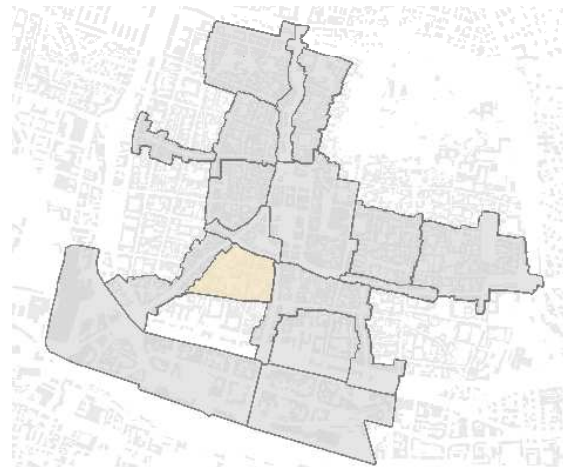
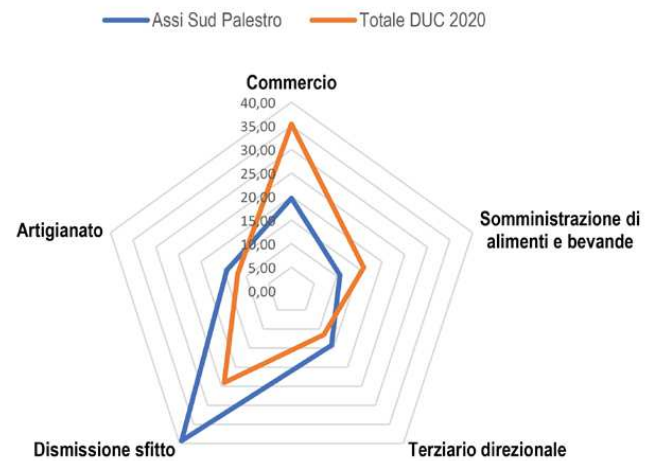
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: ASSI SUD PALESTRO

Macrotipologia	Assi Sud Palestro			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	11	19,64	-15,7	716	35,4
Artigianato	8	14,29	2,4	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	6	10,71	-5,2	323	16,0
Terziario direzionale	8	14,29	2,8	233	11,5
Dismissione sfritto	22	39,29	15,2	487	24,1
Altre attività al piano terra	1	1,786	0,6	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	56	2,767		2.024	

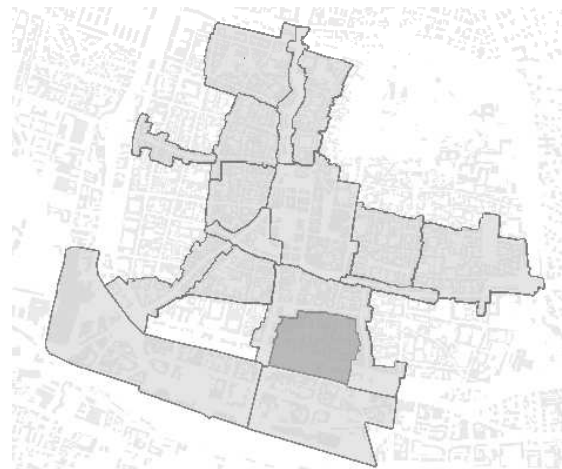
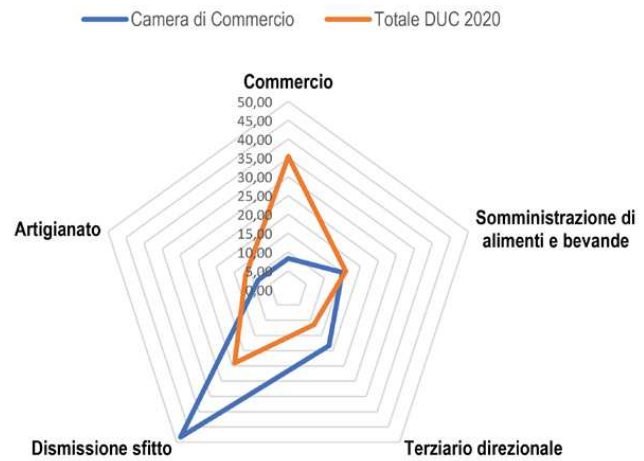
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CAMERA DI COMMERCIO

Macrotipologia	Camera di Commercio			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	5	8,333	-27,0	716	35,4
Artigianato	5	8,333	-3,5	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	9	15	-1,0	323	16,0
Terziario direzionale	11	18,33	6,8	233	11,5
Dismissione sfitto	29	48,33	24,3	487	24,1
Altre attività al piano terra	1	1,667	0,4	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	60	2,964		2.024	

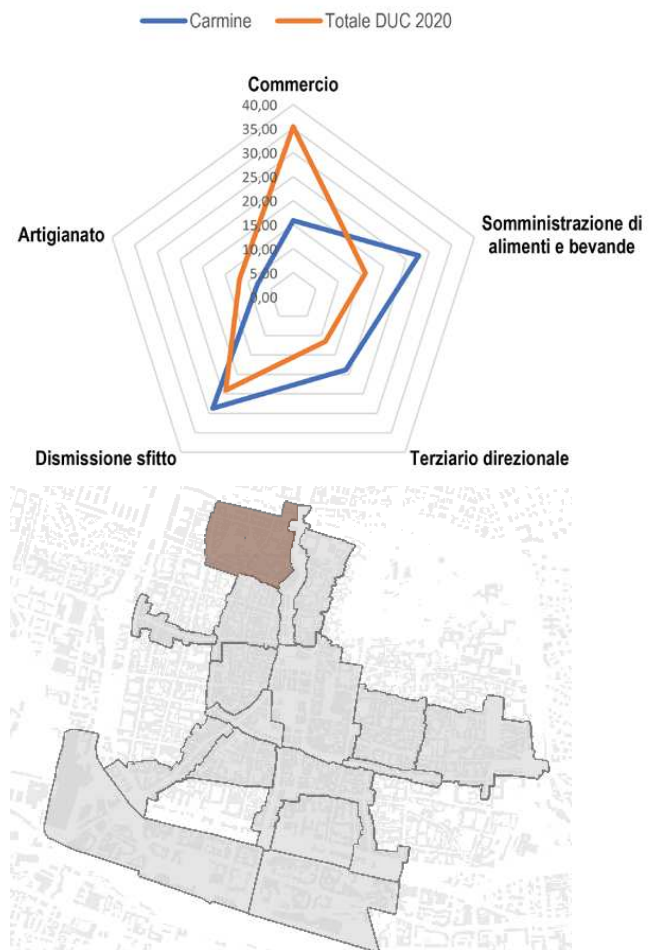
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CARMINE

