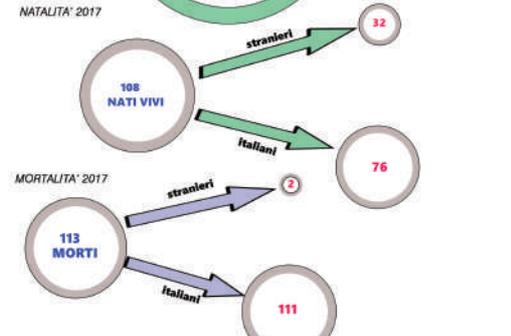
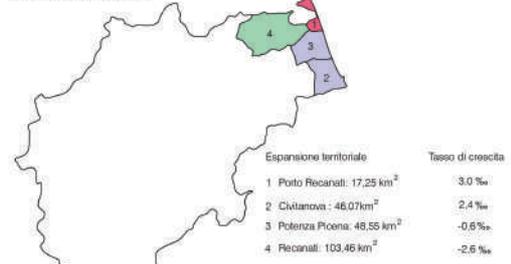




ANALISI INTERPRETATIVA DELL'AREA

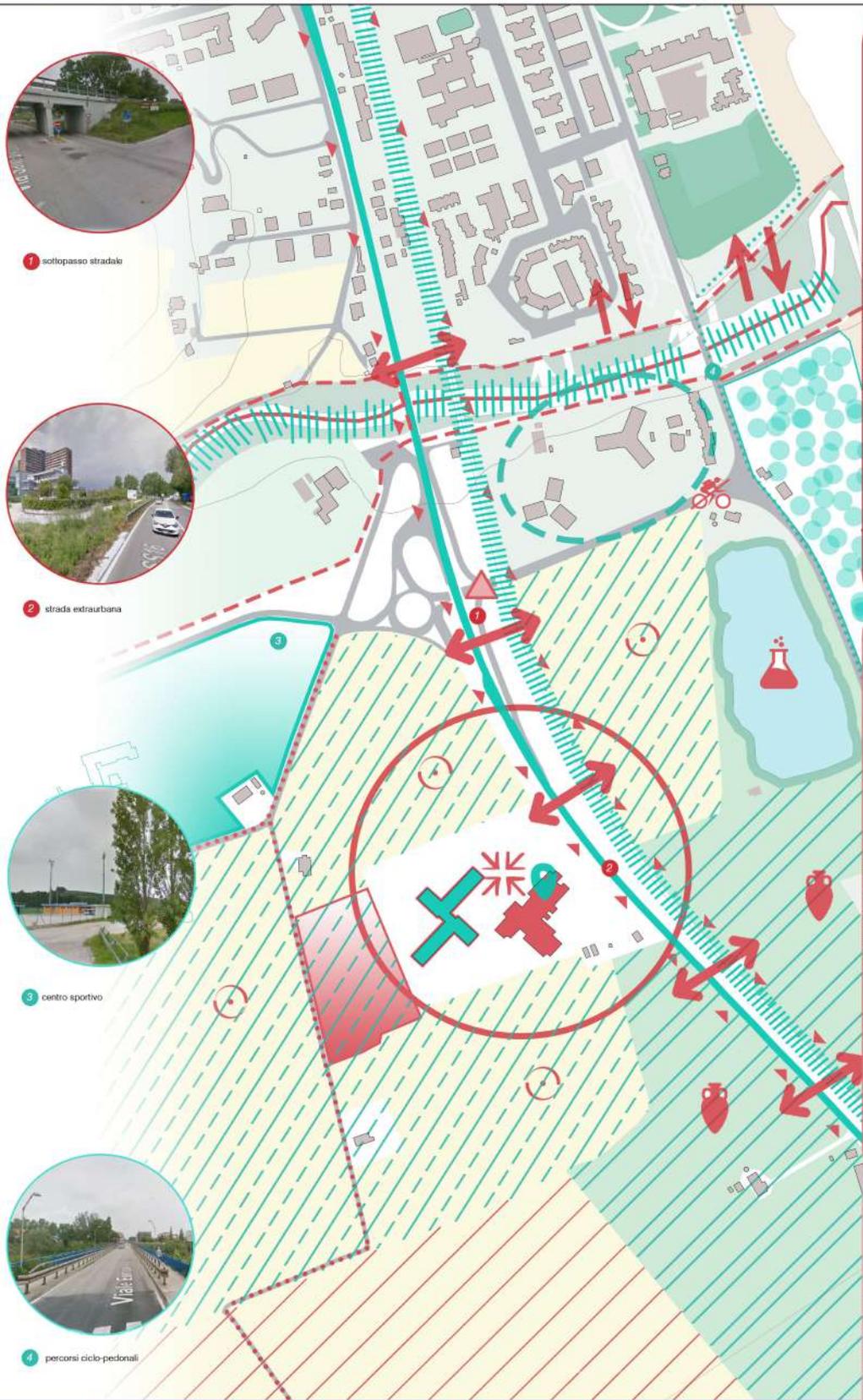


CLASSIFICA E MAPPA TEMATICA DEL TASSO DI CRESCITA DELLA PROVINCIA DI MACERATA



DATI SULLA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE A PORTO RECANATI

