



COMPONENTI STRUTTURALI

- STRUTTURA INSEDIATIVA
 - Edifici prevalentemente residenziali
 - Edifici adibiti ad attività commerciali
 - Edifici pubblici
 - Edifici rurali
 - Edifici con piano terra adibito ad attività commerciali
 - Edifici industriali
 - Depositi/garage
- INFRASTRUTTURE
 - Ferrovia
 - Autostrada A14
 - Strade statali
 - Strade extraurbane
 - Strade urbane
 - Strade private
- SERVIZI
 - Sanitari e di assistenza
 - Di istruzione
 - Bancari e postali
 - Sportivi
 - Religiosi
 - Di ordine pubblico
- SISTEMA AMBIENTALE NATURALE
 - Mare adriatico
 - Fiume Potenza
 - Lago artificiale
 - Verde ripariale
- SISTEMA AMBIENTALE ANTROPICO
 - Verde agricolo
 - Verde sportivo
 - Parchi urbani
 - Verde di pertinenza
 - Verde boscato
 - Piazze
 - Parcheeggi
 - Aree pavimentate
 - Area di pertinenza di attività commerciali-produttive
 - Area archeologica
 - Verde di rispetto
 - Spiaggia

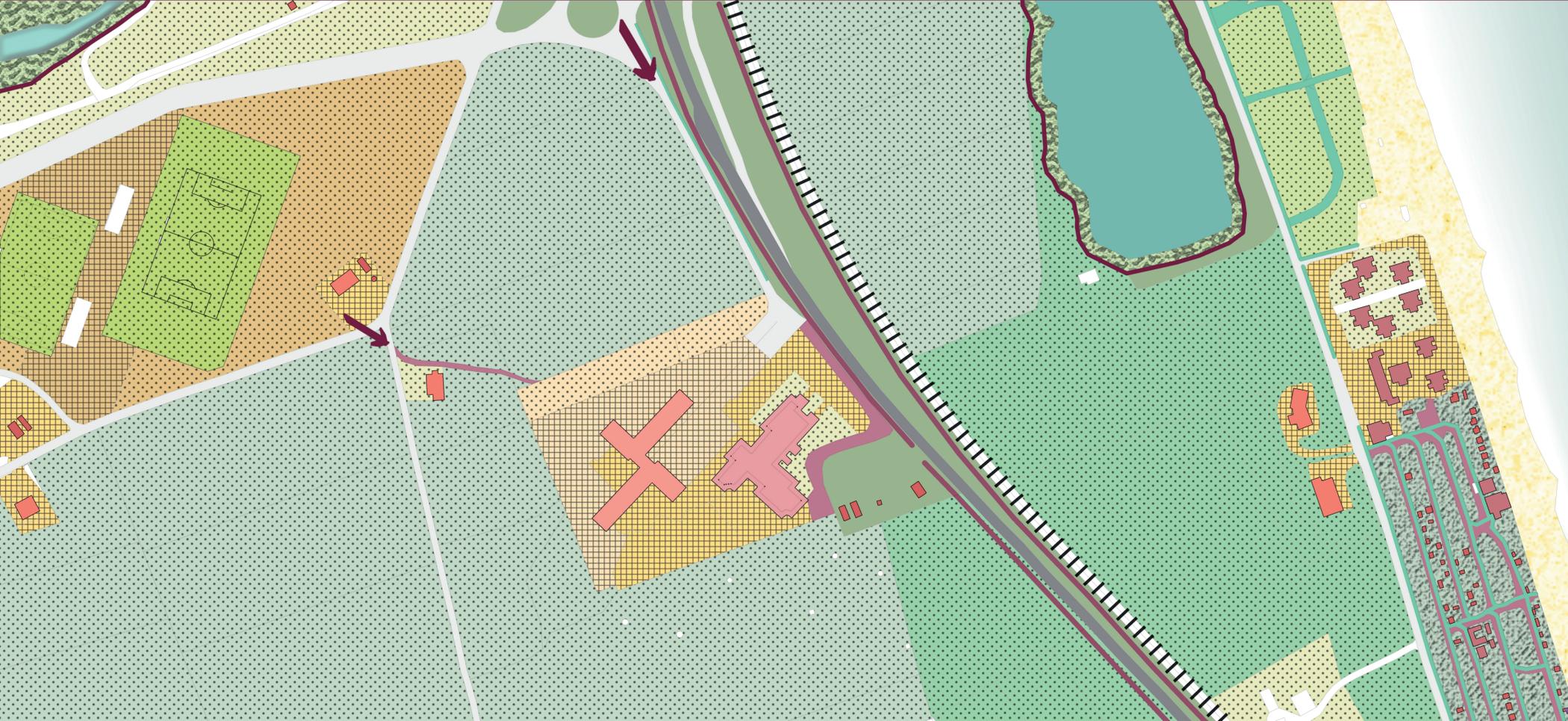
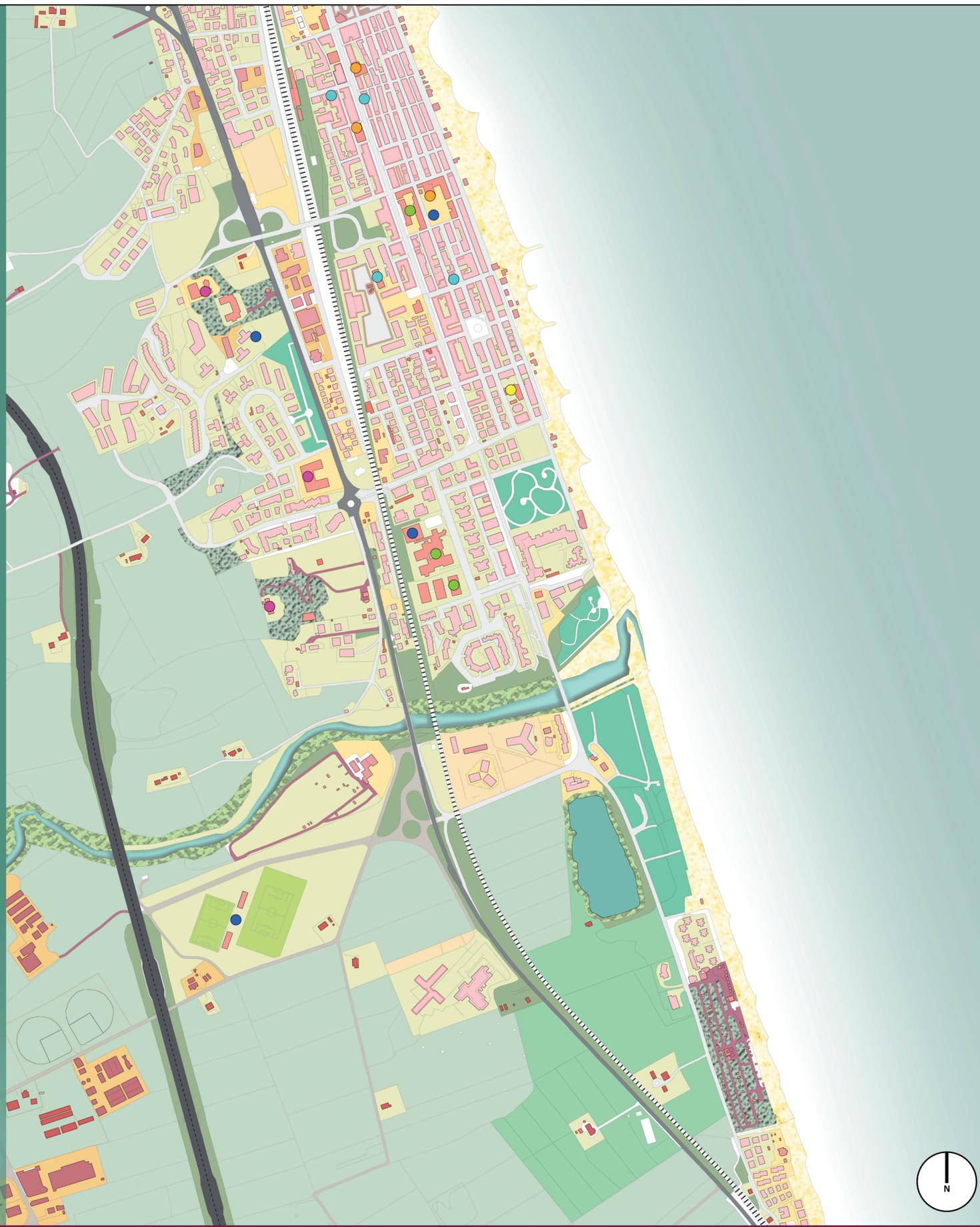
COMPONENTI AREA PROGETTO

