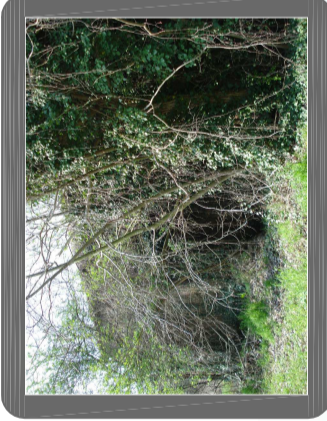


FOTO DELL'AREA

L'area di San Nicolò Gradaro, che si configura verra di seguito analizzata sotto vari aspetti: assetto ambientale, tessuto urbano, capisaldi storici e architettonici e viabilità. Le foto a fianco risultano utili per comprendere lo stato attuale del bene e cogliere eventuali spunti progettuali.



AMBIENTE

- L'area di S. Nicolò Gradaro, che si configura come un'area quasi interamente verde, può rappresentare un potenziale **POLMONE VERDE** per di città. La sua vicinanza con il lago e l'innalzamento dell'area da più di mezzo secolo hanno permesso all'**ECOSISTEMA NATURALE** di mantenersi inalterato.

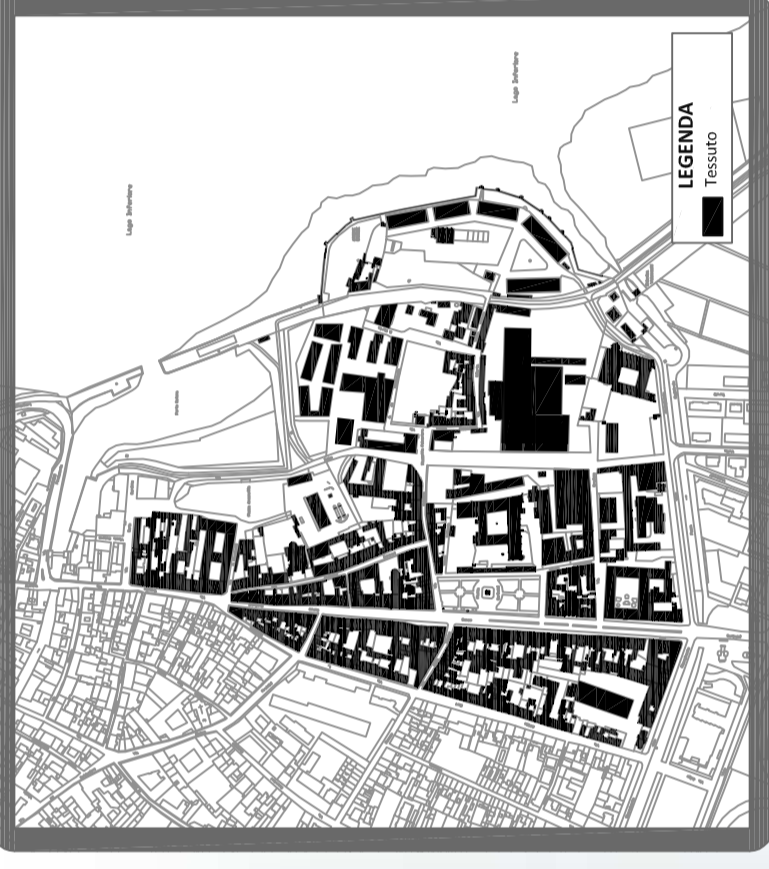
- Lago Inferiore
- Porto Catena
- Piazza Anconetta
- Piazza Garibaldi
- Area verde di S. Nicolò-Gradaro (porzione da riqualificare)

- Area verdi (idonee per una futura espansione dell'edificato)

- All'esterno delle mura, che affacciano sul lago inferiore, è presente una **FASCIA VERDE** caratterizzata da un percorso ciclopedonale che costeggia l'acqua. Tale percorso si presta ad essere riqualificato con la possibilità di metterlo a sistema con i restanti percorsi.
- Nell'ultimo decennio, molte aree che un tempo erano verdi sono state occupate da **EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE**.

PIENI E VUOTTI

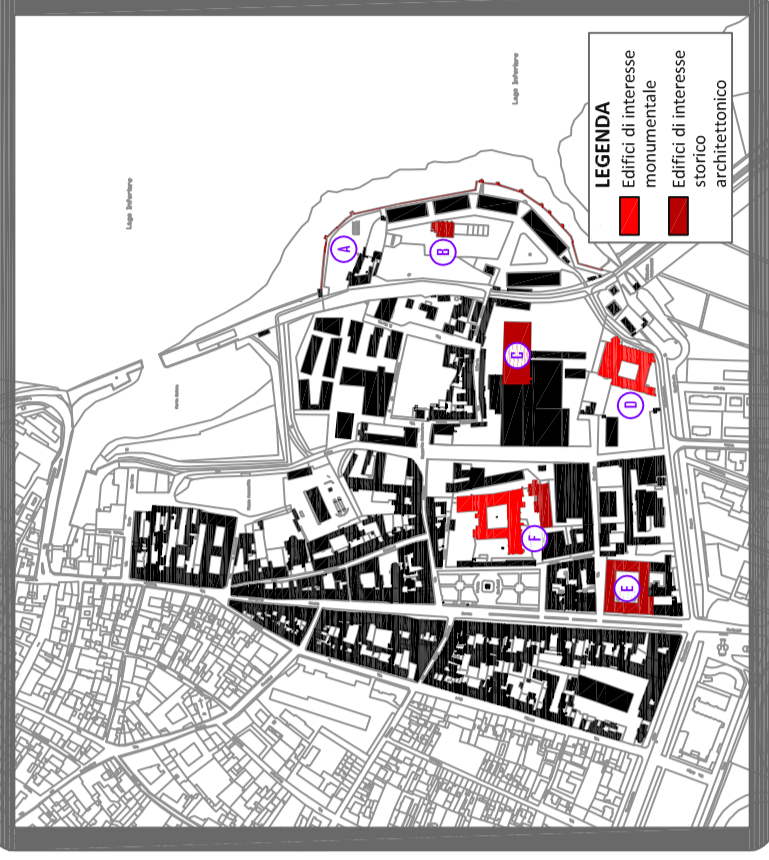
- Analizzando i pieni e i vuoti si può notare il **TESSUTO STORICO CONSOLIDATO** della città che si trova a ovest del Gradaro.
- L'imponente costruzione dell'**EX FABBRICA DELLA CERAMICA** si pone come un elemento "fuori scala" che si stacca dal tessuto consolidato.
- L'anarchia compositiva generatrice del tessuto edificato, staccandosi dal tessuto storico, porta **AMPI SPAZI LIBERI DA RIQUALIFICARE**.



