CAMPI URBANI IDONEI ALLA RIGENERAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

CAMPI URBANI COMPLESSI

CAMPI URBANI ELEMENTARI

Ce.1 - Piazza Mazzotti

Situata nel cuore del Centro Storico, deriva dalla demolizione programmata dal Piano dei Petracci del 1930; ricostruita parzialmente nel secondo dopoguerra, necessita di importanti interventi finalizzati alla sua riqualificazione, come connettivo tra la città monumentale, quella commerciale (Corso Vittorio Emanuele) e la città della residenza (Quadrato Franco e S.Apollinare)

Opportunità
- Grande spazio con possibilità di trasformazione
- Possibilità di articolazione in più piazze (aumenta la superficie di contatto urbano)
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (amministrativo, musealì, religione, culturali, commerciali). Si presta anche a una fruizione turistica qualificata.

Criticità
- Degrado ambientale e disagio sociale
- Bassa qualità dell'offerta commerciale e limitata dimensione quantitativa dell'offerta stessa

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi (piazza Mazzotti)
- Inserimento di nuove funzioni che producano una riconfigurazione urbana dello spazio
- Organizzazione di un sistema di fruizione culturale del patrimonio storico monumentale.

Ce. 2 - Le Conce

Uno di primi nuclei urbani al di fuori della città murata, nasce nella prima metà del secolo XIX come quartiere di residenze operaie interno allo stabilimento Lombardi. Di recente ha subito una grossa trasformazione a seguito della sostituzione dello stabilimento industriale con una nuova struttura per commercio e uffici.

Opportunità
- Presenza di struttura polifunzionale (Corte Santa Maria) fortemente attrattiva
- Possibilità di realizzare un percorso continuo che comprenda Via delle Conce e l'asse di Via Maddalena, Via Turritana, Via Cavour
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (residenziali universitarie, amministrative, terziarie, commerciali).

Criticità
- Situazione di forte squilibrio tra la struttura di nuova realizzazione e le aree circostanti.
- Bassa qualità dell'offerta commerciale e limitata dimensione quantitativa dell'offerta stessa di di fuori della struttura suddetta.
- Mancanza di collegamento con le attività presenti nel Centro Storico

Ipotesi di soluzione:
- Potenziamento di Via della Conce come "terminale" di uno degli assi commerciali portanti.
- Riqualificazione dello spazio antistante Corte Santa Maria con la creazione di una piazza nella quale si interfacciino gli edifici di margine della città murata e quelli di nova realizzazione.
- Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio degradato.

Cc1: La connessione tra la Ce1 e Ce2 avviene attraverso l'asse di Via delle Conce, Via Maddalena, Via Turritana.

Ce. 3- Piazza Tola

Al centro della "città mercantile", tra il Corso Vittorio Emanuele ed il mercato civico, sulla piazza si affacciano importanti palazzi di epoche diverse, tra cui il cinquecentesco Palazzo D'Usini con importanti funzioni culturali.

Opportunità
- Comprende un insieme di spazi variamente articolati tradizionalmente deputati alle attività commerciali.
- Specializzazione dell'offerta commerciale nell'alimentare.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (culturali, musealì, commerciali). Si prestano anche a una fruizione turistica qualificata.

Criticità
- Progressiva disaffezione dell'utenza agli esercizi commerciali della zona.
- Trasferimento in altre zone della città di una struttura di vendita fortemente attrattiva (Upim).
- Trasferimento in altre zone della città del tradizionale mercato ambulante.
- Abbassamento della qualità dell'offerta commerciale.

Ipotesi di soluzione:
- Azioni mirate quali la rilocalizzazione del mercatino quotidiano
- in piazza Tola; l'organizzazione di manifestazioni legate all'alimentare (degustazioni, sagre, ecc.) con cadenza fissa
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale come vetrina delle tradizioni locali
- Integrazione dell'offerta con un sistema di strutture per la ristorazione tipica (farmè, cucina sassarese, ecc.)

Ce. 4 - Via Mercato

Parallela al Corso Vittorio Emanuele è la via longitudinale più esterna della città murata, delimita verso est dal grande isolato di confine costituito in gran parte da monumenti ed edifici con importanti funzioni pubbliche; rappresenta il collegamento più diretto tra il mercato civico e la "città mercantile".