Macrotipologia	Carmine			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	16	15,84	-19,5	716	35,4
Artigianato	8	7,921	-3,9	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	28	27,72	11,8	323	16,0
Terziario direzionale	19	18,81	7,3	233	11,5
Dismissione sfritto	29	28,71	4,7	487	24,1
Altre attività al piano terra	1	0,99	-0,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	101	4,99		2.024	

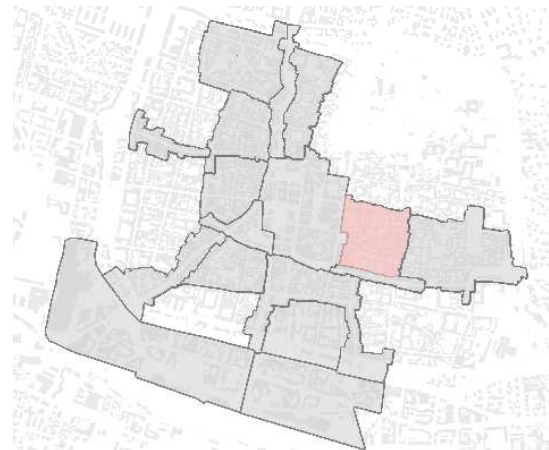
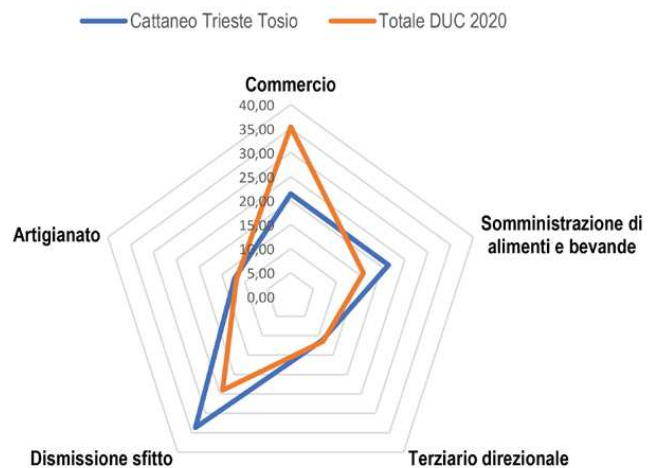
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CATTANEO TRIESTE TOSIO

Macrotipologia	Cattaneo Trieste Tosio			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	21	21,43	-13,9	716	35,4
Artigianato	12	12,24	0,4	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	21	21,43	5,5	323	16,0
Terziario direzionale	11	11,22	-0,3	233	11,5
Dismissione sfritto	33	33,67	9,6	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	98	4,842		2.024	

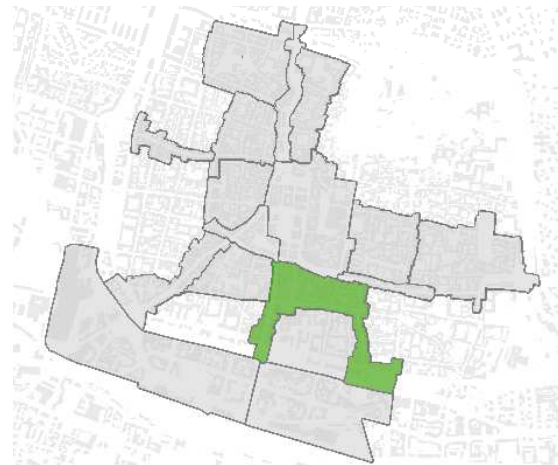
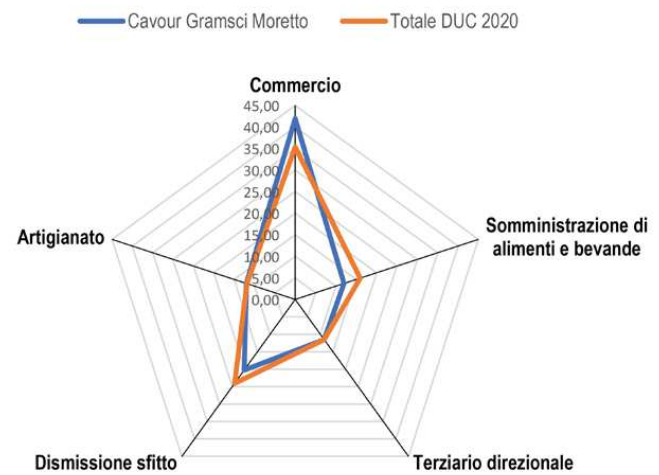
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CAVOUR GRAMSCI MORETTO

Macrotipologia	Cavour Gramsci Moretto			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	91	41,94	6,6	716	35,4
Artigianato	26	11,98	0,1	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	26	11,98	-4,0	323	16,0
Terziario direzionale	25	11,52	0,0	233	11,5
Dismissione sfitto	44	20,28	-3,8	487	24,1
Altre attività al piano terra	5	2,304	1,1	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	217	10,72		2.024	

