

## **RELAZIONE TESI ANTONIANI PIETRO : “RIGENERAZIONE URBANA HOTEL HOUSE”**

Nella mia tesi di laurea ho scelto il workshop del Laboratorio di Urbanistica, che come tema ha l'edificio Hotel House con il suo contesto urbano e sociale. Sono andato ad analizzare prima di tutto le sue criticità legate a fattori di vario motivo. Tra le criticità dell'immobile sicuramente si evidenziano anche dalle notizie di cronaca aspetti molto rilevanti come la criminalità e il degrado di alcune classi sociali all'interno di essa. Infatti nell'Hotel House convivono una moltitudine di etnie diverse. La struttura di ben diciassette piani al momento è sprovvista di ascensore, corrente elettrica e acqua potabile. Questa struttura dal progetto iniziale dell'architetto Ruggero Foschini era stata pensata come un edificio a torre che ospitasse turisti e non, un edificio di pregio e all'avanguardia a due passi dal mare. La qualità e le condizioni attuali dell'edificio lo rendono almeno secondo la mia scelta progettuale completamente inefficiente e quindi ho scelto di procedere con la demolizione e ricostruzione di una nuova zona residenziale. Nella zona retrostante l'Hotel House è presente un terreno edificabile dove ho predisposto con il mio progetto il ricollocamento degli abitanti dell'edificio. Ho deciso di realizzare delle abitazioni a schiera con unità abitative di diverse dimensioni e soprattutto con entrate e uscite autonome in ciascuna di esse per risolvere il problema degli spazi in comune, ovvero il condominio. Per il collegamento della nuova zona residenziale alla città consolidata ho realizzato un percorso che passa all'interno di un nuovo parco con annessa pista ciclabile che unisca il lungomare Nord di Porto Recanati con la nuova zona residenziale.



### LEGENDA

- SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO:**
- Confine comunale
  - Vinc. Pubblico
  - Vinc. Infrastrutturale di rispetto
  - Vinc. rurale
  - Area destinata a coltivazione agricola
  - Area boschiva
- EMERGENZE:**
- Area sottoposta a Vincolo Archeologico
- SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO**
- DENSITA' ABITATIVA:**
- Alta densita' abitativa
  - Media densita' abitativa
  - Bassa densita' abitativa
- DESTINAZIONI D'USO**
- Edificato prevalentemente residenziale
  - Edificato produttivo
  - Edificato commerciale
  - Edificio Turistico/Recreativo
- ATTREZZATURE E SERVIZI**
- Attrezzature sportive
  - Parcheggi pubblici
  - Scuola
  - Municipio
  - Stazione Ferroviaria
  - Servizi cittadini
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- Ferrovia
  - Autostrada A14
  - Strada urbana di attraversamento primario
  - Strada urbana di attraversamento secondario
  - Strada di collegamento territoriale
  - Pista ciclabile
  - Strada rurale
- SISTEMA IDROGRAFICO**
- Fiume Paterno
  - Lago artificiale
  - Mare

### ANALISI DEL TESSUTO URBANO

**TESSUTO COMPATTO SU MAGLIA IRREGOLARE**

Il tessuto compatto su maglia irregolare è sostanzialmente del centro storico dove gli edifici stessi con il fronte strada definiscono gli spazi.

**TESSUTO CONTINUO SU MAGLIA IRREGOLARE**

Il tessuto continuo su maglia irregolare sono gli edifici di espansione del centro storico, si caratterizzano per il loro spazio tra le abitazioni irregolare e affacciano su cortili interni e spazi aperti.

**TESSUTO CONTINUO SU MAGLIA REGOLARE**

Il tessuto continuo su maglia regolare corrisponde all'espansione della città, si riconosce per la regolarità della maglia in cui l'edilizia è stata costruita.

**TESSUTO DISCONTINUO SU MAGLIA REGOLARE**

Il tessuto discontinuo su maglia regolare appare nel suo aspetto perché non compatto, risultano diversi tutti liberi.