Opportunità
- Comprende la Via mercato e la vasta area del mercato civico.
- Specializzazione dell'offerta commerciale nell'alimentare.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (culturali, musealì, commerciali). Si prestano anche a una fruizione turistica qualificata.
- Realizzazione in corso di un ampio parcheggio multipiano.

Criticità
- Prevalenza sulla Via Mercato di importanti edifici monumentali (civili, culturali, religiosi) rispetto agli spazi destinati al commercio.
- Cattivo funzionamento del mercato civico.
- Eccessiva durata dei lavori per la ricostruzione del mercato civico.

Ipotesi di soluzione:
- Realizzazione di una struttura che oltre ad assolvere la funzione di civico mercato configuri lo spazio urbano come elemento di cerniera tra il centro storico e le valli.
- Recupero degli spazi ancora da riqualificare.

Ce. 5 - Via Rosello

E' una delle poche vie di penetrazione trasversale che attraversa l'antica Porta Macello - su cui si attesta l'edificio della Frumentaria oggi adibito a spazio culturale, conduce al Corso Vittorio Emanuele, collegandolo col mercato civico .

Opportunità
- Comprende una delle vie con la maggior presenza di attività commerciali.
- La via è anche una delle poche vie di attraversamento in senso trasversale (nord- sud) e di penetrazione nel Centro storico dall'esterno.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (culturali, musealì, commerciali). Si prestano anche a una fruizione turistica qualificata.

Criticità
- Abbassamento della qualità dell'offerta commerciale.
- Progressivo incremento di attività gestite da extracomunitari e presenza di attività con finalità non chiare.

Ipotesi di soluzione:
- Realizzazione di una struttura che oltre ad assolvere la funzione di civico mercato configuri lo spazio urbano come elemento di cerniera tra il centro storico e le valli.
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale come vetrina delle tradizioni locali.

Cc2: La connessione tra la Cc3, Ce4 e Ce5 si realizza soprattutto per la presenza del Mercato Civico come fattore trainante delle attività.

Ce. 6 - Corso Vittorio Emanuele Piazza S.Antonio

Comprende la parte nord del Corso Vittorio Emanuele e la Piazza S.Antonio, realizzata alla fine del XIX secolo in seguito alla demolizione della porta S.Antonio e del relativo tratto di mura di cui rimane solo una torre.

Opportunità
- Comprende una parte del Corso Vittorio Emanuele, da sempre importante asse commerciale.
- Si attesta su una serie di aree di margine con elevata possibilità di trasformazione, che consentono interventi mirati alla riqualificazione del Centro storico.

Criticità
- Bassa qualità dell'offerta commerciale e limitata dimensione quantitativa dell'offerta stessa
- Degrado ambientale e disagio sociale

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi
- Riorganizzazione e riqualificazione delle contigue aree di margine con la realizzazione di attrezzature per la mobilità (parcheggi, centro intermodale) e l'inserimento di nuove funzioni che producano una riconfigurazione urbana dello spazio

Ce. 7 - Via Lamarmora - S.Donato

Comprende due importanti assi paralleli:
- *la parte nord della Via Lamarmora, che in questo tratto è assai portante di un tessuto con funzione prevalentemente residenziale; è collegamento tra alcune importanti funzioni, le Chiese di S.Sisto e S.Donato e la scuola elementare di S.Donato.*
- *il Corso Trinità che ha importanza come asse di penetrazione dal territorio esterno e perciò può essere incrementata la sua vocazione artigianale-commerciale.*

Opportunità
- Comprende una parte di Via Lamarmora, prosecuzione di uno degli assi commerciali del Centro Storico.
- Il tessuto urbano presenta alcuni spazi interessanti (slarghi, piccole piazze) cui può essere attribuita una funzione commerciale.
- Si attesta su una serie di aree di margine con elevata possibilità di trasformazione, che consentono interventi mirati alla riqualificazione del Centro storico.

Criticità
- Offerta commerciale quasi nulla.
- Degrado ambientale e disagio sociale.
- Traffico veicolare intenso su Corso Trinità.