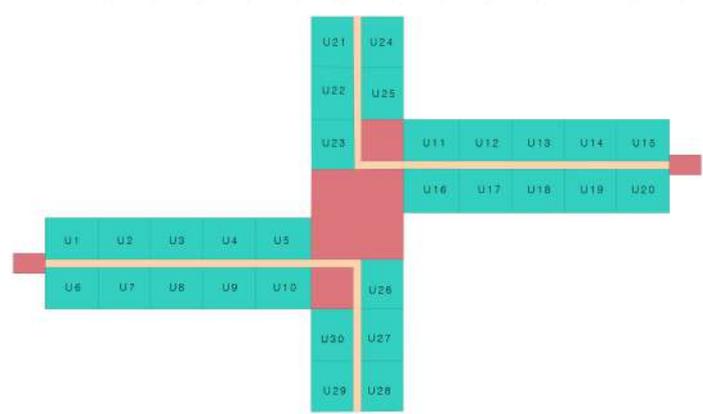




- Limiti chiusi:** la strada extraurbana e la ferrovia attraversano il comune di Porto Recanati da nord a sud, e costituiscono dei limiti fisici che compongono una divisione delle aree.
- Interruzione percorso ciclo-pedonale:** il percorso ciclo-pedonale che collega le due aree di Porto Recanati divise dal fiume, privilegia lungo la strada urbana principale ma non è collegata all'area dell'Hotel House e a tutti gli altri edifici che si trovano a Sud del fiume Polara nell'entroterra.
- Illuminazione stradale:** anche se la strada che conduce all'Hotel House è illuminata, le strade che percorrono i campi attorno all'edificio, non presentano illuminazione, rendendo così l'area circostante poco sicura nelle ore notturne e difficilmente percorribile a piedi o in bicicletta.
- Scarsa qualità dei collegamenti:** le due aree della città, divise dal fiume, presentano pochi collegamenti e mal funzionanti in quanto accentrano maggiormente il diverso tra le due aree e costituiscono un rischio per coloro che le percorrono senza un mezzo.
- Piccolo Strada:** l'unica strada che porta all'Hotel House attraverso un doppio sottopasso che presenta anche un incrocio con la strada extraurbana. Inoltre il sottopasso non presenta un passaggio pedonale ed è a rischio allagamento, per questo a volte viene chiuso, impedendo così del tutto il collegamento.
- Mancanza di collegamenti:** tra le due aree separate dalla ferrovia e dalla strada extraurbana, sono presenti pochi collegamenti a causa del limite che costituiscono le infrastrutture. Inoltre i collegamenti sono previsti da dei sottopassi o sovrappassi percorribili da mezzi ma di difficile attraversamento per i pedoni.
- Assenza di verde pubblico attrezzato:** nell'area circostante l'Hotel House non sono presenti spazi verdi attrezzati usufruibili dagli abitanti dell'edificio e da tutti coloro che vivono in quest'area.
- Scarsa valorizzazione dell'area archeologica:** situata a sud del comune, vicino all'area dell'Hotel House, non viene considerata un punto di interesse per la città, in quanto è mal collegata alla città e l'area in cui si trova è abbandonata e senza alcun tipo di servizio.
- Area abbandonate:** dietro l'Hotel House è presente un'area non utilizzata come campo agricolo, come le aree circostanti, ma si un'area incolta, ricostituito di immondizia e degrado per gli abitanti dell'edificio.
- Inquinamento del lago artificiale:** presente vicino al mare, è diventato nel tempo ricostituito di immondizia che rende l'area degradante e poco valorizzante per il luogo.
- Area esondabile:** l'area che si trova a ridosso del fiume presenta il rischio di esondabilità, rendendo così difficile le trasformazioni dell'area stessa.
- Salvaguardia paesistico ambientale:** nella zona situata vicino all'Hotel House, sono presenti campi che presentano una salvaguardia secondo il PPAR, che comporta una maggiore difficoltà di trasformabilità dell'area.
- Limite naturale del fiume:** divide la città in due aree molto diverse tra di loro, costituisce il limite della città consolidata con la città che deve ancora crescere e che presenta diverse problematiche.
- Assenza di centralità:** l'Hotel House è posizionato in un luogo isolato da limiti naturali e costruiti. Un isolamento non solo residenziale, ma anche infrastrutturale che porta ad una marginalità anche agli abitanti dell'edificio.
- Mancanza di servizi:** questo fattore interessa non solo gli abitanti dell'Hotel House, ma tutti coloro che vivono nell'area sud del comune. In quanto tutti i servizi primari sono collocati a nord del fiume, non essendo così facilmente raggiungibili da chi non possiede un mezzo privato.
- Garden House:** edificio residenziale che si trova nella stessa area dell'Hotel House ma che non comunica con esso, separato da cancelli, creando così una situazione di ulteriore marginalità.
- Hotel House:** edificio sfarzoso ed ad alta densità abitativa, soggetto a numerose critiche e problematiche, in quanto mancante di una buona manutenzione. Appartamenti sovraffollati e numerosi problemi condominiali.