### FOTO SCHEDA AREA DI PROGETTO HOTEL HOUSE



### ANALISI AMBITO PROGETTUALE

L'area per la quale verrà proposto un progetto di rigenerazione urbana è l'area intorno all'edificio Hotel House, quartiere caratterizzato dalla presenza di una elevata popolazione immigrata. L'edificio e l'intera area risultano isolati e quasi completamente distaccati dal tessuto urbano principale e dai suoi servizi e le funzioni principali. L'area risulta interessata, nel PRG, da una Scheda di Progetto che prevede nelle aree agricole adiacenti possibilità di collocamento di nuove abitazione e servizi.

### HOTEL HOUSE - "GHETTO URBANO"

L'hotel House nasce nel 1968 durante il boom economico italiano. In quel periodo di prosperità l'architettura verticale era simbolo di potenza e innovazione per la città. Si sviluppa su 17 piani con 480 appartamenti di circa 64 mq ciascuno capace di ospitare fino a 1600 persone. L'hotel house ad oggi è considerato un vero e proprio "ghetto urbano", coabitato da 40 nazionalità diverse ospita circa 1700 persone, tra cui 410 minori.

### TRASFORMABILITA' PRG HOTEL HOUSE (zone limitrofe)

- Zone di attrezzature pubbliche, attrezzato per lo sport
- Zonizzazioni, Nuova scheda di progetto
- Zone produttive, artigianali misto residenza
- Zone a vincolo archeologico soggette a piano particolareggiato
- Zone rurali, di salvaguardia paesistico ambientale
- Zone residenziali, di completamento



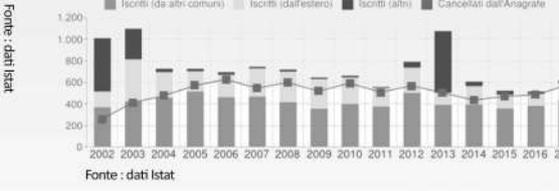
### POPOLAZIONE PORTO RECANATI



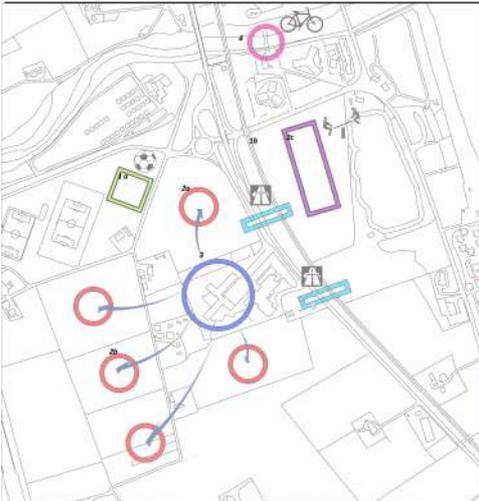
51,9% Popolazione maschile  
49,1% Popolazione femminile

### DATI HOTEL HOUSE

Edificio prevalentemente residenziale  
-N°4 edifici uniti dal vano centrale di servizi  
-N° 17 piani residenziali  
-N° 480 appartamenti  
-N° 1600 persone reisesenti (Censite)