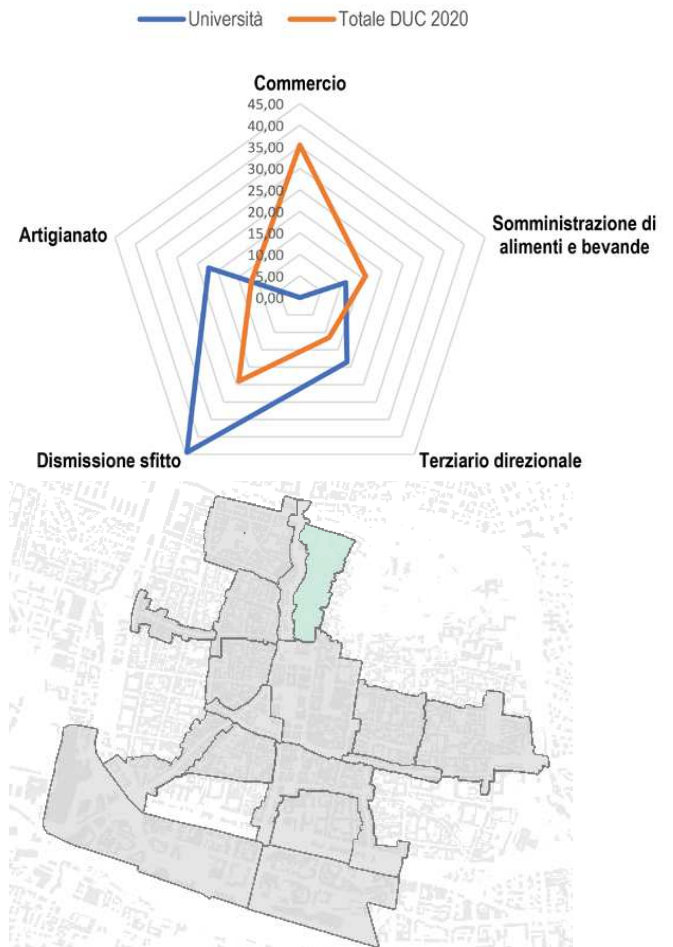
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: UNIVERSITA'

Macrotipologia	Università			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio		0	-35,4	716	35,4
Artigianato	6	22,22	10,4	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	3	11,11	-4,8	323	16,0
Terziario direzionale	5	18,52	7,0	233	11,5
Dismissione sfritto	12	44,44	20,4	487	24,1
Altre attività al piano terra	1	3,704	2,5	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	27	1,334		2.024	

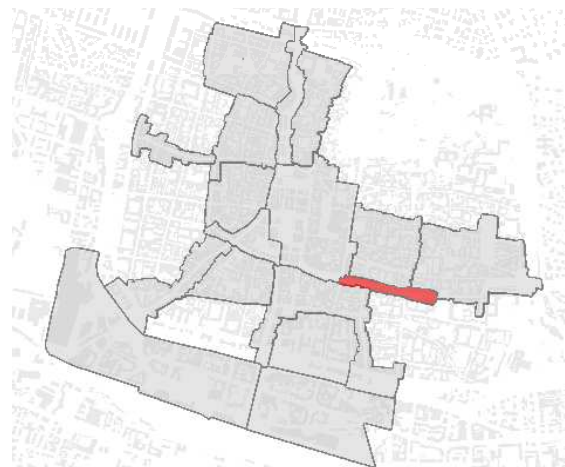
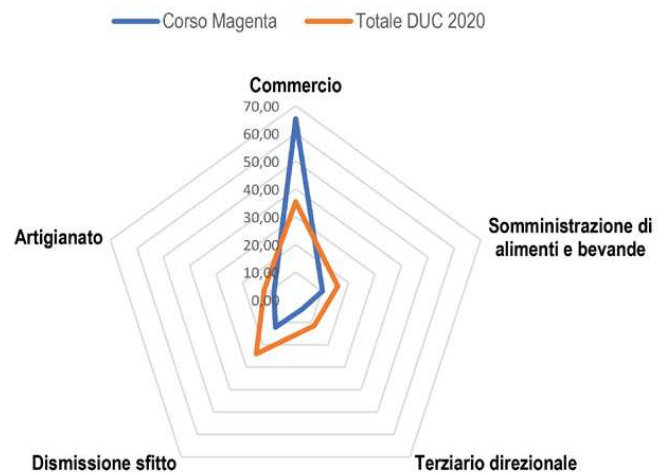
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CORSO MAGENTA

Macrotipologia	Corso Magenta			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	32	65,31	29,9	716	35,4
Artigianato	4	8,163	-3,7	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	5	10,2	-5,8	323	16,0
Terziario direzionale	2	4,082	-7,4	233	11,5
Dismissione sfritto	6	12,24	-11,8	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	49	2,421		2.024	

