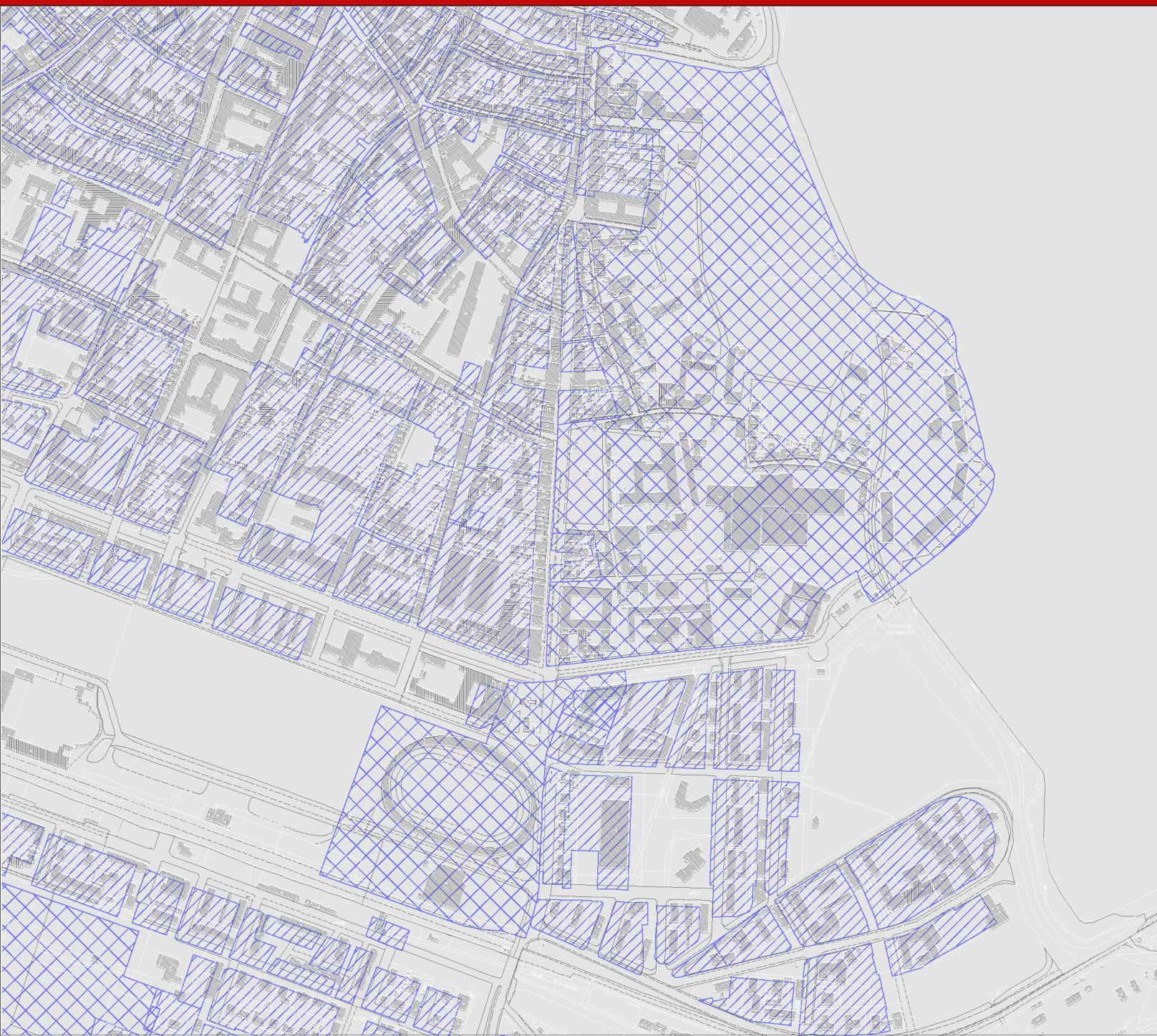


**MAPPA BER TAZZOLO**

Analizzando la mappa del Bertazzolo, datata 1628, possiamo riscontrare alcuni elementi che ancor oggi caratterizzano il tessuto urbano del quartiere ad est della Città di Mantova. Sono tre gli elementi che sono rimasti nel loro complesso "intatti" nel tempo: il Porto della Catena, la cinta muraria e gli edifici sacri. Difficile stabilire con precisione e stabilire con certezza l'area di progetto, ma questi tre elementi danno le giuste "coordinate" per la comprensione del quartiere, come unici punti di riferimento ancor oggi presenti nel tessuto urbano. Come ultimo elemento importante da segnalare, è l'asse stradale (da sud a nord) che collega il quartiere del Te, costeggiando via Gradaro, con Palazzo Ducale. Questo elemento infrastrutturale ha condizionato notevolmente lo sviluppo del quartiere, limitandone l'espansione verso ovest e chiudendolo in una sorta di "sacca", tra il limite delle antiche mura e del lago. Da sottolineare, infine, il grande spazio "vuoto" sul lato ovest del quartiere, chiamato "Piazza della Fiera".



**PRG-Contesto Urbano**

L'analisi dell'assetto urbano attuale, è importante per capire come risulta oggi tutto il tessuto del quartiere. Infatti se da un lato, ad ovest, oltre Corso Garibaldi, il tessuto è definito "consolidato", segno cioè di una struttura e di una pianificazione omogenea, dall'altro il quartiere Gradaro presenta i "sintomi" di una progettazione poco ragionata e caratterizzata da elementi puntuali disgregati tra loro. Questa zona della città è definita come ambito di trasformazione, segno che la pianificazione e lo sviluppo degli anni del Dopoguerra non ha migliorato la situazione urbana anzi l'ha resa più complessa e poco leggibile.