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- Bianchi ferroviari:** collegamento importante per tutta l'area, che permette di spostarsi in maniera veloce e di guardare il territorio circostante.
 - Strada extraurbana:** collegamento veloce che attraversa tutto il comune con numerose intersezioni.
 - Pista ciclabile:** percorre tutto il lungo mare della parte nord del fiume, per poi attraversare il ponte della strada principale e continuare sull'altra sponda del fiume collegando la pineta con le restanti strutture ricettive della costa.
- SISTEMA AMBIENTALE**
- Fiume:** elemento ambientale che costituisce un'area naturale importante e un buon livello di salubrità della vita.
 - Pineta:** area verde con percorsi interni che arrivano fino al mare, costituisce l'unica area verde semi progettata dell'area, tenuta in buono stato e con alta possibilità di miglioramento e di collegamento con il resto del verde.
 - Area archeologica:** vasta area sottoposta a vincolo archeologico, situata su entità i liti della ferrovia e della strada extraurbana, con il nucleo centrale nell'area vicino all'Hotel House, costituisce un luogo di interesse storico in quanto vi si trovano le prime fondazioni romane della città.
 - Area ad alta trasformabilità:** vaste zone agricole che circondano l'area dell'Hotel House, che permettono una grande possibilità di trasformazione.
- SISTEMA RESIDENZIALE**
- Hotel House:** contiene numerosi abitanti di diversa etnia che nonostante tutto il rischio a vivere insieme, essendo un esempio di integrazione sociale, il palazzo è in ottime condizioni strutturali e presenta buone possibilità di trasformabilità interna. Grazie alla sua altezza e presenza rappresenta un land mark che domina sull'intero territorio comunale.
 - Garden House:** edificio residenziale che in passato aveva all'interno un bowling utilizzato anche dagli abitanti dell'Hotel House, è l'unico altro edificio di grandi dimensioni oltre all'Hotel House nell'area, ad ovest delle infrastrutture.
 - Quartiere Green:** situato in un'area vicino all'Hotel House, il quartiere è l'unica altra zona residenziale di rilievo dell'area. All'interno degli edifici sono presenti anche dei piccoli servizi e negozi ed un bar. Molto più vicino al mare rispetto all'Hotel House con maggiore facilità di raggiungere punti di interesse.
 - Centro sportivo:** unico servizio per la comunità, rappresenta sia un luogo dove poter fare sport che un luogo di intrattenimento. Posizionato vicino l'area dell'Hotel House costituendo un servizio utile alla società che si trova in un'area poco frequentata, favorendo il passaggio di numerose persone.