- STRUTTURA INSEDIATIVA
 - Edifici a torre
 - Palazzine
 - Case isolate
 - Depositi/bungalov
 - Edifici singoli plurifamiliari
- INFRASTRUTTURE
 - Percorsi pedonali
- SISTEMA AMBIENTALE ANTROPICO
 - Area di pertinenza del polo sportivo
- ACCESSI E LIMITI RISPETTO L'EDIFICIO DELL'HOTEL HOUSE
 - Limiti naturali
 - Limiti antropici
 - Accesso principale carrabile
 - Accesso secondario pedonale
- PERMEABILITA' DEL SUOLO
 - Suolo permeabile
 - Suolo impermeabile

ANALISI DEI TESSUTI



- Tessuto compatto su maglia regolare:** centro storico.
- Tessuto compatto su maglia irregolare:** fascia urbanizzata compresa tra la ferrovia e la SS16.
- Tessuto discontinuo su maglia irregolare:** area residenziale in fase di completamento.
- Tessuto non consolidato su maglia regolare:** area caratterizzata da edifici di elevata altezza che ospitano numerosi residenti.





1. Vasta quantità di aree verdi



2. Pineta Volpini



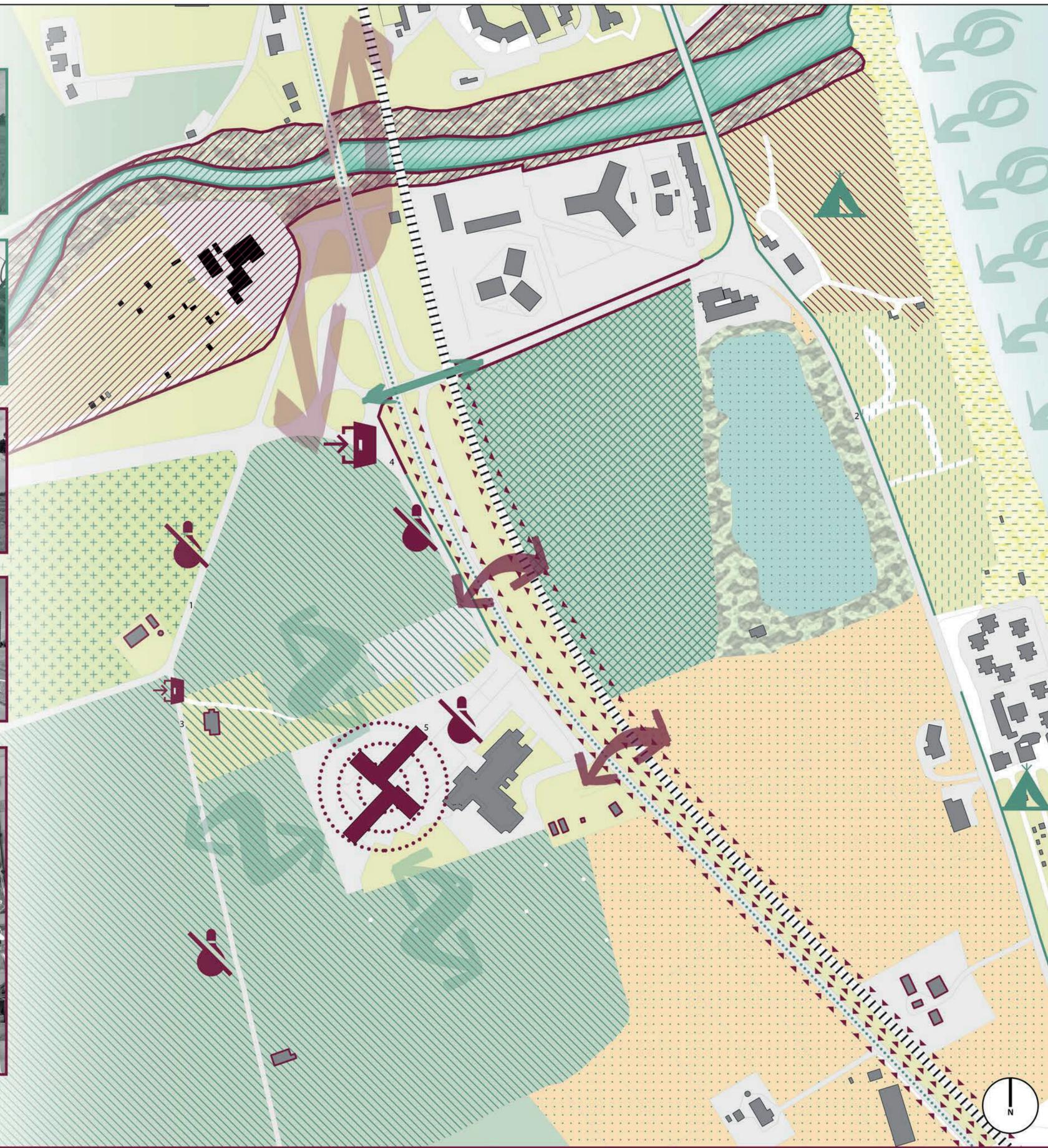
3. Case isolate in disuso



4. Limite antropico della SS16



5. Degrado dell'edificio dell'Hotel House



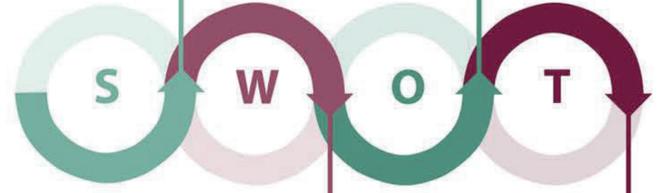
- POTENZIALITA'**
- Area ad alta trasformabilità
 - Area di espansione turistica
 - Fiume potenza
 - Pineta Volpini
 - Area archeologica
 - Spiaggia
 - Polo sportivo
 - Area camping
 - Marciapiedi costruiti
 - Superamento delle barriere infrastrutturali
 - Rapporto con l'ambiente
 - Influenza del mare
- CRITICITA'**
- Hotel House
 - Accessi all'Hotel House
 - Mancanza di luoghi di aggregazione
 - Mancanza del sistema di illuminazione
 - Edifici in disuso
 - Aree in disuso
 - Limiti antropici
 - Mancanza di sovrappassi
 - Mancanza di marciapiedi
 - Mancanza di connessione con il centro città
 - Area a rischio esondazione

STRENGTHS

- Alta presenza di zone verdi agricole
- Presenza della Pineta Volpini, parco urbano attrezzato
- Vicinanza al mare, quindi al sistema turistico della fascia costiera Adriatica
- Presenza di un polo sportivo