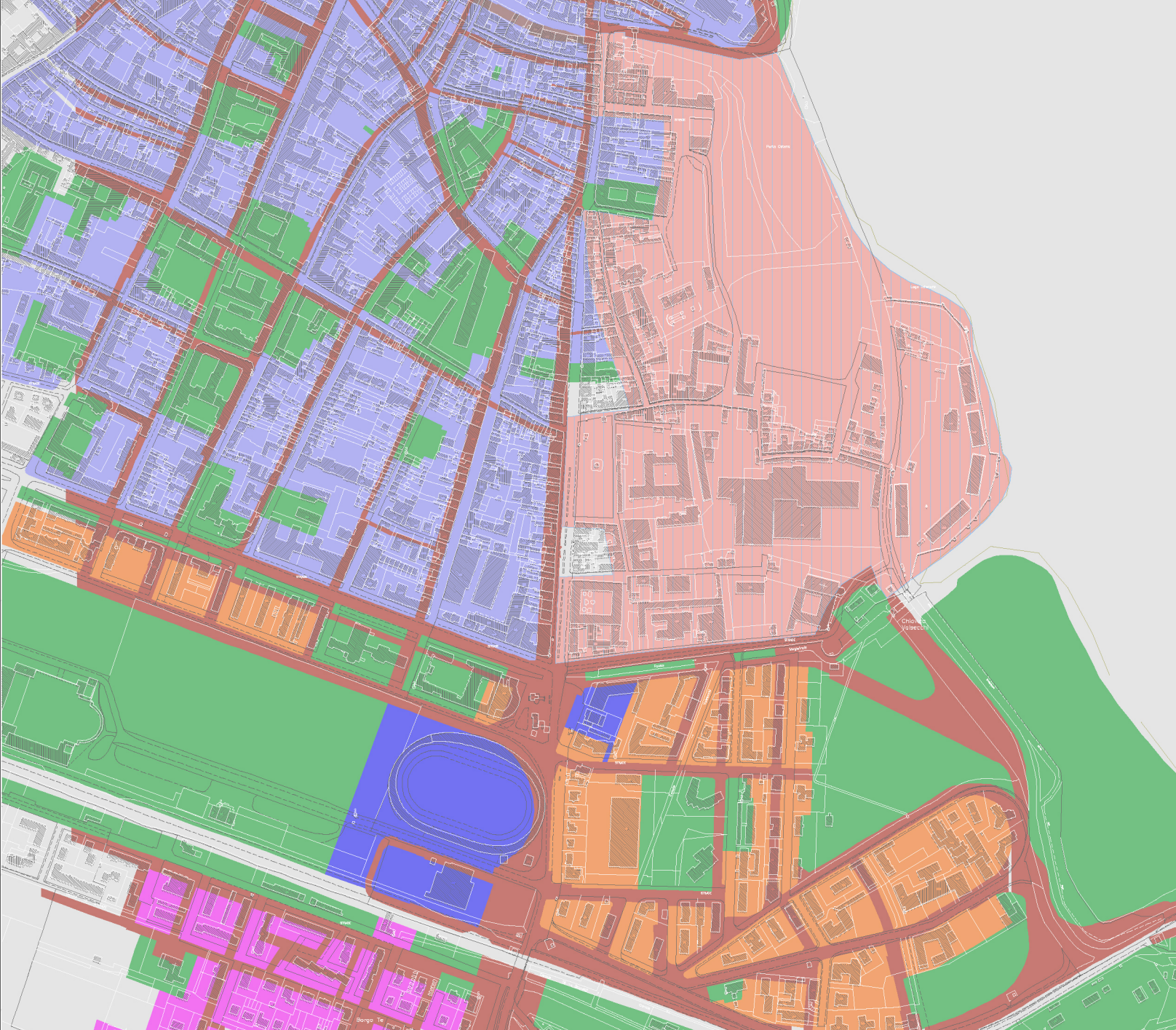
**LEGENDA**

- Tessuto urbano consolidato
- Ambiti di trasformazione urbana



**CATASTO TERESIANO 1770**

Nel Catasto Teresiano datato 1770 il tessuto urbano sembra leggermente differente. Rimangono alcuni segni indelebili già presenti nella mappa del Bertazzolo, tra cui Porto della Catena, Corso Garibaldi, le mura della città, Piazzale della Fiera e alcuni edifici sacri. La maggior parte delle abitazioni si sviluppa a ridosso di Corso Garibaldi nella parte a nord e a sud del Piazzale della Fiera. Ad est dell'asse principale di Corso Garibaldi il tessuto urbano non ha una forma definita, risulta disomogenea e nella parte più orientale del quartiere l'area è quasi totalmente ineditata. Le aree non edificate, forse di proprietà degli edifici ecclesiastici che sorgono puntualmente qua e là nel quartiere, sono adibite a campi per le coltivazioni. Rispetto alla parte ovest della città, oltre Corso Garibaldi, il quartiere non ha una morfologia consolidata e densamente concentrata, ma è costellato da piccole costruzioni o "spot" che sorgono slegati e indipendenti tra loro. Importante elemento che non si riscontra nella mappa del 1628 è la presenza della zona paludosa di Anconetta, a sud di Porto della Catena.



**PRG-Destinazioni d'uso**

Il Piano Regolatore Generale del 2005, con successive modifiche, conferma tutte le analisi svolte fin qui. Tutta l'area del quartiere Gradaro è definita come Zona B1, cioè zona saturata o di completamento. Allo stesso tempo tutto il quartiere rientra in un piano esecutivo già approvato dall'amministrazione comunale. Ciò significa che, in previsione, verranno eseguiti interventi mirati e puntuali per migliorare i servizi, i collegamenti e la struttura del quartiere.