PIANTA ATTUALE DELL' HOTEL HOUSE



30 unità abitative

- Appartamenti da 64mq
- Collegamenti verticali
- Collegamenti orizzontali

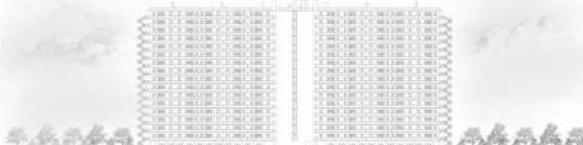


RIQUALIFICAZIONE HOTEL HOUSE

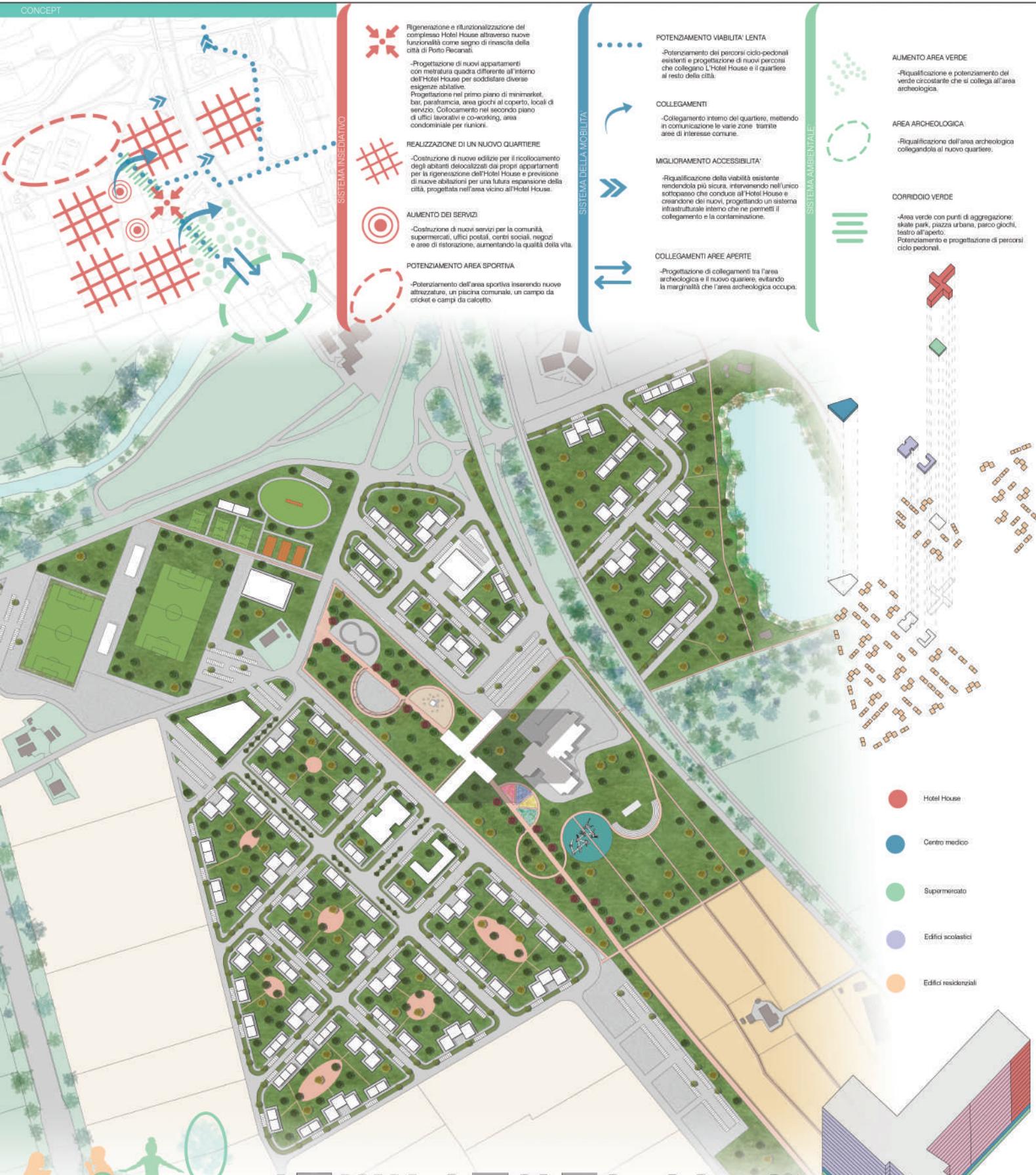


OGGETTIVI E STRATEGIE

Dopo aver analizzato l'area e riscontrato le sue criticità e risorse, il progetto mira alla **riqualificazione** dell'Hotel House, costruito seguendo gli standard urbanistici del 1968, ormai non più in vigore e che risultano essere non più attuali. Il progetto ha lo scopo di ristabilire **nuovi standard abitativi** e costruire nuovi edifici residenziali, per ospitare nuovi abitanti e la costruzione di servizi per la comunità, con l'obiettivo di creare un luogo con una migliore **offerta abitativa**.



CONCEPT



SISTEMA INSEDIATIVO

Rigenerazione e riqualificazione del complesso Hotel House attraverso nuove funzionalità come segno di mescolta della città di Porto Recanati.

- Progettazione di nuovi appartamenti con metratura quadri differente all'interno dell'Hotel House per soddisfare diverse esigenze abitative.
- Progettazione nel primo piano di minimarket, bar, paninoteca, area giochi al coperto, locali di servizio. Collocamento nel secondo piano di uffici lavorativi e co-working, area condominiale per riunioni.

REALIZZAZIONE DI UN NUOVO QUARTIERE

- Costruzione di nuove edilizie per il riciclaggio degli abitanti delocalizzati dai propri appartamenti per la rigenerazione dell'Hotel House e previsione di nuove abitazioni per una futura espansione della città, progettata nell'area vicino all'Hotel House.

AUMENTO DEI SERVIZI

- Costruzione di nuovi servizi per la comunità: supermercati, uffici postali, centri sociali, negozi e aree di ristorazione, aumentando la qualità della vita.

POTENZIAMENTO AREA SPORTIVA

- Potenziamento dell'area sportiva inserendo nuove attrezzature, un piscina comunale, un campo da cricket e campi da calcio.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

POTENZIAMENTO VIABILITÀ LENTA

- Potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e progettazione di nuovi percorsi che collegano l'Hotel House e il quartiere al resto della città.

COLLEGAMENTI

- Collegamento interno del quartiere, mettendo in comunicazione le varie zone tramite aree di interesse comune.

MIGLIORAMENTO ACCESSIBILITÀ

- Riqualificazione della viabilità esistente rendendola più sicura, intervenendo nell'unico sottopasso che conduce all'Hotel House e creazione dei nuovi, progettando un sistema infrastrutturale interno che ne permetti il collegamento e la contaminazione.

COLLEGAMENTI AREE APERTE

- Progettazione di collegamenti tra l'area archeologica e il nuovo quartiere, evitando la marginalità che l'area archeologica occupa.

SISTEMA AMBIENTALE

AUMENTO AREA VERDE

- Riqualificazione e potenziamento del verde circostante che si collega all'area archeologica.

AREA ARCHEOLOGICA

- Riqualificazione dell'area archeologica collegandola al nuovo quartiere.