Ipotesi di soluzione:
- Prosecuzione della funzione commerciale su tutta la Via Lamarmora
- Incentivazione della destinazione commerciale dei piani terra con norme che ne consentano e indirizzino l'uso.
- Riqualificazione degli spazi interni di microambito finalizzata alla integrazione dell'attività residenziale con quelle commerciali e artigianali.
- Riorganizzazione e riqualificazione delle contigue aree di margine con la realizzazione di attrezzature per la mobilità (parcheggi, centro intermodale) e l'inserimento di nuove funzioni che producano una riconfigurazione urbana dello spazio.

Cc3: La connessione tra la Ce6 e Cc7 si realizza attraverso il tessuto residenziale fortemente articolato ed i piccoli spazi riqualificabili come spazi commerciali.

Ce. 8 - Corso Vittorio Emanele - Piazza Azuni

Comprende la parte sud del Corso Vittorio Emanuele e la Piazza Azuni, una delle poche piazze originarie della città murata, che ha subito un rinnovato nel XIX secolo in seguito alla demolizione della chiesa di S.Caterina e la costruzione di nuovi importanti edifici.

Opportunità
- Comprende la parte del Corso Vittorio Emanuele, da sempre importante asse commerciale, che ancora mantiene viva la funzione di centro Città.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (commerciali, musealì, culturali, terziarie).
- Presenza di attività commerciali altamente qualificate.
- Elevato livello qualitativo delle architetture e presenza di edifici monumentali.

Criticità
- Tendenza verso un'offerta commerciale meno qualificata.
- Presenza di degrado ambientale anche nelle aree di maggior pregio.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi e delle architetture.
- Azioni finalizzate ad incentivare l'uso (riorganizzazione degli orari, creazione di eventi).
- Azioni finalizzate al mantenimento del livello dell'offerta.

Ce. 9 - Piazza Castello

Realizzata alla fine del XIX secolo, in seguito alla demolizione del castello Aragonese e secondo il disegno del primo piano regolatore della città (Piano Marchesi, 1837), ha subito un rinnovo negli anni Cinquanta - Sessanta, con la demolizione di alcuni edifici e l'edificazione di due grattacieli.

Opportunità
- E' il nodo della città ed elemento di connessione tra il centro storico e la città ottocentesca.
- Presenza di funzioni di diverso tipo (commerciali, terziarie).
- Presenza di attività commerciali altamente qualificate.
- Forte presenza di attività di ristorazione.

Criticità
- Prevalere delle attività terziarie su quelle commerciali
- Presenza di degrado ambientale soprattutto concernente gli edifici moderni.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi e delle architetture.
- Pubblicizzazione e valorizzazione anche a fini turistici dei ritrovamenti archeologici.

Cc4: La connessione tra il Ce8 e Ce9 si realizza attraverso il sistema delle piazze che caratterizzano il centro cittadino.

Ce. 10 - Via Università

Via di penetrazione trasversale da ovest attraverso l'antica Porta Nuova, collega l'Università con Piazza Azuni e quindi col Corso Vittorio Emanuele.

Opportunità
- Comprende una delle vie con la maggior presenza di attività commerciali.
- La via è anche una delle poche vie di attraversamento in senso trasversale (nord- sud) e di penetrazione nel Centro storico dall'esterno.
- Forte presenza dell'Università che attiva un indotto di funzioni.

Criticità
- Abbassamento della qualità dell'offerta commerciale.
- Eccessiva specializzazione dell'offerta (alimentare) che porta ad un orario limitato di apertura degli esercizi.
- Progressivo inserimento di attività gestite da extracomunitari e presenza di attività con finalità non chiare.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli edifici dell'Università e realizzazione di una struttura, fortemente attrattiva nei confronti degli studenti, che potenzi e accresca quella fascia di utenti .
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale come vetrina delle tradizioni locali.
- Diversificazione dell'offerta commerciale e controllo sugli orari di apertura.

Ce. 11 - Via Arborea

Contigua al percorso delle antiche mura verso sud, collegava la Torre Tonda con il Castello; su di essa è attestata l'importante struttura universitaria di Palazzo Zirolia e lo storico edificio ex Bagni pubblicati proprietà dell'Università, da rivalizzare per attività culturali altamente qualificate .