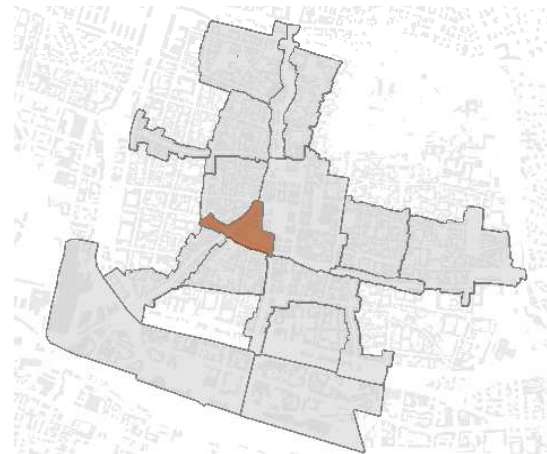
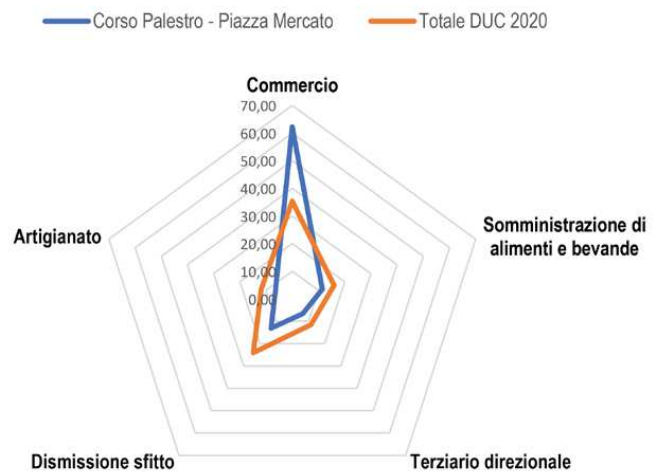
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: CORSO PALESTRO – PIAZZA MERCATO

Macrotipologia	Corso Palestro - Piazza Mercato			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	76	62,3	26,9	716	35,4
Artigianato	8	6,557	-5,3	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	14	11,48	-4,5	323	16,0
Terziario direzionale	8	6,557	-5,0	233	11,5
Dismissione sfritto	16	13,11	-10,9	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	122	6,028		2.024	

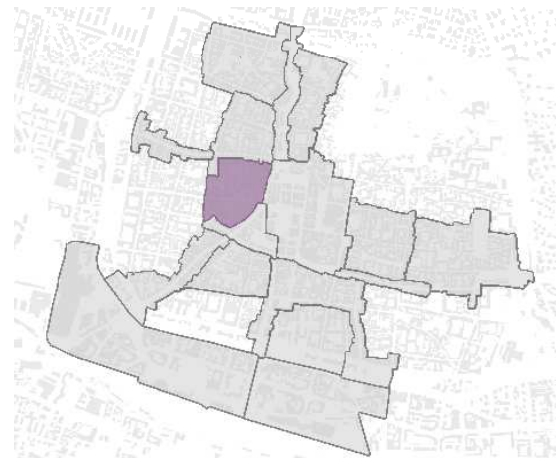
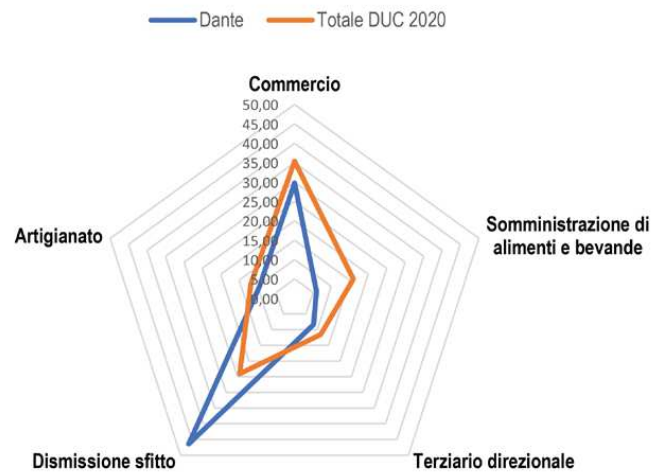
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: DANTE

Macrotipologia	Dante			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	25	29,76	-5,6	716	35,4
Artigianato	8	9,524	-2,3	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	5	5,952	-10,0	323	16,0
Terziario direzionale	7	8,333	-3,2	233	11,5
Dismissione sfritto	39	46,43	22,4	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	84	4,15		2.024	

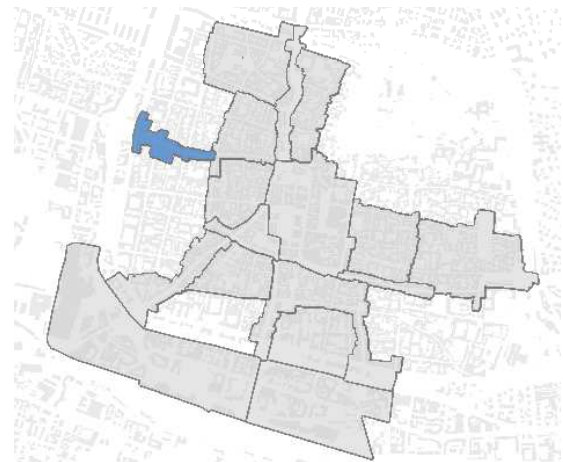
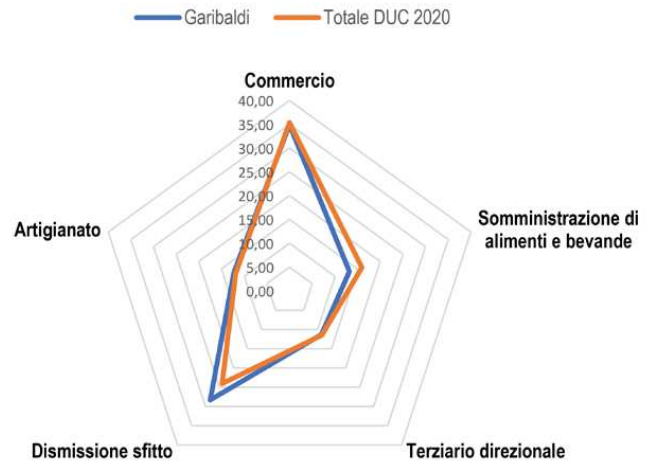
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: GARIBALDI

Macrotipologia	Garibaldi			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	37	34,91	-0,5	716	35,4
Artigianato	13	12,26	0,4	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	14	13,21	-2,8	323	16,0
Terziario direzionale	12	11,32	-0,2	233	11,5
Dismissione sfritto	30	28,3	4,2	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	106	5,237		2.024	