CORRIDOIO VERDE

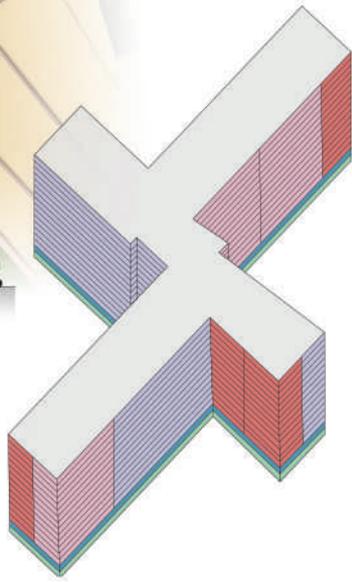
- Area verde con punti di aggregazione: skate park, piazza urbana, parco giochi, teatro all'aperto. Potenziamento e progettazione di percorsi ciclo pedonali.

- Hotel House
- Centro medico
- Supermercato
- Edifici scolastici
- Edifici residenziali



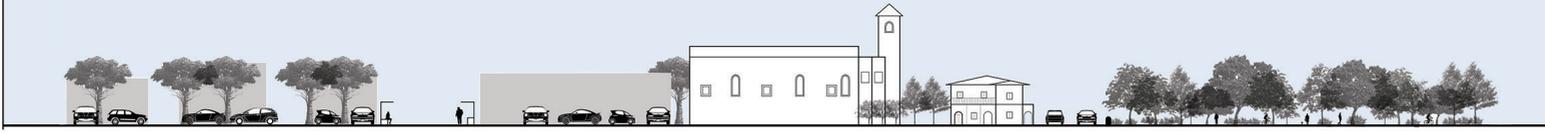
POPOLAZIONE NEL NUOVO QUARTIERE		STANDARD DI PROGETTO	
		Mq ad abitante	Mq minima
RESIDENTI ATTUALI DELL'HOTEL HOUSE	1691	STANDARD RESIDENZIALE	30mq / 60.330mq
ABITANTI DELL'HOTEL HOUSE RICOLLOCATI IN NUOVE RESIDENZE	791	VERDE ATTREZZATO	15mq / 30.165mq
ABITANTI NEI NUOVI APPARTAMENTI DELL'HOTEL HOUSE	900	ISTRUZIONE	4,5mq / 9.049mq
NUOVI RESIDENTI NEL QUARTIERE	320	SERVIZI DI QUARTIERE	2mq / 4.022mq
		PARCHeggi PUBBLICI	2,5mq / 5027mq

- Appartamento da 192 mq per 6 persone
- Appartamento da 128 mq per 4 persone
- Appartamento da 64 mq per 2 persone
- Piano dedicato ad uffici
- Piano commerciale