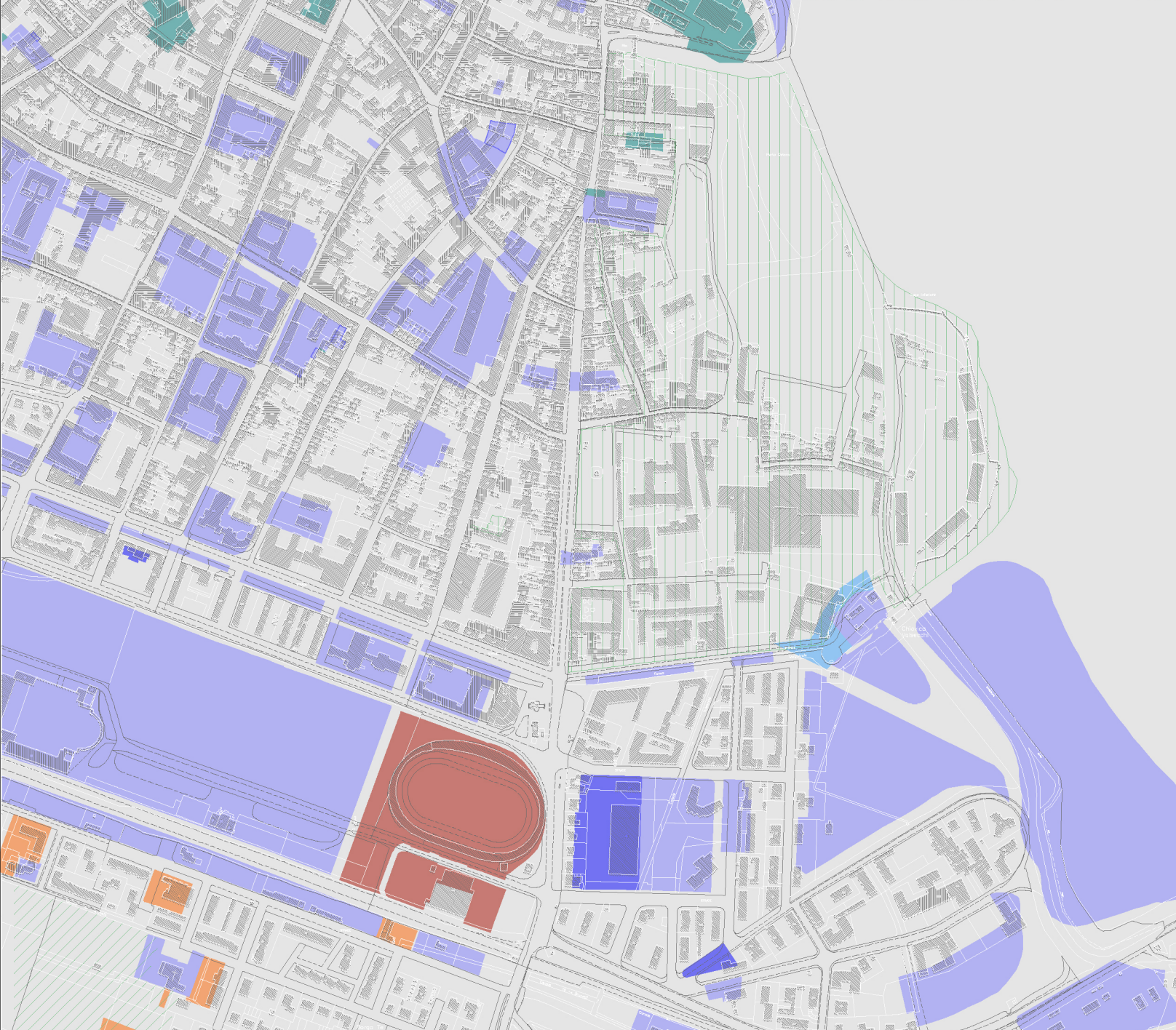
**LEGENDA**

- Zona B1-Zona saturata o di completamento
- Zona F1-Aree ad interesse o uso pubblico
- Viabilità-protezione stradale
- Zona B2-Zona saturata o di completamento
- Area sottoposta a p. particolareggiato o p. esecutivo già approvato
- Zona D1-Area per attività economiche
- Zona B2
- Zona A



**CATASTO LOMBARDO- VENETO 1865**

Passati circa cento anni, attraverso il Catasto Lombardo-Veneto, datato 1865, la situazione sembra immutata. Gli elementi emergenti che caratterizzano il tessuto e la morfologia del territorio hanno consolidato la propria presenza, imponendosi come luoghi del vivere della città, diventando sempre più punti di riferimento per i cittadini. Mentre da un lato, a ovest, oltre Corso Garibaldi, il tessuto urbano ha una propria conformazione tipologica e si consolida via via che il tempo passa, nella parte est i possedimenti ecclesiastici "paralizzano" il possibile sviluppo urbano della città. La presenza di Porto della Catena, luogo di scambi e attività commerciali, non incrementa l'espansione urbana in tutto il quartiere. Solo a ridosso del porto e attorno a Piazza Anconetta sono presenti agglomerati urbani in via di sviluppo, ma non ancora del tutto consolidati. Il quartiere pur all'interno delle mura cittadine risulta, ancora, molto sfrangente e quasi del tutto periferico al resto della città.



**PRG-Piano dei servizi**

Il piano dei servizi offre ottimi spunti per la lettura del quartiere e per la comprensione delle strategie che verranno adottate in futuro. Infatti, anche se la zona rimane definita come "area soggetta a piano esecutivo approvato", attorno ad essa si muovono strategie utili alla rinascita e alla valorizzazione del quartiere. Per esempio la zona stadio dove sorgeranno nuove attività economiche e commerciali e la Zona F1, a sud del quartiere, dove troveranno posto aree verdi ed attrezzature pubbliche o ad interesse pubblico.