**CONCEPT-PLAN**

- 1. POLO SPORTIVO:** Il polo sportivo verrà ampliato con la realizzazione di n°3 campi di calcio con annesso di spogliatoi, situato adiacente al campo di calcio (2a). Verrà realizzato inoltre un circolo tennis con n°4 campi con spogliatoi, situato ad est della ferrovia sul nuovo parco urbano adiacente al lago artificiale (2a).
- 2. ZONTO COMMERCIO/RECREATIVO:** In mancanza di servizi di qualunque genere del quartiere Hotel House indica nel suo stato di degrado. Si è pensato di realizzare un nuovo edificio commerciale con annessi servizi per i residenti, uno di grandi dimensioni situato all'entrata e nord del quartiere (2a), l'altro di dimensioni minori posto nel cuore del quartiere (2b). Per questo spazio gli edifici restati e si è pensato di realizzare un bar ed un ristorante nel nuovo parco urbano adiacente al lago artificiale (2a).
- 3. NUOVO QUARTIERE RESIDENZIALE:** Dopo la demolizione dell'edificatorio precedente come "Hotel House", verrà realizzato un nuovo quartiere residenziale nell'area della scuola di progetto per il riciclaggio dei rifiuti. Verranno realizzati nuovi edifici residenziali da 2/3 piani ciascuno, con appartamenti in golf e accessi individuali. Le tipologie edilizie adottate sono case a schiera con cortile comune per ogni residente e case singole con cortile privato per i residenti. Gli alloggi sono di dimensioni differenti, il primo da 90mq (2a) capace di alloggiare fino a 4 persone è dotato con soggiorno e cucina, una camera doppia ed un bagno - mentre l'altro da 120 mq (2b) è capace di alloggiare fino a 6 persone - dotato con cucina due camere doppie una matrimoniale ed un bagno. Il nuovo quartiere sarà capace di alloggiare fino a 2500 persone.
- 4. CONNESSIONI:** Il nuovo quartiere verrà collegato internamente sia da strade carribili che da strade ciclabili con diversi spazi attrezzati verdi per la raccolta ed i bambini in grado di consentire agli abitanti di integrare e socializzare.

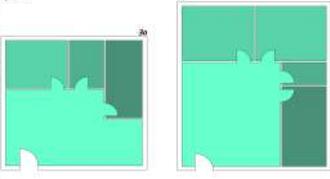
**STANDARD ABITATIVI**

250m<sup>2</sup> a persona → 40m<sup>2</sup> abitante  
 2.500 x 20m<sup>2</sup> = 62.000 m<sup>2</sup>

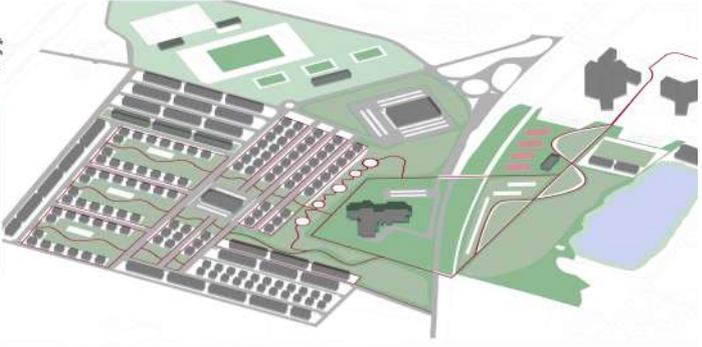
**STANDARD URBANISTICO**

S.T. 100% → 28.248,41 m<sup>2</sup>  
 S.T. 20.248,41 - 100.000 - 7.845,62 = 154.244,71 m<sup>2</sup>  
 2.500 x 300.000 = 300.000 m<sup>2</sup> edifici pubblici

300.000 m<sup>2</sup> per i parcheggi pubblici  
 2.500 x 40 = 100.000 m<sup>2</sup> area residenziale  
 120 m<sup>2</sup> x 2.500 = 300.000 m<sup>2</sup> edifici residenziali  
 con la proporzionalità calcoli metri edificabili case  
 civile → 62.744,71 m<sup>2</sup>  
 30m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> → 120 m<sup>2</sup> di edifici  
 per i parcheggi pubblici