- COMPONENTI DI STRUTTURA**
- SISTEMA FISICO NATURALE**
- Mare Adriatico
 - Fiume Marecchia
 - Spaggia
 - Verde ripariale
 - Parco urbano
 - Verde pubblico
 - Verde di privato
 - Campi agricoli
 - Impianti sportivi
 - Aree in trasformazione
- SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA**
- Percorso pedonale
 - Percorso ciclabile
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- Area inerente alla stazione ferroviaria
 - Binari
 - Lungomare
 - Strade principali
 - Strade secondarie
 - Parcheggi pubblici
 - Piazze
- SISTEMA DELL'EDIFICATO**
- Prevalentemente Residenziale
 - Prevalentemente commerciale
 - Uso turistico
- CRITICITA'**
- Binari ferroviari: dividono la città di Rimini in due aree, una verso l'entroterra e l'altra verso il mare, impedendo così un facile collegamento tra le due aree. (foto 6)
 - Area circostante la stazione ferroviaria: presenta un parcheggio a pagamento su un unico livello, ma buona parte dell'area è in stato di abbandono e degrado e non valorizza la stazione ferroviaria.
 - Muro: separa l'area adibita alla stazione ferroviaria, ormai in disuso, con il resto del quartiere; i passaggi pedonali lungo esso sono stretti e la vista del quartiere è rovinata dallo stato in cui il muro si trova. (foto 5)
 - Via Roma: è la principale via di accesso alla città dall'esterno, molto trafficata e disorganizzata.
 - Via Bastioni Orientali: lungo la quale si trovano su un lato i fronti delle villette Liberty e sull'altro la città muraria della città, il traffico non è canalizzato bene e ciò non permette un buon collegamento tra il parco e il centro storico.
 - Assenza di collegamenti tra la stazione e il centro storico: non collegati da una pista ciclopedonale, ciò non permette di raggiungere facilmente le due aree sia dai passeggeri del treno, che dai cittadini.
 - I numerosi parcheggi: presenti nella zona, sono posizionati in luoghi non ideali e dai parcheggi o abbandonati e utilizzati come deposito di camper.
 - Mancanza di collegamento: tra il tratto ciclopedonale del corridoio verde con il centro storico della città, e le aree circostanti. Nonostante i numerosi accessi al Parco dell'ex Ausa, questo non è ben collegato con il resto del quartiere.
 - Punto strategico: in cui si incontrano le strade che conducono alla stazione ferroviaria e al parco Giovanni Paolo II, non è presente un percorso ciclopedonale ben definito, facendo risultare così le due aree sconnesse.
 - Campi del dopo lavoro ferroviario: non sono collegati con il parco Giovanni Paolo II, le due aree sono molto vicine e offrono servizi complementari, però la presenza di una stazionata in cemento, impedisce la possibilità di collegare le due aree.
 - Sottopassi: stretti e poco sicuri nelle zone notturne, sono le uniche vie di collegamento tra il centro storico ed il mare, frequentati molto sia durante il periodo estivo dai turisti che durante il periodo invernale dagli abitanti. (foto 7)
 - Area ciclo pedonale: che percorre un'area in trasformazione, non collegata bene al percorso ciclo pedonale del lungomare e non valorizzata.
 - Area circostante il grattacielo di Rimini: non valorizzata con servizi utili ai cittadini e ai turisti, rendendo così il grattacielo un'area degradante.
 - Il fronte che si trova davanti la stazione ferroviaria: presenta abitazioni e negozi di cittadini immigrati, i palazzi non sono valorizzati e le facciate sono trascurate, questo fronte è importante in quanto è la prima facciata che si vede uscendo dalla stazione ferroviaria.
 - Le due aree: rappresentano la fine di due percorsi ciclo pedonali che collegano l'entroterra al mare, divisi dalla strada i percorsi si interrompono e non valorizzano l'ultimo tratto della pista prima di arrivare al mare.
 - Asse di collegamento ciclo pedonale di via Principe Amedeo: è l'altro asse oltre al parco Giovanni Paolo II, che collega il centro storico al mare, e finisce arrivando al parco Federico Fellini, l'area subito dopo il sotto passaggio è molto stretta e mal collegata al resto della pista.
 - Assenza di collegamento: tra le due spiagge divise dalla presenza del porto, che non permette il proseguimento della linea di battigia.
- POTENZIALITA'**
- Percorsi di completamento: della rete ciclabile in via Roma previsti dal comune, che collegano il parco Giovanni Paolo II con la stazione ferroviaria.
 - Accessibilità: del corridoio verde con i dintorni abitati grazie alla presenza di numerosi ingressi lungo tutto il parco.
 - Presenza di luoghi d'incontro: gli spazi aperti e gli spazi per la collettività sono fondamentali dal punto di vista sociale, soprattutto se presenti in aree verdi e dislocati in diverse zone del quartiere.
 - Presenza di verde attrezzato: situato nell'area dell'ex dopo lavoro ferroviario, costituito da attrezzature sportive e parchi per animali.
 - Fronte situato in Via Bastioni Orientali: presenta una serie di villette in stile Liberty, che delimitano la fine del centro storico valorizzandolo. (foto 2)
 - Le mura del centro storico: si trovano subito dopo le villette Liberty, separate dalla strada, il muro indica la fine del centro storico e della città romana; subito dopo il muro si trova il parco Giovanni Paolo II.
 - Il grattacielo di Rimini: simbolo della rinascita della città dopo la guerra, è adesso un landmark importante e visibile da lontano essendo l'unico edificio alto 101,50 m, attrattore di turisti. (foto 4)
 - Il TRC Rimini-San Marino: è un progetto costituito da una monorotaia che collega le due città; il terminal coincide con la stazione ferroviaria di Rimini, localizzando in quest'area i trasporti pubblici. (foto 1)
 - Le numerose piazze: presenti nel centro storico, costituiscono una rete pedonale che può essere collegata affinché sia possibile raggiungere diverse zone del centro storico. (foto 3)
 - Lungo mare: costituito da numerosi edifici adibiti al turismo come hotel e negozi, molto frequentato nel periodo estivo.
 - Recupero dell'area della stazione: area strategica in quanto cerniera tra il centro storico e il mare, destinata ad essere rivoluzionata con gli interventi per la riqualificazione ambientale e con la partenza del "Parco del mare".
 - Presenza di numerosi monumenti storici: nel centro storico, che costituiscono, non solo importanti luoghi di interesse, ma anche landmark della città.
 - Quartiere situato tra il mare e la stazione ferroviaria: presenta servizi utili sia per i cittadini che per i turisti, la presenza di viali alberati e piste ciclabili, permettono i collegamenti dal quartiere verso le zone di interesse.