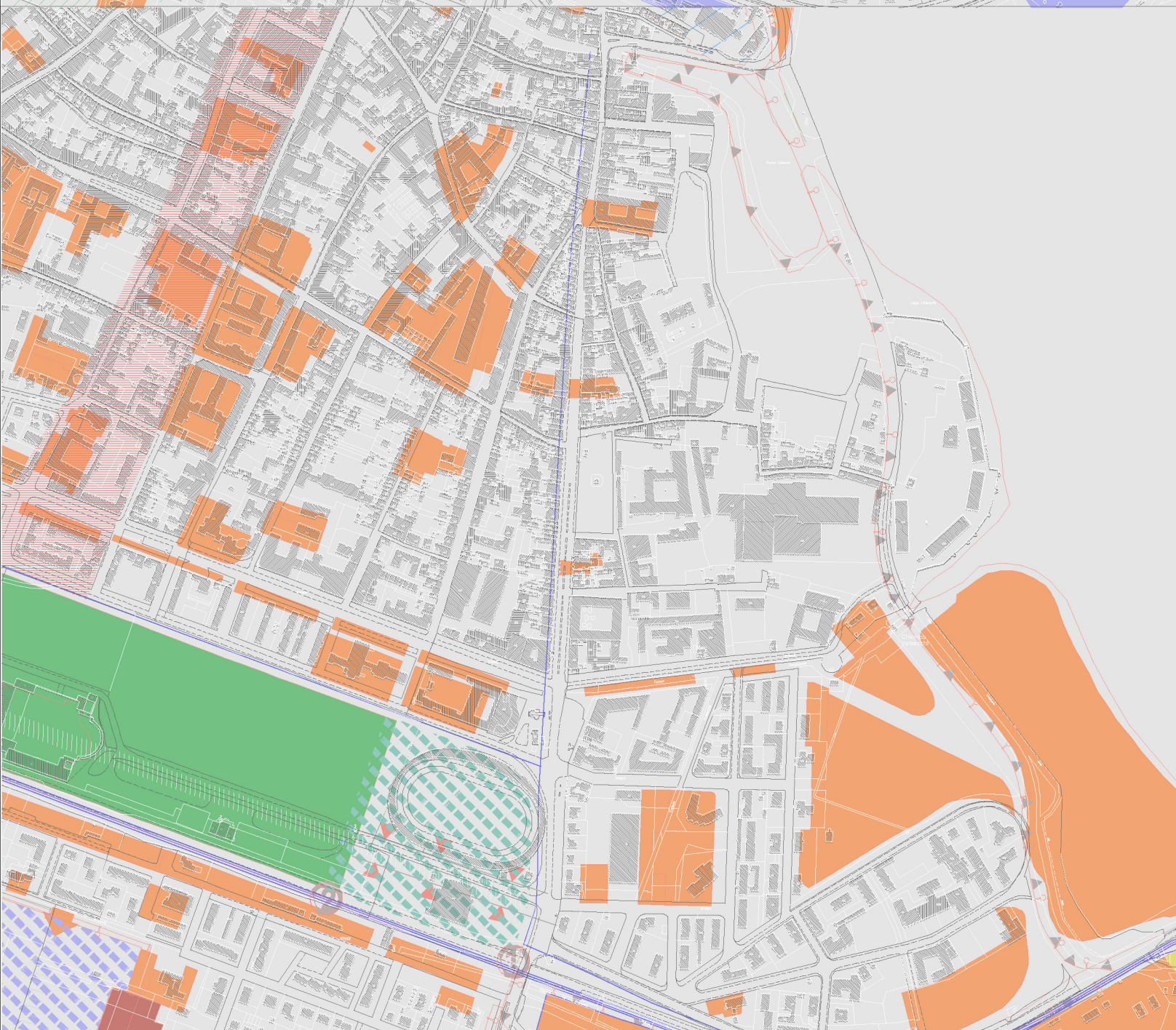
**LEGENDA**

- Area soggetta a piano esecutivo approvato
- Zona F1-Area ad attrezzature pubbliche o ad interesse pubblico
- Zona B1-Zona saturata o di completamento intensiva
- Zona D1 per attività economiche
- Zona B2-zona saturata o di completamento semintensiva



**MAPPA 1945**

In questa mappa probabilmente datata 1945, il tessuto urbano presenta notevoli cambiamenti. Dai dati istat consultati sullo sviluppo demografico di Mantova, la popolazione residente ha subito una crescita esponenziale nei primi 20-30 anni del Novecento. Segno di questa crescita è, appunto, lo sviluppo urbano che ha caratterizzato la parte ad est del quartiere Gradaro. Lungo Corso Garibaldi sono sorti molti edifici a bordo strada, con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori residenze; alcuni degli edifici ecclesiastici sono rimasti intatti, mentre altri sono stati demoliti o destinati ad altre funzioni; infine sono sorte anche piccole-medie industrie, a completamento delle aree dismesse o lasciate "libere" dalle proprietà ecclesiastiche. Nonostante gli interventi il tessuto risulta poco omogeneo e disgregato, senza una logica progettazione, segno, forse, di una pianificazione poco attenta e concentrata solo a colmare i "vuoti" urbani presenti nel quartiere.



**PRG-Struttura della città**

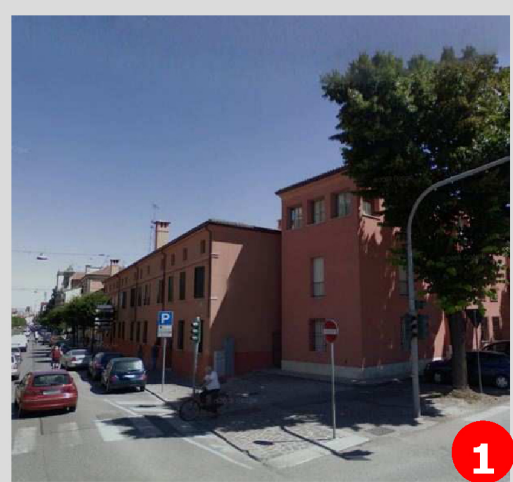
Nel quadro della struttura della città, il quartiere Gradaro risulta al centro di una serie di interventi e modifiche da attuare per dare nuovi servizi e attrezzature alla rivalorizzazione di tutto l'isolato. Gli interventi interessano in particolare la parte sud, oltre il quartiere, ma ciò potrebbe comportare un nuovo sviluppo per tutto il Gradaro.