Opportunità
- Presenza di attività commerciali.
- Vicinanza con le aree cittadine maggiormente interessate da attività commerciali
- La via è anche una delle poche vie di attraversamento in senso trasversale (nord- sud) e di penetrazione nel Centro storico dall'esterno.
- Forte presenza dell'Università che attiva un indotto di funzioni.

Criticità
- Bassa qualità dell'offerta commerciale e limitata dimensione quantitativa dell'offerta stessa
- Degrado ambientale e disagio sociale

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi
- Riorganizzazione e riqualificazione delle aree contigue
- Potenziamento delle connessioni tra il Centro Storico e la città ottocentesca.
- Riqualificazione degli edifici dell'Università e realizzazione di una struttura, fortemente attrattiva nei confronti degli studenti, che potenzi e accresca quella fascia di utenti .

Cc5: La connessione tra il Cc10 e Cc11 si realizza attraverso il tessuto compreso tra la Via Università e la Via Arborea, prevalentemente residenziale ma potenzialmente ricettivo rispetto ad altre attività, in particolare quelle legate all'Università.

Ce. 12 - Corso Vico e ex Gazometro.

Ha come asse portante il Corso Vico, strada esterna con importanti affacciate su ex aree di margine gli isolati di margine della città murata, costruiti al posto dell'antica cinta muraria e del Convento delle Isabelline, demolit nella seconda metà del XIX secolo; dal lato opposto l'importante "vuoto" dell'ex gazometro in cui si prevede di realizzare il Centro Intermodale

Opportunità
- Presenza di attività commerciali.
- Contiguità col futuro Centro Intermodale nel quale, oltre alle attività legate alla mobilità, sono previste anche attività commerciali, terziarie, turistiche.
- Presenza delle importanti alberature che cesano una "promenade" su un lato della strada.

Criticità
- Bassa qualità dell'offerta commerciale e limitata dimensione quantitativa dell'offerta stessa.
- Degrado ambientale e disagio sociale.
- Traffico veicolare troppo intenso.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi
- Riorganizzazione e riqualificazione delle aree libere, con particolare attenzione alle connessioni con il Centro Storico.
- Controllo del traffico, con declassamento di Corso Vico, da via di circonvallazione a via di penetrazione.

Ce. 13 - Via S. Elisabetta - Via S.Apollinare

E' l'asse portante della "città dei vicinati" :si snoda attraversa i quartieri di Quadrato Franco e S.Apollinare, dal tessuto prettamente residenziale.

Opportunità
- Singolarità ed elevata qualità delle architetture che vi si affacciano.
- E' asse di collegamento tra il centro commerciale di Viale Gregorio e la parte bassa del Corso Vittorio Emanuele
- Vicinanza col futuro Centro Intermodale

Criticità
- Totale assenza di offerta commerciale
- Degrado ambientale e disagio sociale

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione degli spazi
- Riuso dei piani terra scarsamente utilizzati per attività commerciali o artigianato di qualità.
- Incentivazione di attività specialistiche, quali l'antiquariato, l'oreficeria, l'artigianato tradizionale.

Cc6: La connessione tra il Cc12 e il Cc13 si realizza soprattutto per la presenza dell'area dell'ex Gazometro, che vede la futura realizzazione del Centro Intermodale come fattore trainante delle attività.

Ce. 14 - Via Puccoli

E' l'asse portante del quartiere di Monte Rosello, nato come quartiere operaio agli inizi del XX secolo; si sviluppa a seguito importanza dopo la costruzione del Ponte di Rosello (1937).

Opportunità
- Forte presenza di attività commerciali
- Diversificazione dell'offerta per tipo, categoria e dimensione.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (commerciali, musealì, terziarie).
- Funge da connessione tra il Centro Storico e il territorio esterno

Criticità
- Scarsa diversificazione dell'utenza, con limitata capacità di spesa.
- Scarsa qualità dell'offerta commerciale.
- Traffico veicolare troppo intenso.
- Degrado ambientale e disagio sociale

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale.
- Potenziamento delle attività terziarie e culturali di forte richiamo
- Riorganizzazione del traffico veicolare e realizzazione di aree di sosta.