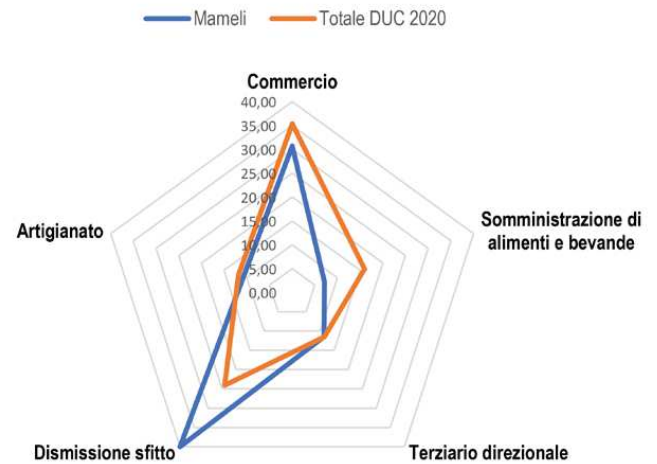
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: MAMELI

Macrotipologia	Mameli			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	43	30,71	-4,7	716	35,4
Artigianato	15	10,71	-1,1	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	10	7,143	-8,8	323	16,0
Terziario direzionale	16	11,43	-0,1	233	11,5
Dismissione sfritto	56	40	15,9	487	24,1
Altre attività al piano terra	0	0	-1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	140	6,917		2.024	

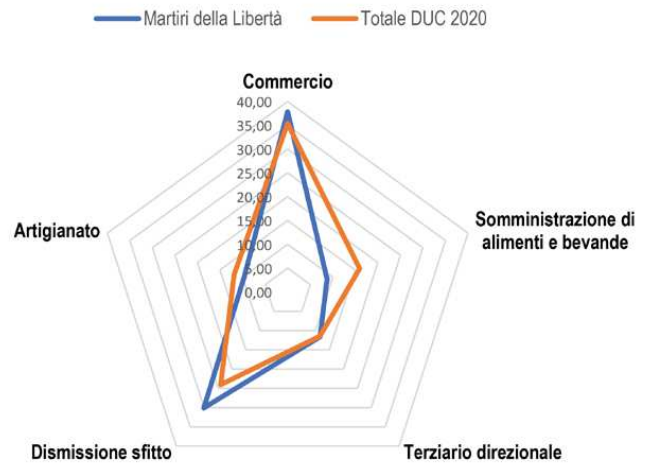
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: MARTIRI DELLA LIBERTÀ'

Macrotipologia	Martiri della Libertà			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	39	37,86	2,5	716	35,4
Artigianato	10	9,709	-2,1	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	9	8,738	-7,2	323	16,0
Terziario direzionale	12	11,65	0,1	233	11,5
Dismissione sfritto	31	30,1	6,0	487	24,1
Altre attività al piano terra	2	1,942	0,7	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	103	5,089		2.024	

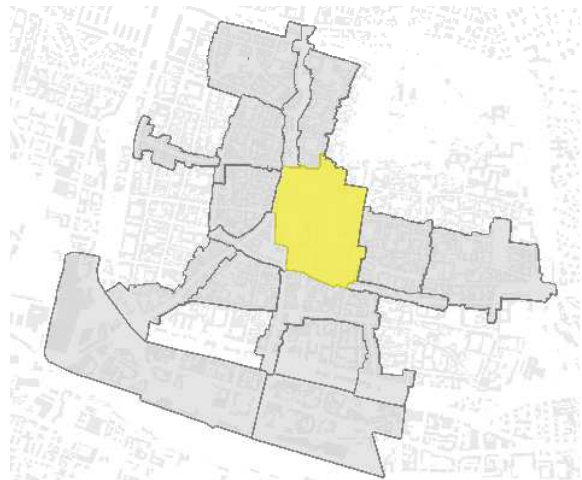
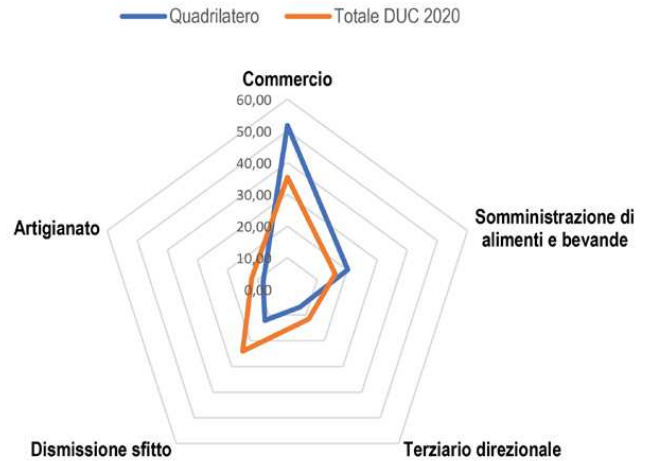
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: QUADRILATERO

Macrotipologia	Quadrilatero			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	167	51,7	16,3	716	35,4
Artigianato	26	8,05	-3,8	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	65	20,12	4,2	323	16,0
Terziario direzionale	22	6,811	-4,7	233	11,5
Dismissione sfitto	39	12,07	-12,0	487	24,1
Altre attività al piano terra	4	1,238	0,0	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	323	15,96		2.024	