**LEGENDA**

- Ferrovia
- Viabilità principale
- Area verde da attrezzare
- Parco monumentale
- Area pubblica conformata
- Area di elevata qualità urbana con attività economiche
- Area verde e attrezzatura sportiva nel verde
- Attese fortificazioni irregolarizzate
- Area residenziale prevista
- Area per spazi urbani attrezzati
- Connessione a verde fra aree di servizio previste ed esistenti
- Parco del Minico
- Tutela idrogeologica
- Nodo infrastrutturale-incrocio
- Nodo infrastrutturale-sottopass



INQUADRAMENTO



L'area di progetto scelta per la creazione della nuova comunità di Co-housing è situata nella Città di Mantova e precisamente nella parte sud-est del tessuto urbano. L'area si trova ad est di Corso Garibaldi, asse principale di accesso alla città e ad ovest è chiusa sia dal lago inferiore con l'accesso a Porto Catena sia dalle antiche mura di Mantova. L'area è situata all'incrocio tra Via Daino e Vicolo Maestro.



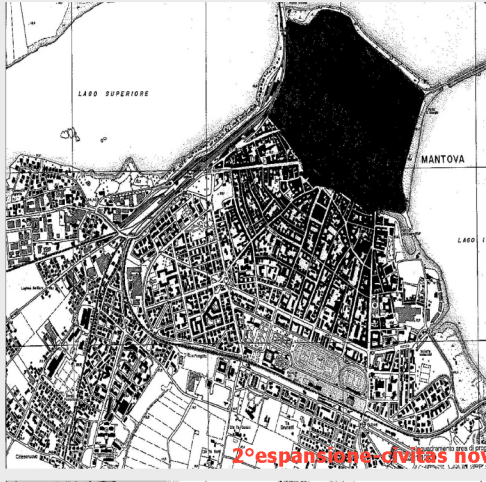
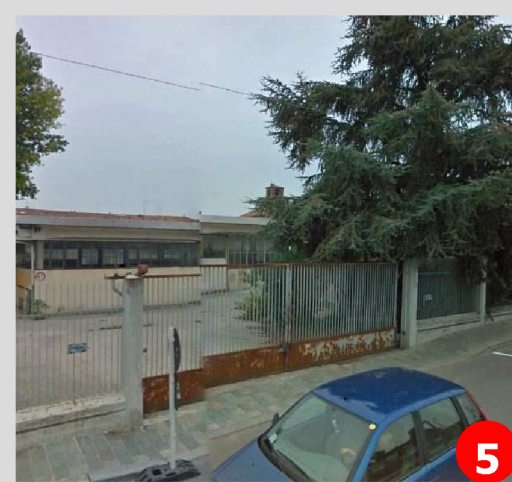
L'area è attualmente occupata da una fabbrica dismessa, chiamata ex-Comated. La fabbrica abbandonata è oggi luogo abusivo di residenze per disperati e senza tetto che cercano riparo all'interno della costruzione. Credo si opportuno quindi presentare un progetto di Co-housing per dare dimora sicura a questi utenti in difficoltà e per rivalorizzare l'intero quartiere.