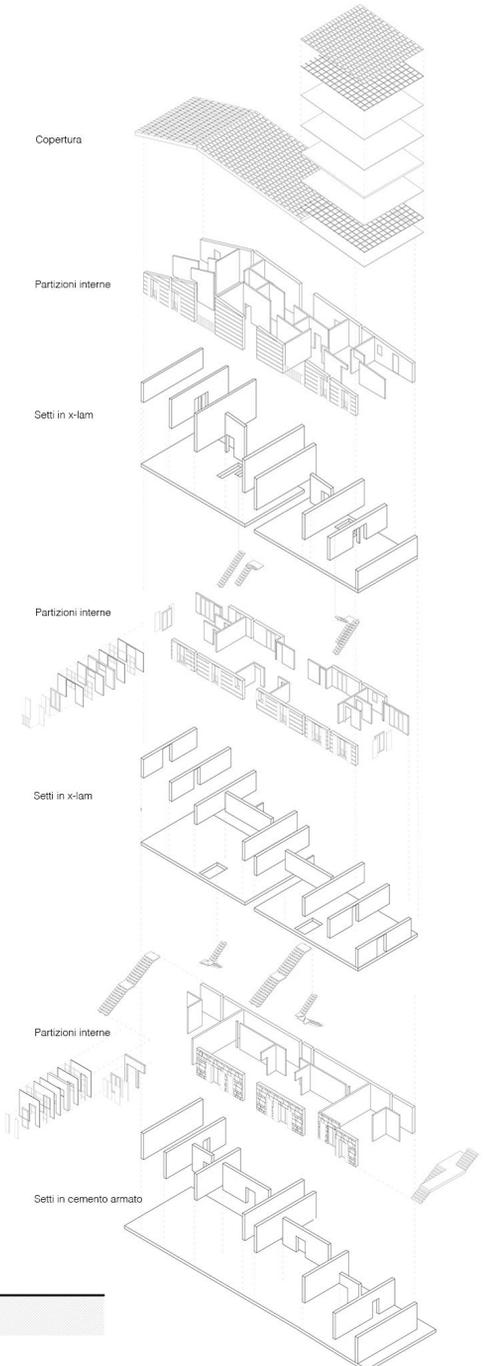
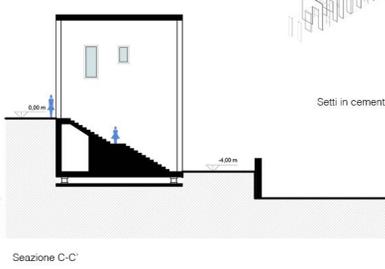
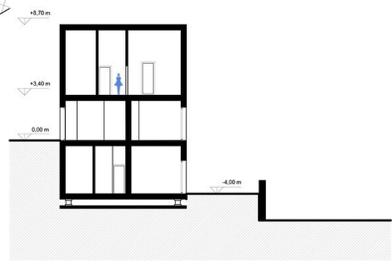
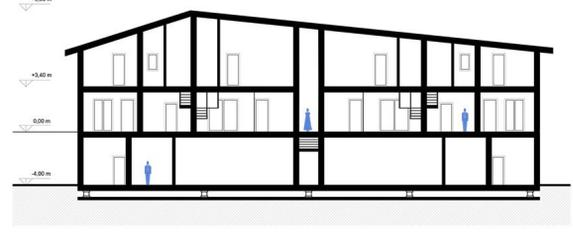
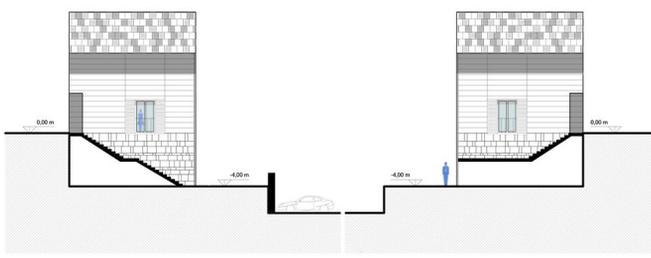
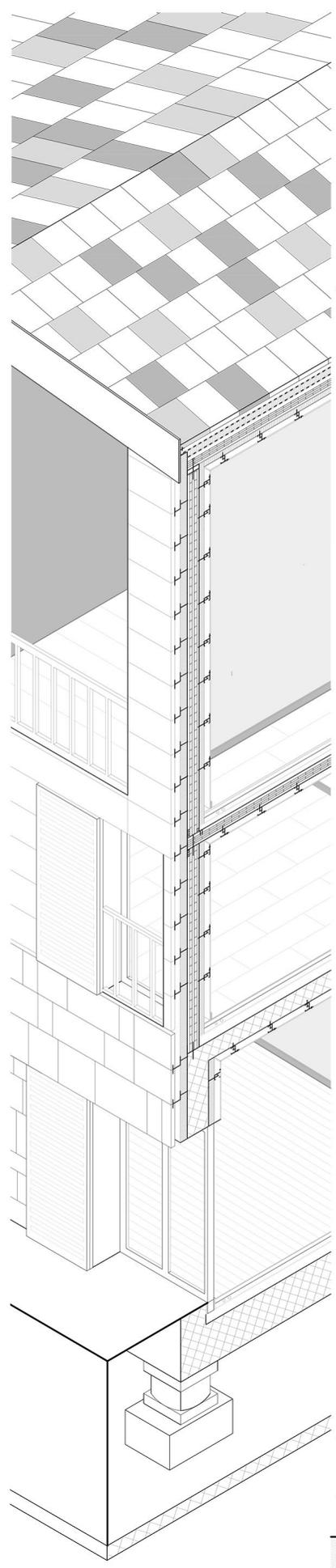




(RI) costruzione post-sisma
nei borghi del Centro-Italia
gruppo principale B
studenti Beatrice Ranalli
Gessica Luciani

Laboratorio di
Costruzione dell'Architettura B
prof. Roberto Bianchi prof. Simone Tascini
tutors Tommaso Daunisi, Roberta Saracco
Francesco Franceschini, Elisa Corradetti

PROCESS / / / /





UNICAM_ Scuola di Architettura e Design “E. Vittoria” Ascoli Piceno

Relazione Laboratorio Pre-laurea di “ Pianificazione territoriale e paesaggistica”: Rigenerazione urbana e inclusione sociale a Porto Recanati- il caso Hotel House.