SOGGIORNO + CUCINA  
 CAMERA MATRIMONIALE  
 CAMERA DOPPIA  
 BAGNO

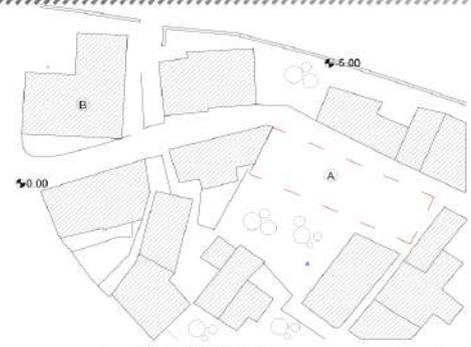


FONDOVALLE\_A

DATI AMBIENTALI / CLIMATICI	
ALTITUDINE	400 m
CLASSIFICAZIONE CLIMATICA	ZONA E
CLASSIFICAZIONE SISMICA	ZONA 2

A	
SUPERFICIE AREA DI SEDIME	320 mq
VOLUME EDIFICABILE	-20%
ALTEZZA MAX	rit. SEZIONE
DIMENSIONI UNITA' ABITATIVE	min. 60 mq max. 150 mq



- OBBIETTIVI:**
- 1) APPORTO LUMINOSO
  - 2) SPAZI APERTI (OUTDOOR)
  - 3) OTTIMIZZAZIONE DEGLI AMBIENTI
  - 4) ACCESSIBILITA'
  - 5) OFFERTA ABITATIVA

**SOLUZIONE 1**

60 mq, 69 mq, 60 mq, 69 mq

**SOLUZIONE 2**

70 mq, 75 mq, 70 mq, 75 mq

**SOLUZIONE 3**

144 mq, 80 mq, 144 mq, 80 mq

**SOLUZIONE 4**

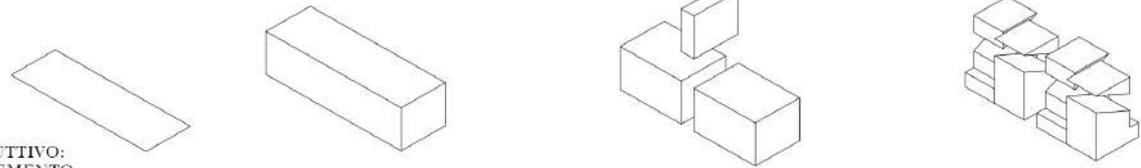
149 mq, 110 mq, 110 mq, 70 mq

**SOLUZIONE SCELTA**

PT, P1, P2

139 mq, 58 mq, 79 mq

AREA DI SEDIME      VOLUMETRIA ORIGINALE      RIDUZIONE DEL VOLUME 15%      RIDUZIONE DEL VOLUME 5%

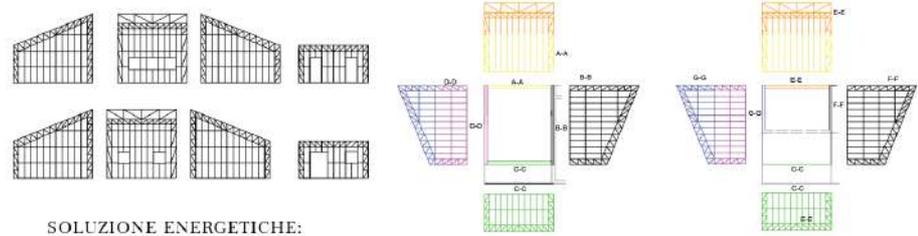


**SISTEMA COSTRUTTIVO:**  
 PIANO TERRA: CEMENTO ARMATO PREFEBBRICATO  
 PIANO PRIMO E SOPPALCO: COLD FORMED STEEL

**SISTEMA COSTRUTTIVO COLD FORMED STEEL**

**SISTEMA COSTRUTTIVO PIANO PRIMO**

**SISTEMA COSTRUTTIVO PIANO SOPPALCATO**



- SOLUZIONE ENERGETICHE:**
- 1) RAPPORTO S/V 0,32
  - 2) PARETE VENTILATA
  - 3) VENTILAZIONE NATURALE
  - 4) PIANO TERRA MASSIVO
  - 5) IMPIANTO FV CON BATTERIA