RILIEVO FOTOGRAFICO

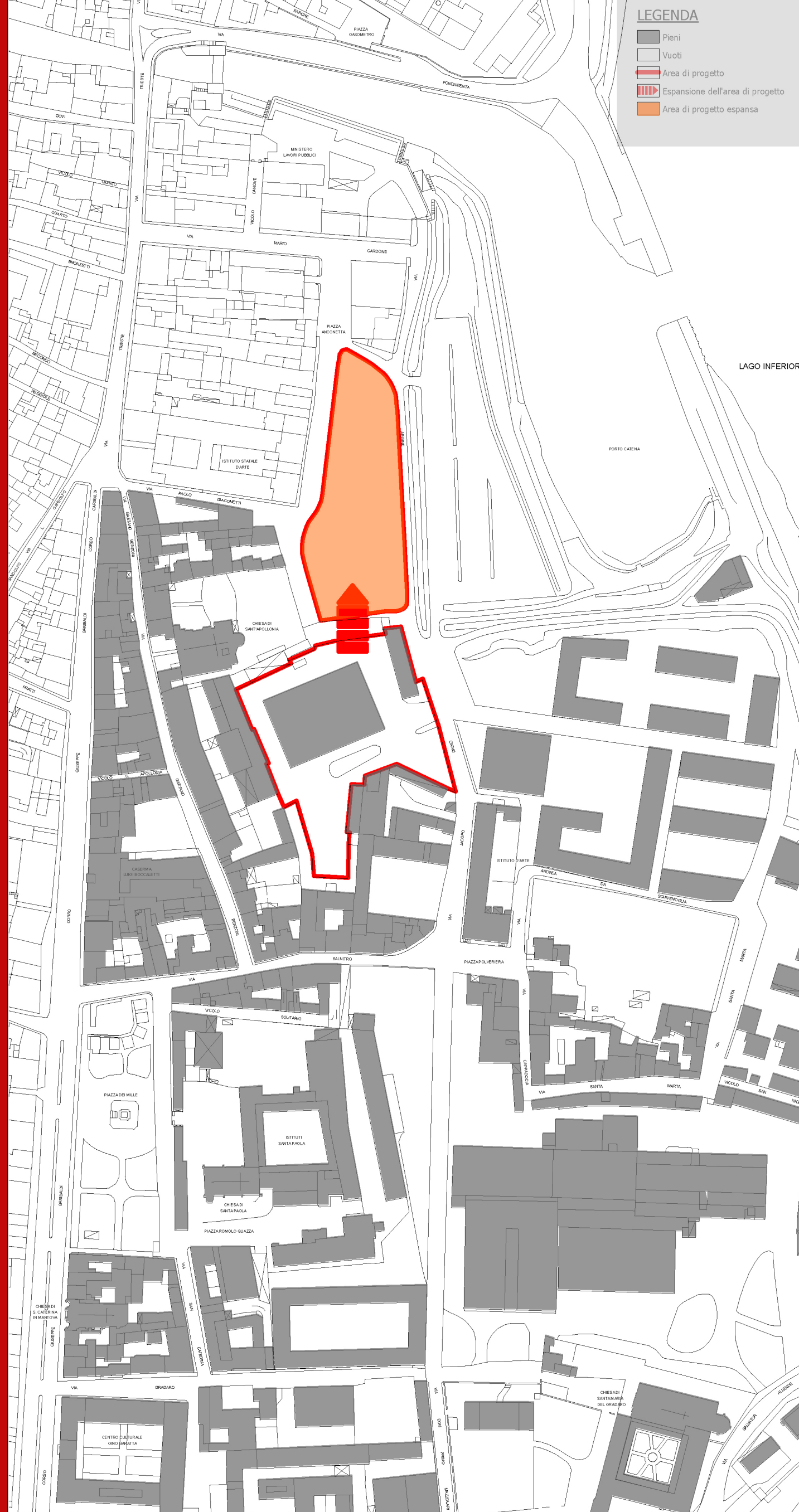


ESPANSIONE STORICA



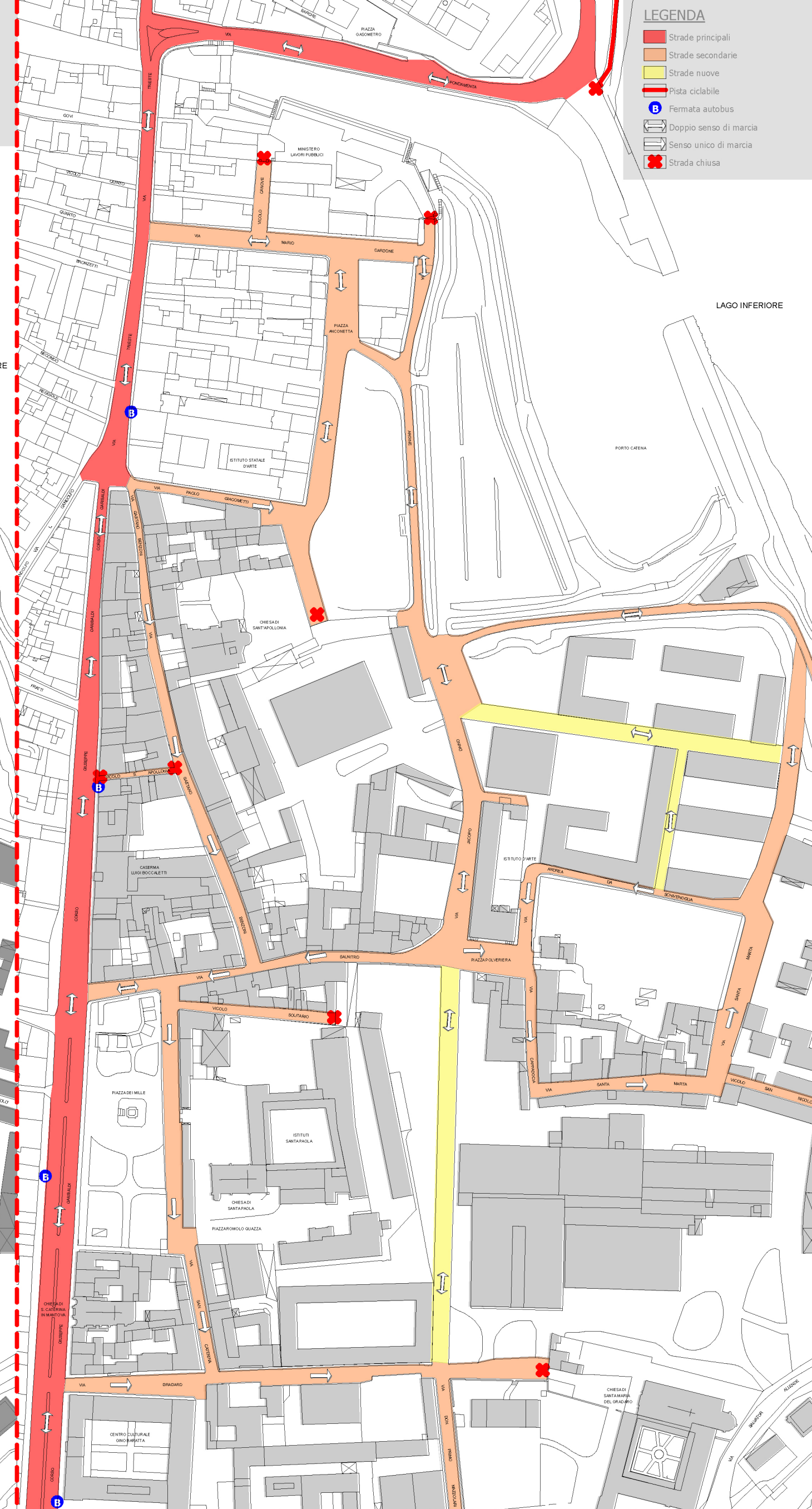
ANALISI URBANISTICHE

Pieni e vuoti



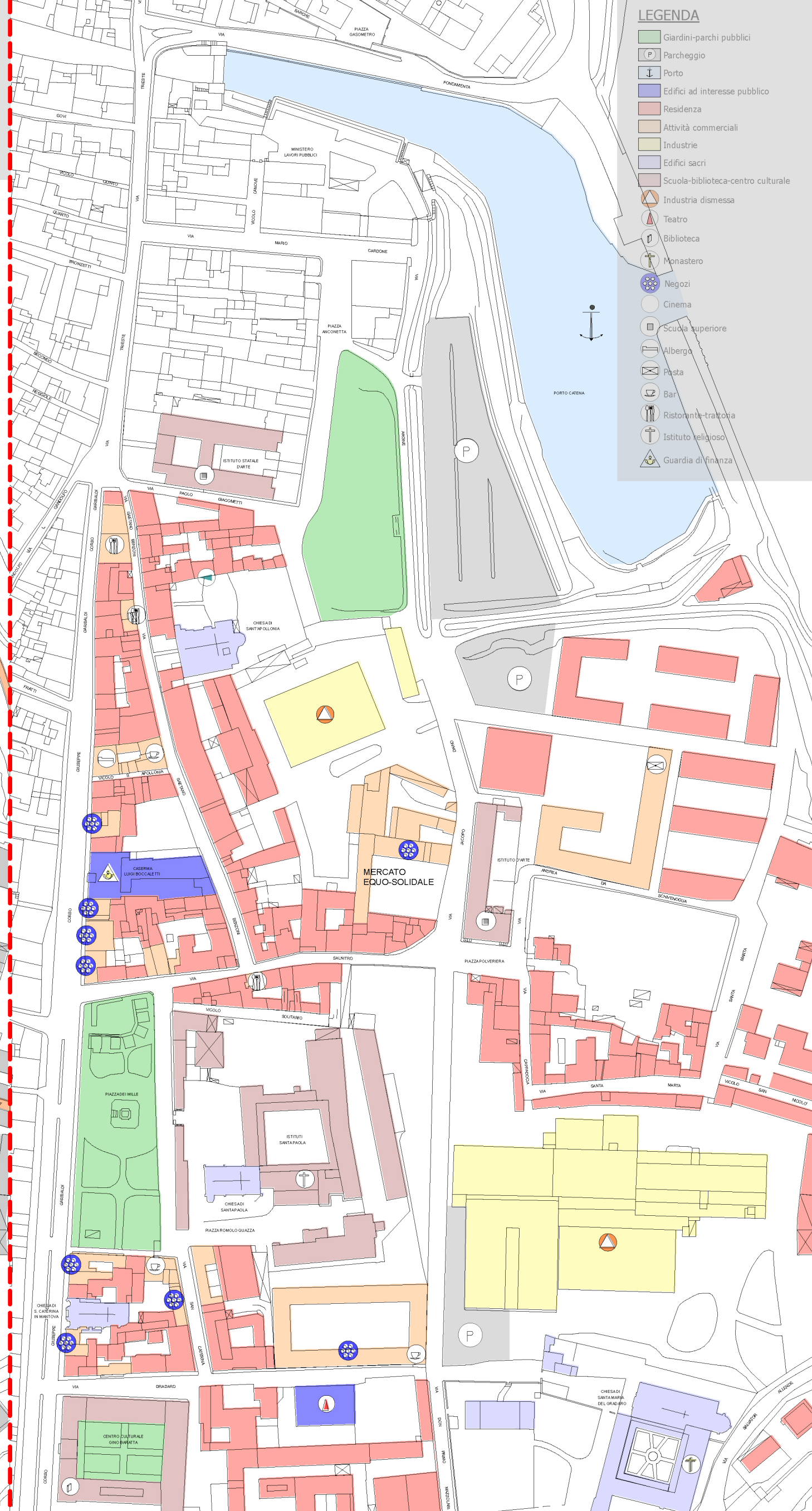
LEGENDA  
 Pieni  
 Vuoti  
 Area di progetto  
 Espansione dell'area di progetto  