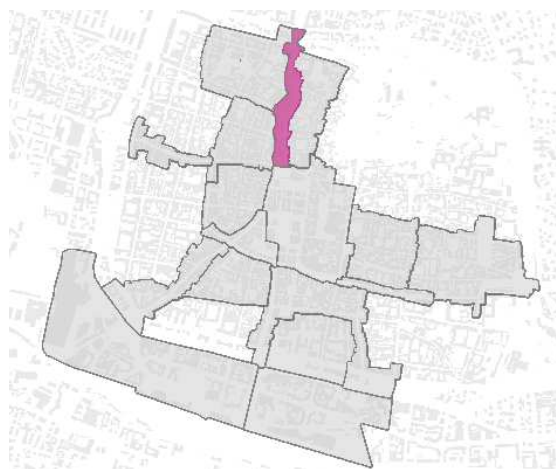
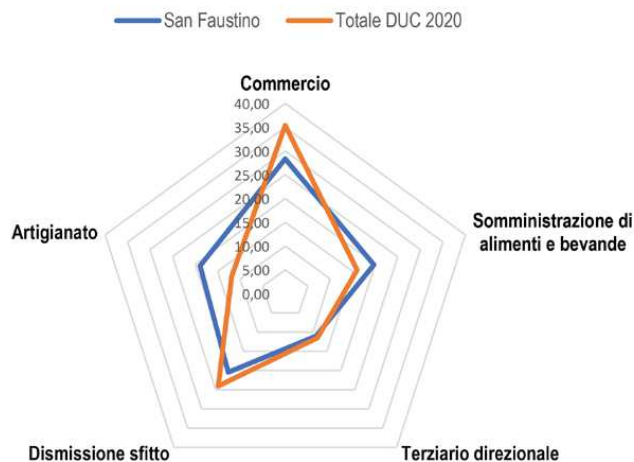
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: SAN FAUSTINO

Macrotipologia	San Faustino			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	36	28,35	-7,0	716	35,4
Artigianato	24	18,9	7,0	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	25	19,69	3,7	323	16,0
Terziario direzionale	14	11,02	-0,5	233	11,5
Dismissione sfritto	26	20,47	-3,6	487	24,1
Altre attività al piano terra	2	1,575	0,3	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	127	6,275		2.024	

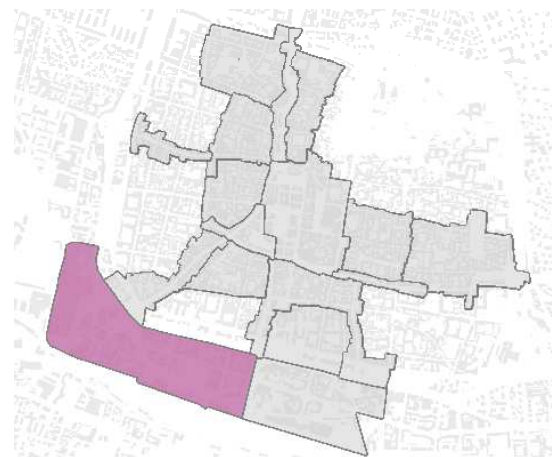
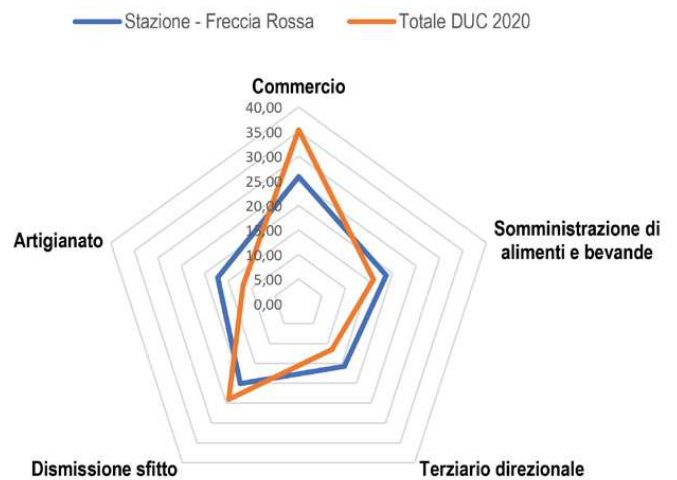
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: STAZIONE – FRECCIA ROSSA

Macrotipologia	Stazione - Freccia Rossa			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	54	25,84	-9,5	716	35,4
Artigianato	36	17,22	5,4	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	39	18,66	2,7	323	16,0
Terziario direzionale	33	15,79	4,3	233	11,5
Dismissione sfritto	42	20,1	-4,0	487	24,1
Altre attività al piano terra	5	2,392	1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	209	10,33		2.024	

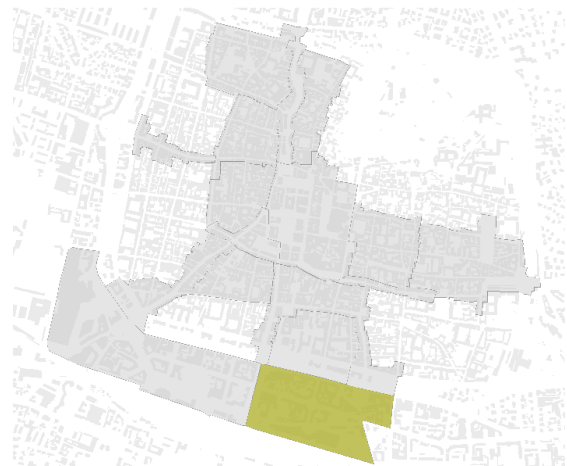
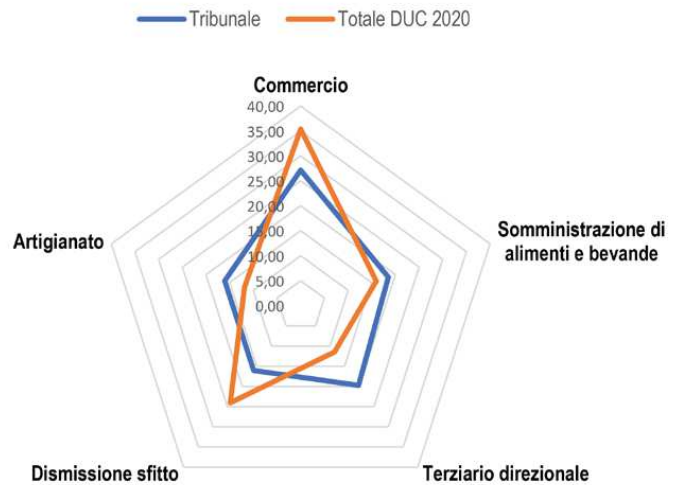
* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa



SISTEMA: TRIBUNALE

Macrotipologia	Tribunale			Totale	
	N.	%	Δ con Duc 2020	N.	%
Commercio	22	27,16	-8,2	716	35,4
Artigianato	13	16,05	4,2	240	11,9
Somministrazione di alimenti e bevande	15	18,52	2,6	323	16,0
Terziario direzionale	16	19,75	8,2	233	11,5
Dismissione sfritto	13	16,05	-8,0	487	24,1
Altre attività al piano terra	2	2,469	1,2	25	1,2
Totale attività/locali mappati nel sistema	81	4,00		2.024	

* Per ogni sistema, i due valori in cui la differenza fra la media del DUC e il sistema sono maggiormente positivi sono stati evidenziati in verde e in rosso i due in cui la differenza è maggiormente negativa

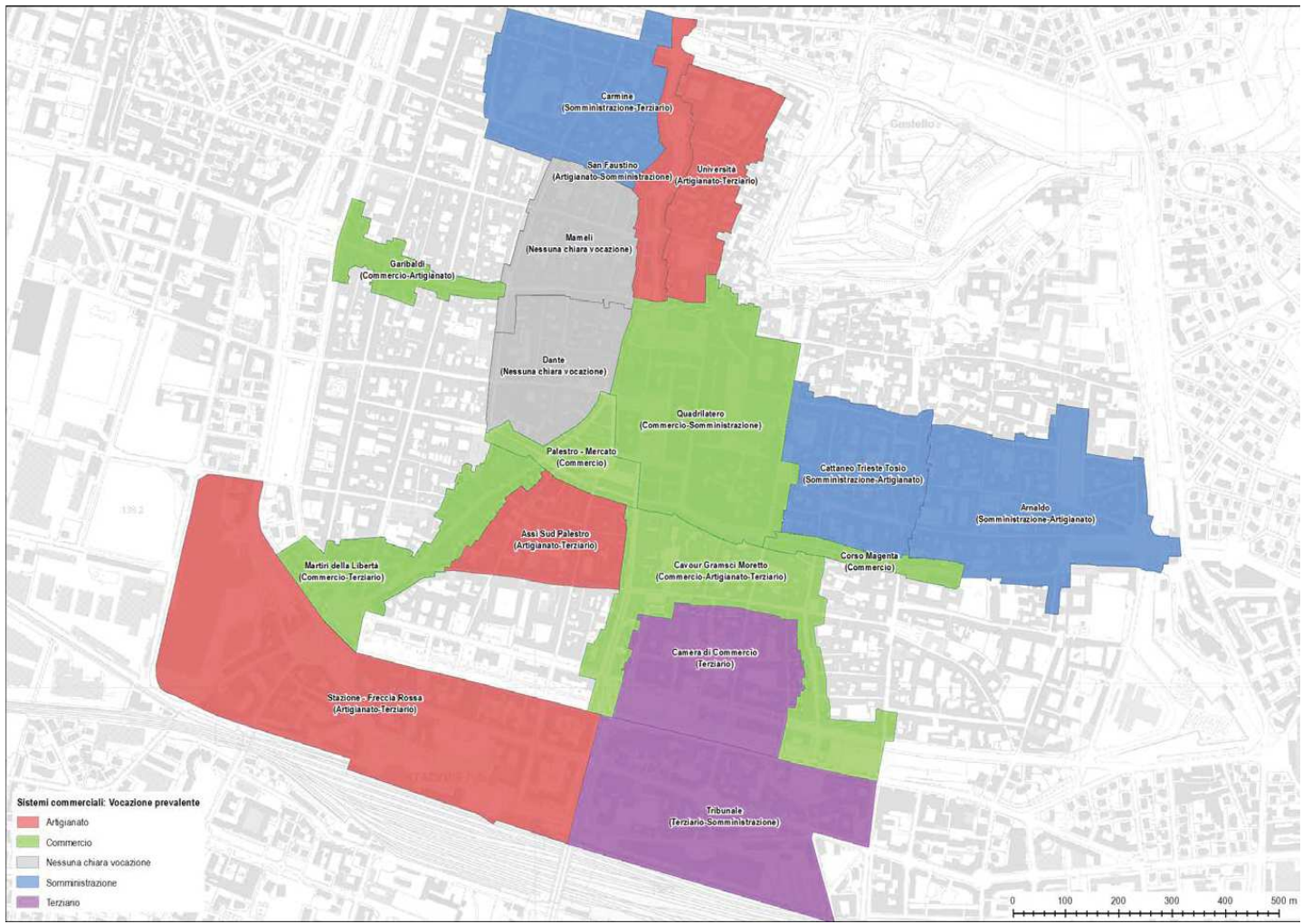


LE VOCAZIONI* DEI SISTEMI COMMERCIALI DEL DUC 2020 (Scenario 1)

La vocazione funzionale prevalente dei diversi sistemi commerciali è stata definita confrontando le percentuali delle macrotipologie economiche (escludendo quelle sfitte/dismesse) sul totale delle attività rilevate per ogni singolo sistema rispetto alla media del DUC 2020 nel suo insieme.