- Presenza del fiume Potenza
- Presenza dell'area Archeologica

OPPORTUNITIES

- Presenza di aree ad alta trasformabilità
- Usufrutto del terreno agricolo per riorganizzare il sistema produttivo
- Creare connessioni con l'asse costiero
- Usufrutto del fiume come collegamento per l'interno della regione
- Attrattività dell'area Archeologica



WEAKNESS

- Marginalità dell'Hotel House rispetto al centro città
- Assenza di centri di aggregazione e di spazi per la collettività
- Assenza di servizi di prima necessità
- Insufficienza di collegamenti con il centro città
- Assenza e/o insufficienza di percorsi ciclabili
- Assenza e/o discontinuità dei marciapiedi e del sistema di illuminazione
- Insufficienza di attraversamenti ferroviari e stradali
- Scarsa qualità architettonica e di salubrità dell'edificio dell'Hotel House
- Rischio idrogeologico legato al fiume
- Insufficienza di barriere che limitino l'inquinamento acustico dato dalla ferrovia, dalla strada statale e dall'autostrada

THREATS

- Interruzione dell'organicità del landscape del contesto
- Episodi di criminalità e disagio sociale
- Bassa valutazione immobiliare
- Aumento di immobili occupati
- Rischio di circolazione per pedoni e ciclisti
- Possibilità di esondazioni e di provocazione di danni ambientali e/o inquinamento
- Violazione della quiete di quartiere

HOTEL HOUSE

- L'edificio viene inaugurato nel 1968 ed è totalmente privato. Pensato per ospitare residenze estive, oggi è abitato tutto l'anno da migliaia di persone residenti nel comune di Porto Recanati.
- E' costituito da 17 piani per 480 appartamenti di 64 m².
- Oggi ci vivono 1691 persone di cui 1176 maschi e 515 femmine. Inoltre 410 di queste sono minori.
- Gli inquilini appartengono a circa 40 nazionalità differenti ed è anche a causa di questa concentrazione che il 21,9% della popolazione di Porto Recanati è straniera, percentuale massima nelle Marche e tra le maggiori in Italia.