 Area di progetto espansa

Viabilità e infrastrutture



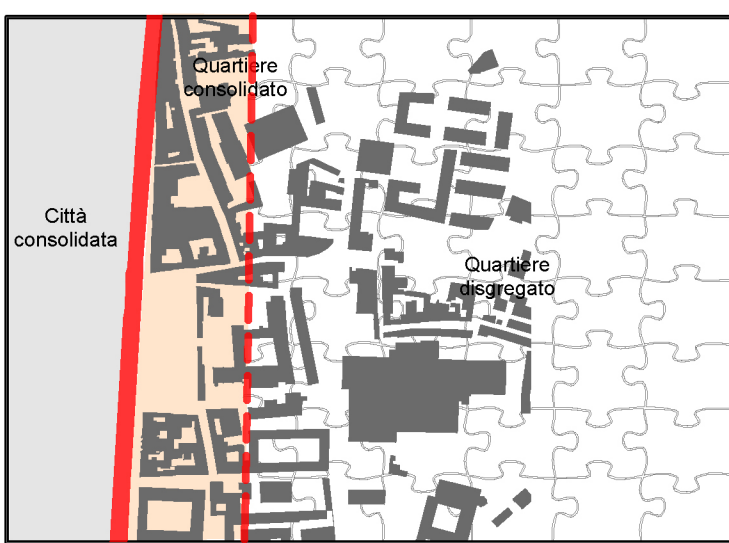
LEGENDA  
 Strade principali  
 Strade secondarie  
 Strade vuote  
 Fila ciclabile  
 Fermata autobus  
 Doppio senso di marcia  
 Senso unico di marcia  
 Strada chiusa