Ce. 15 - Via Cavour

E' uno degli assi in direzione nord-sud del tessuto a maglia ortogonale che caratterizza le espansioni ottocentesche.

Opportunità
- Presenza di attività commerciali altamente qualificate.
- Presenza di spazi per la sosta (parcheggio multipiano).
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (culturali, ex carcere).

Criticità
- Degrado ambientale.
- Progressiva chiusura delle attività commerciali

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale.
- Riuso di importanti contenitori (ex carceri) con funzioni culturali altamente qualificate

Ce. 16 - Via Costa

E' uno degli assi in direzione nord-sud del tessuto a maglia ortogonale che caratterizza le espansioni ottocentesche; vi si attestano edifici di varie epoche con importanti funzioni: ex Ospedale, Scuola elementare di S.Giuseppe, Chiesa di S.Giuseppe.

Opportunità
- Presenza di attività commerciali altamente qualificate.
- Presenza di spazi per la sosta (parcheggio multipiano).
- Integrazione di funzioni di diverso tipo.

Criticità
- Scarsa presenza di attività commerciali e bassa qualità dell'offerta in una parte della via.
- Degrado ambientale.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale.
- Riuso di importanti contenitori (ex Ospedale) con funzioni culturali altamente qualificate.

Ce. 17 - Piazza Fiume

E' un importante spazio realizzato alla fine del XIX secolo quando è stato edificato l'Ospedale, in ai margini delle espansioni previste dal Piano Marchesi del 1837.

Opportunità
- Presenza di attività commerciali.
- Presenza di spazi per la sosta (parcheggio multipiano).
- Presenza dell'ex ospedale destinato a funzioni culturali altamente qualificate.

Criticità
- Scarsa presenza di attività commerciali.
- Riassetto della piazza che negi il rapporto con gli edifici antistanti.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale.
- Completamento del recupero dell'ex Ospedale e riuso con funzioni culturali altamente qualificate.
- Riassetto della piazza finalizzato al recupero del rapporto con le attività presenti.

Cc7: La connessione tra il Cc15, Cc16 e Cc17 si realizza attraverso il tessuto per isolati a maglia quadrata delle "appendici" ottocentesche a sud di Via Roma.

Ce. 18 - Via Roma

E' l'asse della città saltuarie, realizzata sul tracciato della strada reale Carlo Felice diventa la via principale dell le espansioni ottocentesche.

Opportunità
- Forte presenza di attività commerciali.
- Presenza di attività commerciali altamente qualificate.
- Presenza di attività culturali altamente qualificate.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo.
- Presenza di funzioni di livello territoriale.

Criticità
- Tendenza alla disaffezione dell'utenza agli esercizi commerciali della zona.
- Prevalere di funzioni diverse da quella commerciale.

Ipotesi di soluzione:
- Riqualificazione e potenziamento dell'offerta commerciale.
- Riuso di importanti contenitori (ex carceri) con funzioni culturali altamente qualificate