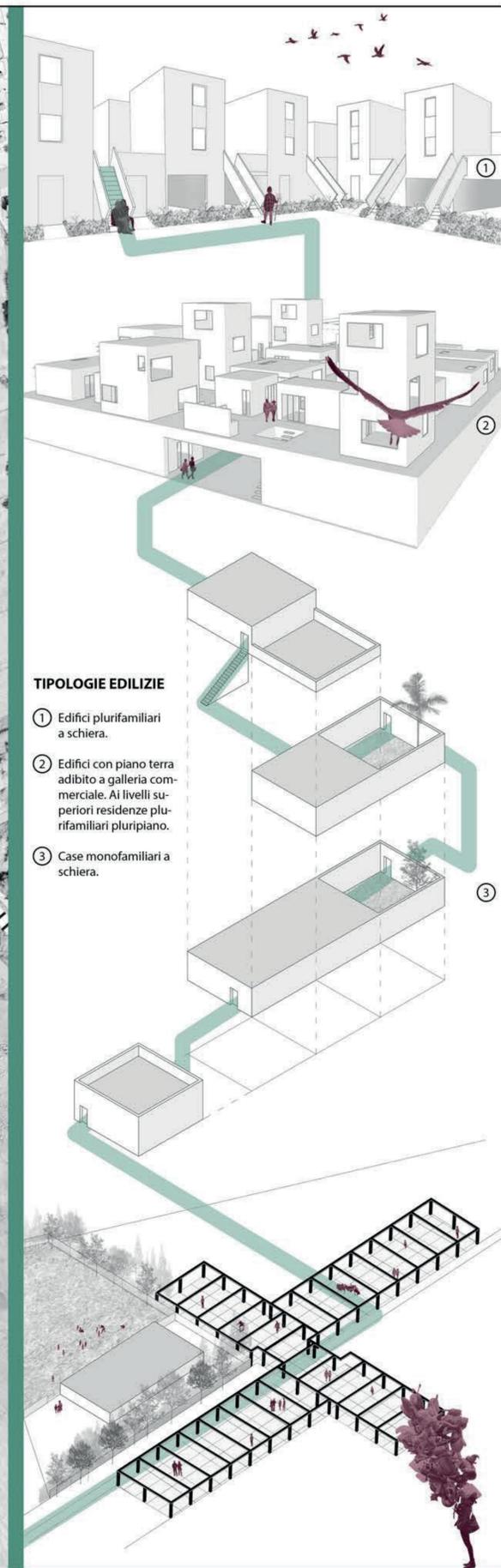
NAZIONALITA'

- Italiani
- Pakistani
- Senegalesi
- Bengalesi
- Tunisini
- Nigeriani
- Afghan
- Altro (Marocchini, Algerini, Macedoni, Cinesi, Indiani, ...)

PREVISIONE DEL PRG
SCHEDA PROGETTO PER L'AREA DELL'HOTEL HOUSE

ZONIZZAZIONI

- LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI
- ZONA A VINCOLO ARCHEOLOGICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO
- ZONE RESIDENZIALI
 - DI COMPLETAMENTO
 - DI ESPANSIONE
- ZONE TURISTICHE
 - DI COMPLETAMENTO
 - DI ESPANSIONE
- ZONE PRODUTTIVE
 - ARTIGIANALI MISTO-RESIDENZA
- ZONE RURALI
 - DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE
- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
- VERDE PUBBLICO



TIPOLOGIE EDILIZIE

- ① Edifici plurifamiliari a schiera.
- ② Edifici con piano terra adibito a galleria commerciale. Ai livelli superiori residenze plurifamiliari pluripiano.
- ③ Case monofamiliari a schiera.

STRATEGIA PROGETTUALE

- OBIETTIVO 1** Ricostituire l'organicità del tessuto urbano e sociale tramite un nuovo insediamento.
- AZ. 1 Realizzazione di un sistema edilizio residenziale a schiera dotato di orti urbani di proprietà e innestato in un ambiente prevalentemente verde.
 - AZ. 2 Riqualificazione dei campi agricoli e realizzazione di un mercato a cielo aperto per la rivendita dei prodotti agricoli.
 - AZ. 3 Realizzazione di un sistema edilizio misto:
 - prima elevazione adibita ad attività commerciali e garage delle residenze
 - seconda e terza elevazione adibite agli alloggi.
 - AZ. 4 Realizzazione di un sistema residenziale a schiera di alloggi indipendenti con giardino o terrazza privati.
- OBIETTIVO 2** Mantenere viva la memoria dell'edificio dell'Hotel House.
- AZ. 5 Demolizione dell'Hotel House e realizzazione del parco urbano che collega il sistema residenziale. Parte del parco manterrà l'impianto dell'edificio.
 - AZ. 6 Realizzazione di un cinema e di un asilo.
- OBIETTIVO 3** Incentivare la mobilità di quartiere e la riconnessione con il centro città.
- AZ. 7 Realizzazione di nuove strade carrabili di quartiere.
 - AZ. 8 Realizzazione di nuovi marciapiedi e percorsi ciclo-pedonali.
 - AZ. 9 Realizzazione di una rete di parcheggi pubblici e privati.
 - AZ. 10 Inserimento di nuove fermate per i mezzi pubblici.
- OBIETTIVO 4** Creare continuità del sistema del verde.
- AZ. 11 Realizzare un'area di verde attrezzato che comprenda un campo di atletica e cricket ed un parco urbano.
- OBIETTIVO 5** Migliorare la sicurezza di quartiere.
- AZ. 12 Realizzazione del sistema di illuminazione.
 - AZ. 13 Realizzazione di un distaccamento del comando dei Carabinieri.