CAPISALDI

- Cinta muraria storica
- Polveriera di S. Nicolò
- Ex fabbrica della ceramica
- Chiesa di S. Maria del Gradaro
- Biblioteca G. Baratta
- Ex convento S. Paola

- La **POLVERIERA**, la **CINTA MURARIA**, il **CIMITERO ERAICO** e il **CIMITERO MILITARE** ubicati all'interno dell'area di San Nicolò Gradaro, necessitano di un opportuno **INTERVENTO DI RESTAURO** a cura del futuro soggetto proprietario o gestore dell'area.



UBICAZIONE DELL'AREA RISPETTO AL COMPARTO DI FIERA CATENA

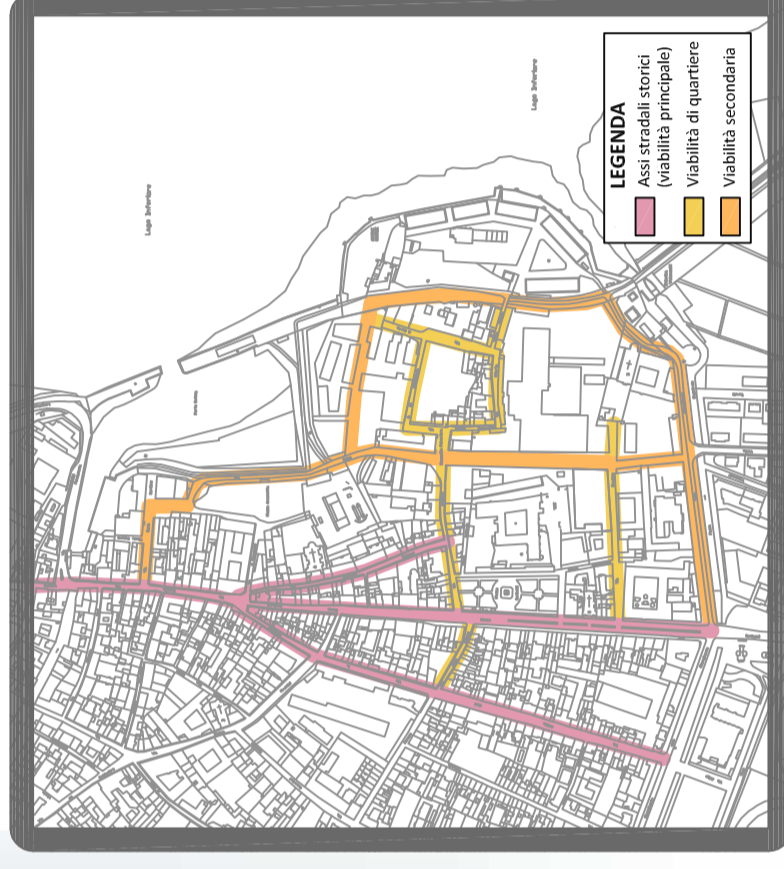
L'area di San Nicolò Gradaro è ubicata nella zona **SUD-EST** della città, nello specifico nel lato est del comparto di Fiera Catena, che per secoli, dopo una punta di sviluppo nel 1500, ha rappresentato un'area marginale della città di Mantova.

San Nicolò Gradaro è parte integrante di Fiera Catena e grazie alle costruzioni dalle eccellenti caratteristiche storico-architettonico ubicate al suo interno rappresenta un importante testimonianza storica per la città.



VIABILITA'

- La viabilità storica è riconoscibile nel cosiddetto "**TRIDENTE**", che non fu mai completamente realizzato.
- La **VIABILITA' NON DEFINITA** del quartiere è causata dalla presenza dell'imponente fabbrica della ceramica ubicata proprio nel cuore del comparto.
- Il comparto si pone come unica area della città dove la viabilità non ha condizionato il rapporto di **INTERSCAMBIABILITA' CITTÀ-LAGO**.



Nonostante le proposte di riqualificazione degli anni '80, il comparto presenta ancora molte aree libere con forti potenzialità di sviluppo. Molte aree verdi sono state occupate da **NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI** hanno modificato parte dell'aspetto di incuria e degrado che da secoli caratterizzava il quartiere.

L'importanza di Fiera Catena per Mantova si delinea nel fatto che è una delle ultime porzioni di città, prossime al centro storico, che presenta ancora aree libere e che quindi offre delle potenzialità di **ESPANSIONE**, oltre che di riqualificazione dell'esistente. Resta infatti l'area occupata dall'ex fabbrica della ceramica che appare pronta ad essere smantellata per essere occupata da nuove costruzioni.