Destinazioni d'uso-funzioni-servizi

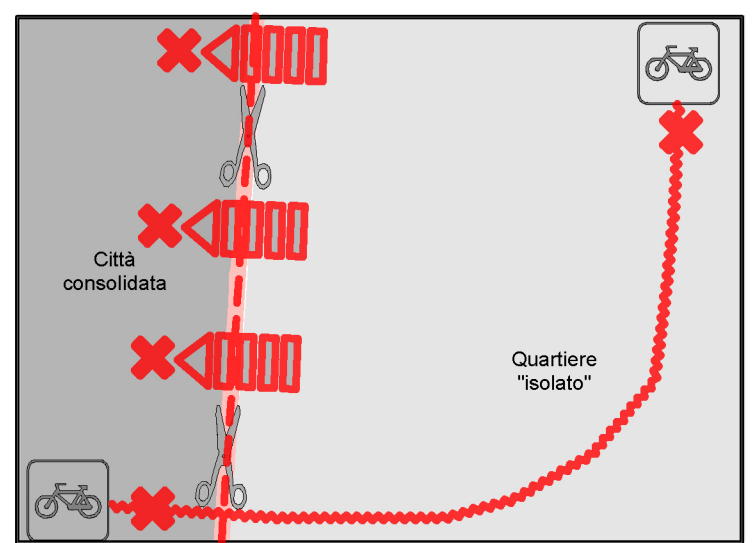


LEGENDA  
 Giardini-parchi pubblici  
 Parcheggio  
 Porto  
 Edificio ad interesse pubblico  
 Residenze  
 Attività commerciali  
 Industrie  
 Edifici sacri  
 Scuola-biblioteca-centro culturale  
 Industria dismessa  
 Teatro  
 Biblioteca  
 Monastero  
 Negozi  
 Cinema  
 Scuola superiore  
 Albergo  
 Piazza  
 Bar  
 Rotonda/traffico  
 Tabaccai/edicola  
 Guardia d'incassa

L'analisi dei pieni e dei vuoti presenta un quadro abbastanza preciso e allo stesso tempo complesso della situazione del quartiere. La distribuzione dei pieni è notevolmente sbilanciata se confrontata a quella dei vuoti. Infatti, i principali vuoti urbani sono alcuni giardini pubblici e il grande parcheggio di Anconetta. La maggior parte del tessuto "pieno" è collocato a ridosso di Corso Garibaldi, dove la presenza della grande infrastruttura storica ha favorito e, in un certo senso, consolidato la struttura dell'edificio. Lungo tutto l'asse si concentra la maggior parte dei pieni del quartiere, oltre la quale (verso est) si assiste ad una "rottura" del tessuto. La parte del quartiere, verso il Lago Inferiore della città, presenta una serie di pieni-vuoti totalmente disorganizzati e figli di una pianificazione caratterizzata da parti di completamento senza una logica ed una messa a sistema di tutto il quartiere. La pianificazione "per parti" ha determinato uno squilibrio tra le parti e le porzioni di territorio "riempite" anno dopo anno hanno contribuito ad un ulteriore disgregazione e sfrangiamento del tessuto. Inoltre, la presenza dei due edifici industriali conferma questa tendenza di colmare alcuni "vuoti". La presenza di molti luoghi storici ha condizionato notevolmente il tessuto urbano del quartiere, poiché i confini dei possedimenti ecclesiastici non sono mai stati valicati. Il quartiere sembra un grande "puzzle" dove i vuoti sono stati colmati con "pezzi" pieni.



L'analisi della viabilità mette in luce alcuni punti chiave per la comprensione del quartiere. L'assetto della viabilità si basa principalmente sulla direttrice di Corso Garibaldi. L'asse infrastrutturale, già presente da molti secoli ha condizionato parte dello sviluppo del quartiere, poiché considerata l'unico accesso sud alla Città di Mantova. Come evidenziato dalle analisi svolte il sistema viario si concentra tutto proprio su questo asse principale e tutte le strade secondarie si collegano direttamente ad esso. L'importanza di questa infrastruttura ha portato con se alcuni aspetti negativi che si riflettono sul quartiere oggetto del mio studio. La critica che viene subito evidenziata è l'emarginazione del quartiere rispetto al resto della città. Il tessuto urbano risulta infatti "spaccato" e isolato da tutto il resto. Nonostante l'importanza e l'alta densità di traffico e di percorrenza, Corso Garibaldi sembra assumere tutti le caratteristiche di un limite urbano invalicabile, sia per i residenti del quartiere che per i cittadini che non oltrepassano questo confine immaginario. Altri problemi, che aumentano l'isolamento del quartiere, sono la carenza, per non dire la totale assenza, di percorsi ciclo-pedonali. I percorsi, infatti, si interrompono a nord in prossimità di Porto Catena e a sud vicino allo stadio nella zona del Tè. Tutti questi elementi sono il segno di un mancato collegamento tra il quartiere e il resto della città, che lo rendono quasi un ambiente a sé stante e senza possibilità di sviluppo.



L'analisi dei servizi amplifica per certi aspetti molte delle ipotesi fatte fin ora. La disomogeneità del quartiere viene amplificata considerando i servizi presenti al suo interno. La concentrazione maggiore di tutte le attività commerciali e non si affacciano direttamente su Corso Garibaldi e ciò determina due scenari chiave per la lettura del quartiere:  
 1- la congestione di traffico e parcheggi per accedere a tali servizi;  
 2- l'aumento dell'isolamento della parte est del quartiere oltre corso Garibaldi. La presenza di scuole e centri culturali, non messi a sistema, non ha favorito lo sviluppo del quartiere. Da una prima analisi si potrebbe pensare che il quartiere è ben dotato di servizi, anche di livello sovralocale, ma questi si presentano come punti di interesse sparsi qua e là senza una logica. Infatti il quartiere è costellato da punti di interesse che non sono messi a sistema tra loro, anzi risultano slegati e senza correlazioni. Tanti piccoli "spot" che non attirano i cittadini nel quartiere, o comunque risultano poli attrattori solo per pochi momenti, lasciando quasi senza vita il quartiere. La mancanza di poli messi a sistema in un quadro di urbanizzazione più ampio limita notevolmente il quartiere e il suo sviluppo. Inoltre, si notano alcune carenze primarie per il quartiere, ad esempio la mancanza di spazi verdi attrezzati, che possono rendere più vivibile tutta la zona e attirare più utenti. La presenza di aree dismesse e di zone disabitate rendono comunque povero tutto il quartiere.