Urban RegenerACTION

Il nuovo quartiere residenziale nasce per far fronte alle problematiche emerse nella fase analitica, legate soprattutto all'edificio dell'Hotel House ed al territorio immediatamente circostante. Per il progetto ci si è avvalsi delle previsioni generali del PRG. vigente, con alcune accortezze per risparmiare il più possibile l'uso del suolo. Le nuove costruzioni si elevano su pianure originariamente coltivate che facevano parte dell'area pozzi di Porto Recanati, poi parzialmente abbandonate. Le tipologie edilizie, pur essendo conformi tra loro, sono differenti per favorire la mixité. E' prevista la demolizione dell'edificio Hotel House e la rifunzionalizzazione dell'impianto, così che diventi un nuovo polo di aggregazione.



FUNZIONALITA' DEL PROGETTO

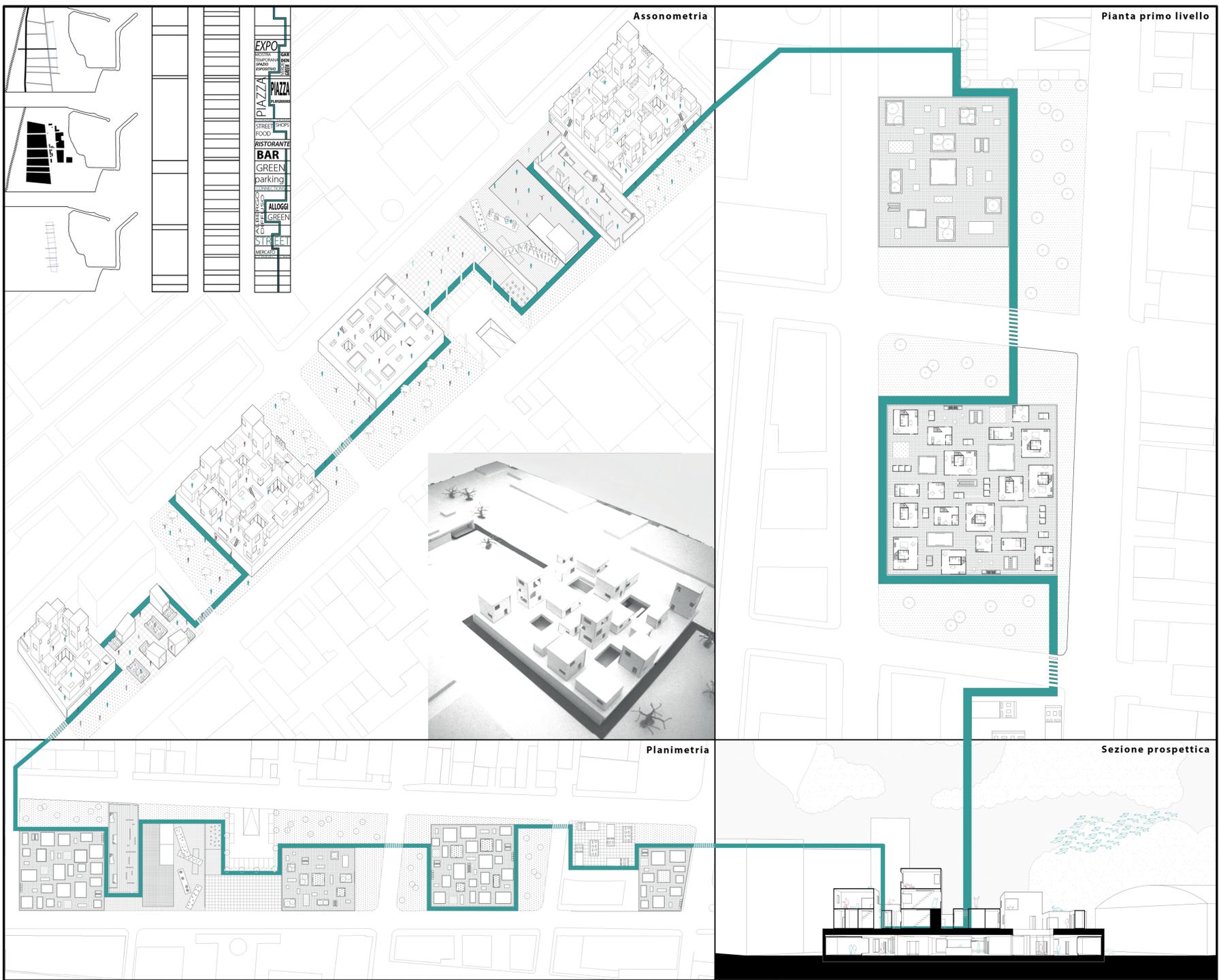
DATI PROGETTO

- Abitanti da insediare: 2000
- Superficie totale: 282494,12 m²
- Superficie territoriale: 282494,12 m²
- Superficie standard per 2000 abitanti: 50000 m²
- Superficie fondiaria: 204244,71 m²
- Superficie parcheggi pubblici: 5000 m²
- Superficie parcheggi privati: 18000 m²
- Superficie residenze: 60000 m²
- Superficie istruzione: 9000 m²
- Superficie servizi: 4000 m²
- Superficie di verde attrezzato: 30000 m²

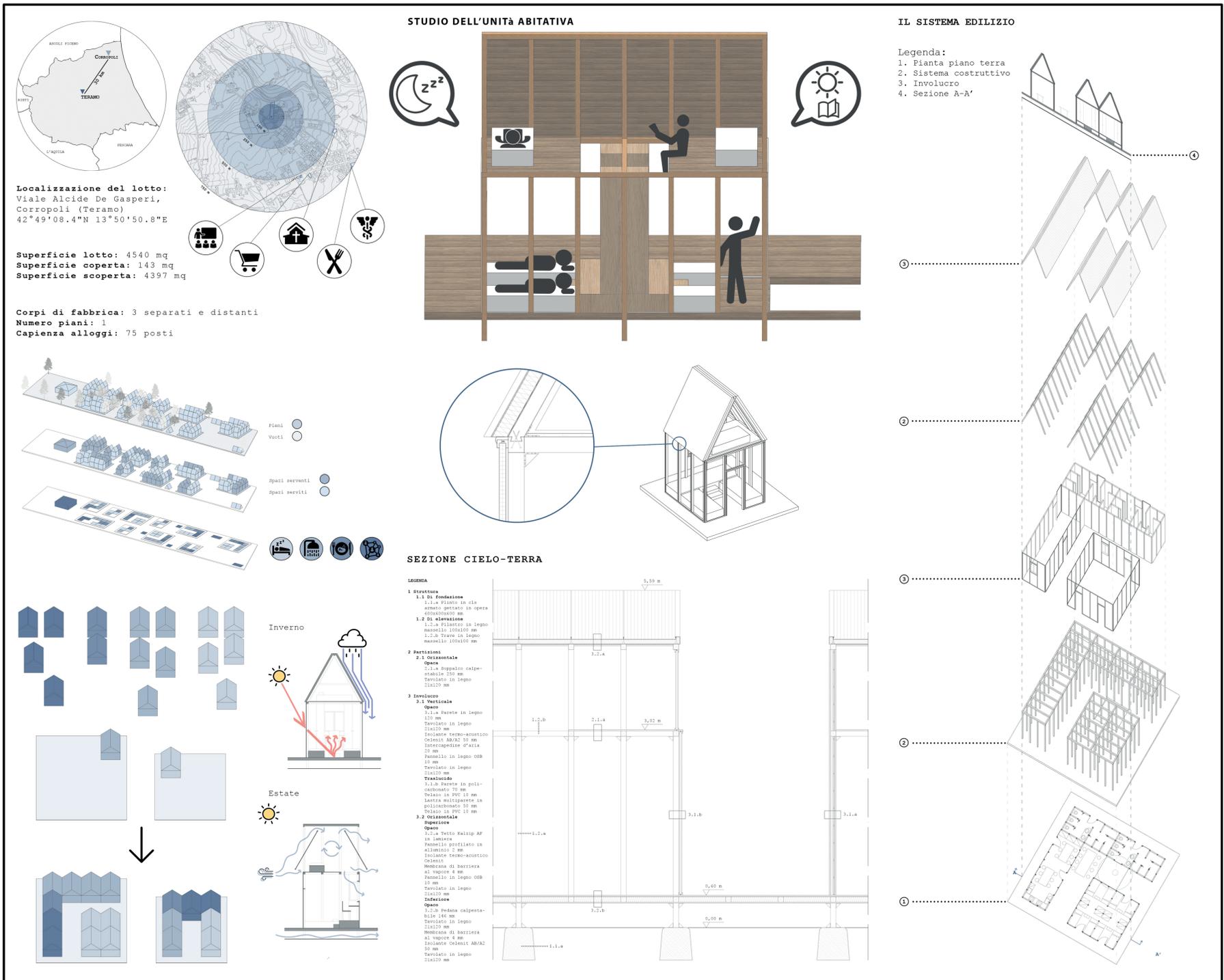
Area ad uso totalmente agricolo.	Area prevalentemente residenziale dotata di orti urbani.	Area commerciale misto residenziale.
Area prevalentemente residenziale turistica.	Area di interesse pubblico.	Parco urbano e area sportiva.