Macrotipologia	Arnaldo	Assi Sud Palestro	Camera di Commercio	Carmine	Cattaneo Trieste Tosio	Cavour Gramsci Moretto	Università	Corso Magenta	Corso Palestro - Piazza Mercato	Dante	Garibaldi	Mameli	Martiri della Libertà	Quadrilatero	San Faustino	Stazione - Freccia Rossa	Tribunale
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Commercio	33,88	19,64	8,33	15,84	21,43	41,94	0,00	65,31	62,30	29,76	34,91	30,71	37,86	51,70	28,35	25,84	27,16
Somministrazione di alimenti e bevande	23,97	10,71	15,00	27,72	21,43	11,98	11,11	10,20	11,48	5,95	13,21	7,14	8,74	20,12	19,69	18,66	18,52
Terziario direzionale	9,92	14,29	18,33	18,81	11,22	11,52	18,52	4,08	6,56	8,33	11,32	11,43	11,65	6,81	11,02	15,79	19,75
Dismissione sfritto	16,53	39,29	48,33	28,71	33,67	20,28	44,44	12,24	13,11	46,43	28,30	40,00	30,10	12,07	20,47	20,10	16,05
Artigianato	14,88	14,29	8,33	7,92	12,24	11,98	22,22	8,16	6,56	9,52	12,26	10,71	9,71	8,05	18,90	17,22	16,05
Altre attività residuali	0,83	1,79	1,67	0,99	0,00	2,30	3,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,94	1,24	1,57	2,39	2,47

* Per ognuna delle macrotipologie sono stati evidenziati in verde i valori che superano la media del DUC 2020 nel suo insieme. La combinazione di questi valori connota una vocazione prevalente del sistema

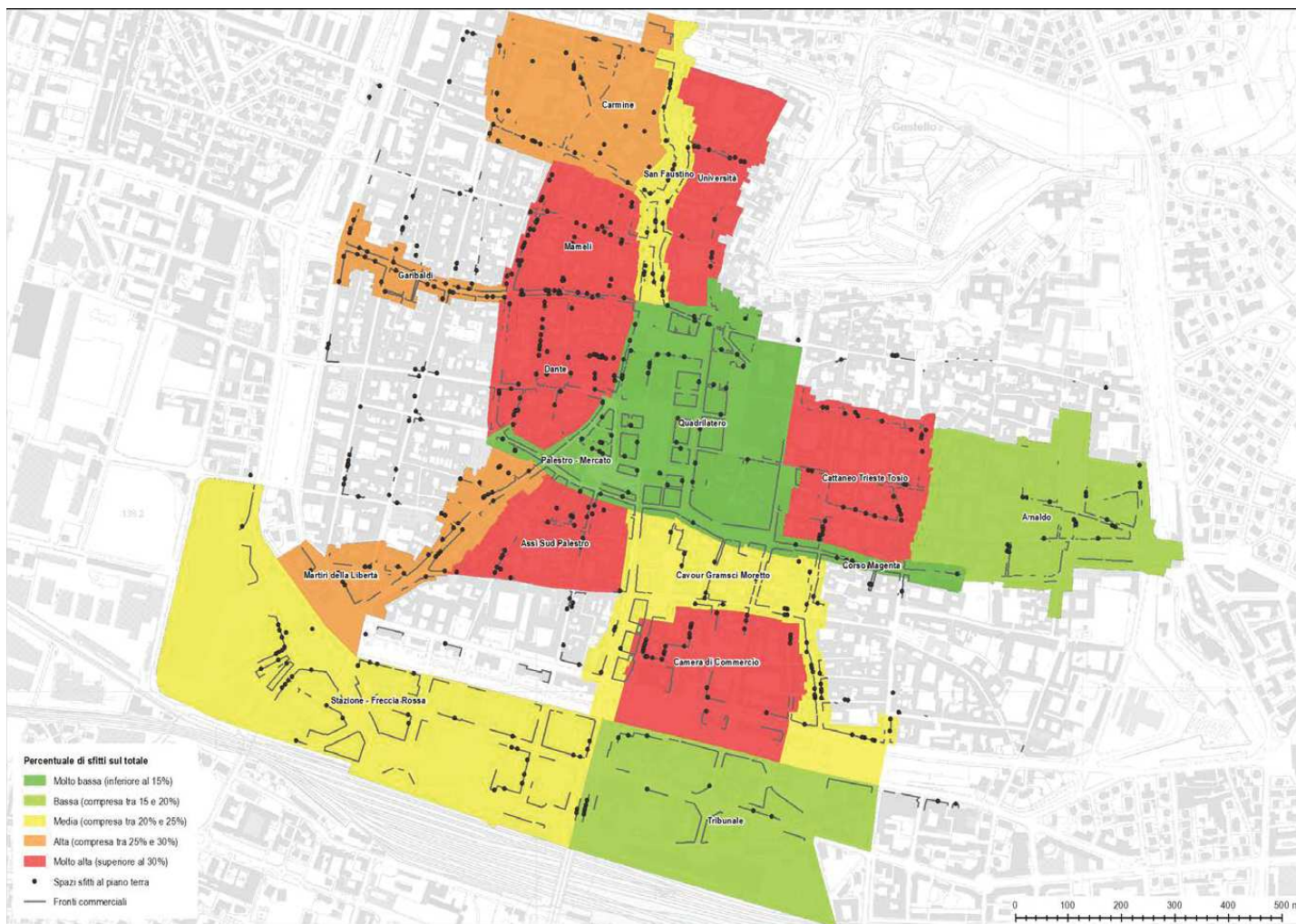


Comitato per lo Sviluppo Economico Locale di Brescia

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

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

SISTEMI COMMERCIALI DUC 2020 (Scenario 1): VOCAZIONI



Comitato per lo
Sviluppo Economico Locale
di Brescia

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

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

SISTEMI COMMERCIALI DUC 2020 (Scenario 1): PERCENTUALE SFITTI