A.A. 2018/2019

Prof. Michele Talia PhD. Chiara Camaioni

Studente: Beatrice Ranalli

Il laboratorio progettuale pre-laurea di “Pianificazione territoriale e paesaggistica”, è incentrato sulla Rigenerazione urbana e inclusione sociale a Porto Recanati, in particolar modo al caso dell’Hotel House.

Porto Recanati, comune che si estende per la maggior parte dal fiume potenza verso nord, delimitato dal mare ad est e ad ovest dall’autostrada A14. Comune relativamente piccolo ma conosciuto come meta per le vacanze estive. La crescita demografica degli ultimi anni è dovuta all’immigrazioni di numerosi cittadini provenienti da zone eterogenee, che rappresentano circa il 21% della popolazione di Porto Recanati. L’Hotel House si inserisce in questo contesto; edificio residenziale a sud del fiume Potenza, 17 piani 480 appartamenti occupati principalmente da extra comunitari; l’edificio ospita numerosi abitanti che vivono in ambienti sovraffollati e con scarse condizioni di sicurezza. Costruito alla fine degli anni ’60 in pieno boom economico, superate le sue funzioni turistiche originarie, ha perso valore immobiliare ed è stato acquistato da famiglie e lavoratori in prevalenza stranieri. Ad oggi questo edificio è noto alla popolazione locale come un luogo decadente, dove le attività illecite sono la fonte primaria di sostentamento per molti. Se Porto Recanati è limitato da infrastrutture e corsi d’acqua, ancora più isolato è l’Hotel House. La strada che conduce allo stabile, corre in parallelo con una strada provinciale e la linea ferroviaria, e lo snodo delle due strade si trova molto lontano dall’ ingresso dell’edificio. Tutte queste vie di comunicazione e principalmente la linea ferroviaria, impediscono i collegamenti tra lo stabile e il mare. Circondato da campi abbandonati in cui non vi è la presenza di residenze o servizi, anche le necessità primarie, come negozi di alimentari sono lontani dall’edificio. Per ultimo, l’autostrada che corre ad ovest dell’edificio, lo separa da una zona industriale. Dopo aver analizzato l’area e riscontrato le sue criticità e risorse, il progetto mira alla riqualificazione dell’Hotel House, costruito seguendo gli standard urbanistici del 1968, che risultano essere non più adatti. Il progetto ha lo scopo di ristabilire nuovi standard abitativi e costruire nuovi edifici residenziali nell’area adiacente all’Hotel House, per ospitare nuovi abitanti e per gli abitanti delocalizzati dall’Hotel House. Rigenerazione e rifunzionalizzazione del complesso Hotel House attraverso nuove funzionalità come segno di rinascita della città di Porto Recanati, tramite la progettazione di nuovi appartamenti con metrature quadra differente all’interno dell’edificio per soddisfare diverse esigenze abitative. Progettazione nel primo piano di un servizio alimentari, bar, centro medico di primo soccorso area giochi al coperto, locali di servizio. Collocamento nel secondo piano di uffici lavorativi e co-working e area condominiale per

riunioni. Miglioramento dell'offerta abitativa con riqualificazione e potenziamento del verde circostante, tramite la progettazione di un'area verde che abbraccia l'Hotel House e si estende verso il mare e verso l'area del sito archeologico, connettendo tramite corridoi verdi l'area al resto del comune di Porto Recanati e progettando aree di aggregazione, anche tramite il potenziamento e la progettazione di percorsi ciclo pedonali.

Riqualificazione dell'area inerente al sito archeologico, mettendola in contatto con l'area circostante e al lago artificiale. Riduzione dell'isolamento e marginalità dell'area attraverso l'aumento dei servizi, maggiore controllo sulla sicurezza dell'area, integrazione degli abitanti tramite la previsione di nuove funzioni, miglioramento dell'accessibilità del quartiere e riconnessione delle due parti della città. Costruzione di nuovi servizi per la comunità, uffici postali, centri sociali, negozi e aree di ristorazione. Potenziamento dell'area sportiva, inserendo nuove attrezzature, un piscina comunale, un campo da cricket, campi da calcetto. Aumento dell'illuminazione stradale, costruzione di passaggi pedonali tramite sottopassi che attraversino i binari ferroviari e la strada extraurbana, e la messa in sicurezza dei sottopassi esistenti. Riqualificazione della viabilità esistente rendendola più sicura, intervenendo nell'unico sottopasso che conduce all'Hotel House e creandone dei nuovi; migliorare il rapporto con il quartiere vicino e con l'edificio adiacente all'Hotel House, il Garden House, progettando un sistema infrastrutturale interno che ne permetti il collegamento e la contaminazione.

Tutti questi interventi hanno come scopo quello di creare un ambiente abitativo di qualità superiore alla situazione attuale, per garantire alla popolazione una migliore qualità della vita; inoltre il grande spazio aperto che circonda l'Hotel House, permette di inserire i servizi necessari al grande numero di persone che lo abita e inoltre attrarre nuovi abitanti grazie ad un progetto che interessa tutte le età ed etnie.