La sfida progettuale mira a risolvere le problematiche urbane esistenti in relazione all'edificio dell'Hotel House, inaugurato nel 1968. Questo è composto da 17 piani per 480 appartamenti di 64 mq ciascuno ed è totalmente privato. Inizialmente pensato come luogo in cui trascorrere le vacanze estive per acquirenti di livello medio alto, a causa di eventi quali mutate esigenze turistiche, immigrazione, offerta di lavoro, oggi accoglie 1691 cittadini residenti di 42 nazionalità differenti. La speculazione da parte dei proprietari degli appartamenti e l'accumulo di un debito condominiale complessivo pari a circa 5 milioni di euro hanno provocato incuranza e la conseguente scarsa salubrità dell'edificio, attirando chi delinque. Un secondo problema è di tipo urbanistico: l'Hotel House è isolato sotto ogni punto di vista rispetto al centro di Porto Recanati. La strada statale e la ferrovia costituiscono una barriera verso la costa, il fiume lo separa dal centro città, i servizi di prima necessità sono assenti, il tessuto urbano è frammentato. In relazione a questi problemi, ai fini progettuali, si è pensato di ricostruire l'organicità del tessuto urbano e sociale tramite un nuovo insediamento. A sostegno delle scelte di progetto ci si è avvalsi delle previsioni generali del P.R.G. vigente, con alcune accortezze per risparmiare il più possibile l'uso del suolo. Le nuove costruzioni si elevano su pianure originariamente coltivate che facevano parte dell'area pozzi di Porto Recanati, poi parzialmente abbandonate. Le tipologie edilizie, pur essendo conformi tra loro, sono differenti per favorire la mixitée. È prevista la demolizione dell'edificio Hotel House e la rifunzionalizzazione dell'impianto, così che diventi un nuovo polo di aggregazione.

PROFESSORI
ALESSANDRO GABBIANELLI
ELIO TRUSIANI
TUTORS
MARTA ORTOLANI
DIJANA BUKVIC
BOGDAN URSAN
STUDENTE
ARIANNA PANZINI



PROFESSORI
MASSIMO PERRICCIOLI
SIMONE TASCINI
TUTORS
TOMMASO DAUNISI
NICOLA MONTEFIORI
STUDENTE
ARIANNA PANZINI



LABORATORIO DI PROGETTAZIONE DELLA ARCHITETTURA A.A. 2017-2018

PROFESSORI

SARA CIPOLLETTI

LUIGI COCCIA

TUTORS

ALESSIA GUAIANI

STUDENTI

ARIANNA PANZINI

DELIA ORILIA

WORKSHOP AND SYMPOSIUM FROM THE 1ST TO THE 9TH OF SEPTEMBER 2017

WITH: FACULTY OF ARCHITECTURE IN BELGRADE, SAPIENZA UNIVERSITY (ROME), UNIVERSITY OF CAMERINO (ASCOLI PICENO), KEIO UNIVERSITY (TOKIO), MEIJI UNIVERSITY (TOKIO), UNIVERSITY OF SASSARI (ALGHERO)
STUDENTS: ARIANNA PANZINI, ENRICO FERRARI, LISA ENA, MARKO JOVICIC, IRINA JEMCOV, MASAHITO MOTOYAMA, AYUMU KOSUGE

INTERNATIONAL WORKSHOP OF ARCHITECTURE DESIGN FROM THE 14TH TO

WITH: SCHOOL OF ARCHITECTURE AND DESIGN IN ASCOLI PICENO (UNICAM SAAD), CALIFORNIA STATE UNIVERSITY INTERNATIONAL PROGRAM FLORENCE, DEPARTMENT OF ARCHITECTURE IN PESCARA (UNICH DDA)
STUDENTS: ARIANNA PANZINI, FILIPPO MEDORI, PAOLA LAVORGNA, PRISCILLA DESTRATIS, WILLIAM BLAHA, ELIZABETH EVANGELISTA, LUCY ZHU