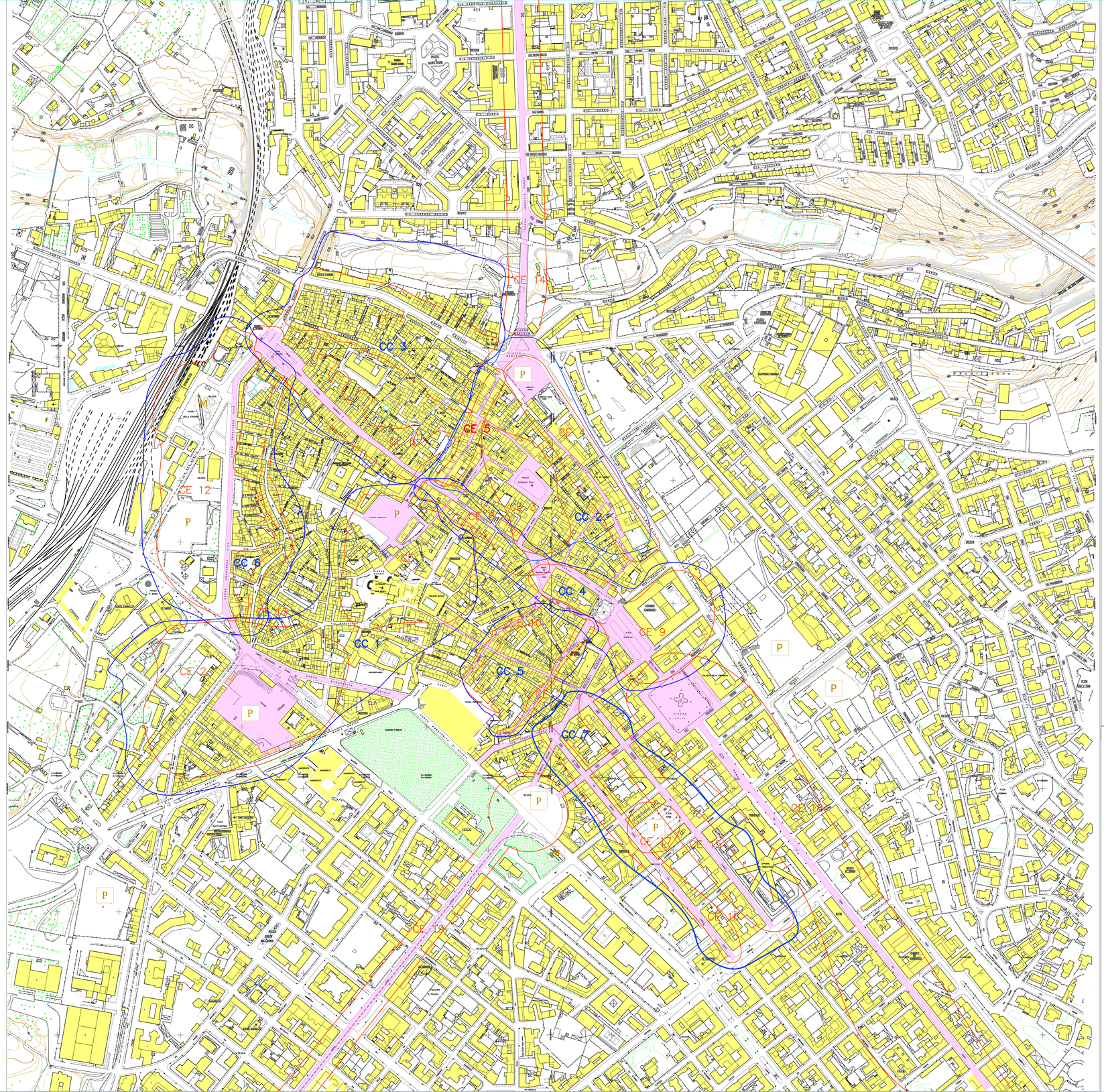
Ce. 19 - Viale Italia

E' l'asse portante del quartiere di Porcellana, sorto agli inizi del XX secolo; è anche importante asse commerciale e di collegamento col territorio esterno.

Opportunità
- Forte presenza di attività commerciali
- Diversificazione dell'offerta per tipo, categoria e dimensione.
- Integrazione di funzioni di diverso tipo (commerciali, terziarie, sanitarie).
- Funge da connessione tra il Centro Storico e il territorio esterno
- Presenza della metropolitana di superficie

Criticità
- Scarse connessioni con le attività del Centro Storico e della città ottocentesca.

Ipotesi di soluzione:
- Individuazione di forme di cooperazione finalizzate all'integrazione delle aree cittadine commercialmente più attive.



ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

M ------- METROPOLITANA DI SUPERFICIE

P PARCHEGGI REALIZZATI

P PARCHEGGI PROGRAMMATI

CST ARCHITETTURA Cecaro Simonetti Tocca

Responsabile del Progetto

Arch.Elena Cenami

0b

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1:100
1:200
1:500
1:1000
1:2000
1:4000
1:5000
1:10000

MARGINI CRITICITA'

data

agg.-

Il Sindaco | L'Assessore | Il Dirigente