



L'Areale è caratterizzato da un'alta densità abitativa (nella zona del Velodromo quasi 130 abitanti per ettaro), con episodi di scarsa qualità architettonica e residenziale. Nel tessuto residenziale si innestano realtà produttive e artigianali, ambiti specializzati come la caserma Mameli e il polo dell'Ospedale Maggiore. Nei pressi di via Zanardi si concentra una quota consistente di alloggi di proprietà di enti pubblici, dove è critica la condizione degli spazi pubblici, percorsi, piazze e spazi di sosta.

In questo comparto è però prevista la riqualificazione e trasformazione di spazi verdi cortilivi in giardini pubblici; in adiacenza l'isolato dell'ex Mercato

del bestiame assicura un'elevata concentrazione di attrezzature e servizi pubblici. In generale la percentuale di abitazioni che senza posto auto supera quasi sempre il 40%, occupando la sezione stradale con parcheggi.

E' rilevante l'incidenza di popolazione anziana, presumibilmente destinata ad aumentare ancora, ed è problematico il fatto che vive sola quasi la metà degli ultraottantenni.

In generale è carente l'offerta di spazi verdi, che soffrono problemi d'uso, anche se quelli presenti sono in parte stati riqualificati recentemente. Si riscontra una buona diffusione degli esercizi commerciali di vicinato, presenti lungo le strade principali

(Saffi, Zanardi e Vittorio Veneto) e integrati da mercati e piccoli supermercati. Il settore urbano più occidentale è caratterizzato dalla presenza dell'Ospedale Maggiore, da cui deriva una popolazione varia di utenti che impatta sul tessuto urbano e commerciale.

Una porzione consistente di territorio è al momento dismessa e rappresenta un'importante occasione per individuare nuove attrezzature collettive da integrare nel territorio e migliorare le dotazioni ambientali. L'Areale è attraversato nella parte settentrionale dal canale della Ghisiliera, che costituisce un importante tratto della rete verde e blu della zona.

Saffi

implementare l'ecorete urbana tra l'area dei Prati di Caprara e le piccole aree verdi nella zona più residenziale, valorizzare l'asse ciclopeditonale di via del Chiù che collega alla Stazione

rigenerare le aree dismesse con particolare riguardo alle dotazioni ecologiche ambientali e alle attrezzature necessarie per l'integrazione con il territorio

migliorare le connessioni e le zone di attraversamento ciclo-pedonali di viale Silvani, per permettere una più sicura fruizione delle infrastrutture scolastiche, culturali e sportive

migliorare gli attraversamenti di via Saffi favorendo la permeabilità tra le aree residenziali e i grandi servizi (Ospedale e Quar-

prevedere nuove connessioni pedonali di attraversamento di via Sabotino, in particolare tra via piave e via Sacco e Vanzetti

Opportunità e problemi

- spazi pubblici
piazze e slarghi, strade, intersezioni, attrezzature
- luoghi riconoscibili
edifici storici, memorie, identità
- percorsi
- infrastrutture verdi e blu
- aree in trasformazione
- aree interessate da rischi naturali
Alluvioni, frane
- aree interessate da rischi antropici
microclima, rumore, elettromagnetismo, incidenti, abbandono

Connessioni funzionali e di significato

- centralità
- connessioni
- conversioni

