

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 fiorire 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.



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





CRITICITA'

RISORSE

- 1. **PRESENZA DEL FIUME POTENZA:** Il fiume Potenza si presenta con uno stato di degrado, con verde ripariale incolto e non controllato
- 2. **AREA ARCHEOLOGICA:** L'area archeologica rappresenta una criticità per lo stato di abbandono attuale, inoltre risulta poco segnalata ed accessibile solo dalla SS16.
- 3. **RETE FERROVIARIA:** L'asse ferroviario funge da elemento di taglio tra le due zone della città, rappresentando un limite sia visivo che insediativo.
- 4. **AREA BALNEARE:** L'area balneare a sud della foce Potenza risulta assente di servizi e locali commerciali come invece a nord della città di Porto Recanati
- 5. **LAGO ARTIFICIALE:** Il lago artificiale si presenta in uno stato di degrado.
- 6. **HOTEL HOUSE:** L'hotel House per la città di Porto Recanati risulta un Eco-Mostro, privo di servizi i qualunque genere, isolato dal tessuto urbano consolidato con carenza di accessi all'area.
- 7. **MOBILITA' LENTA:** L'interruzione della pista ciclabile a sud del fiume Potenza impedisce una percorribilità fluida tra le due parti di città
- 8. **PARCHeggi RESIDENZIALI:** Carenza di parcheggi residenziali per il numero di abitanti dell'edificio Hotel House
- 9. **ACCESSI:** Unico accesso all'area dell'edificio Hotel house con strada a doppio senso di circolazione sotto dimensionata per la quantità di flusso

- 1. **PRESENZA DEL FIUME POTENZA:** Il fiume Potenza caratterizza il territorio a livello morfologico
- 2. **AREA ARCHEOLOGICA:** L'area archeologica presenta diversi resti della città romana di Potenza, potrebbe essere un punto attrattivo per la città
- 3. **RETE FERROVIARIA:** La linea ferroviaria rappresenta un'importante rete infrastrutturale di collegamento tra Porto Recanati e la zona Adriatica costiera
- 4. **AREA BALNEARE:** L'area balneare a sud della foce Potenza, potrebbe essere un'area di balneazione attrezzata.
- 5. **LAGO ARTIFICIALE:** Il lago artificiale adiacente al fiume Potenza rappresenta un'ottima area per la città.
- 6. **ATTRAVERSAMENTO:** Ottimi punti di collegamento tra le due parti della città

AREE DI INTERVENTO

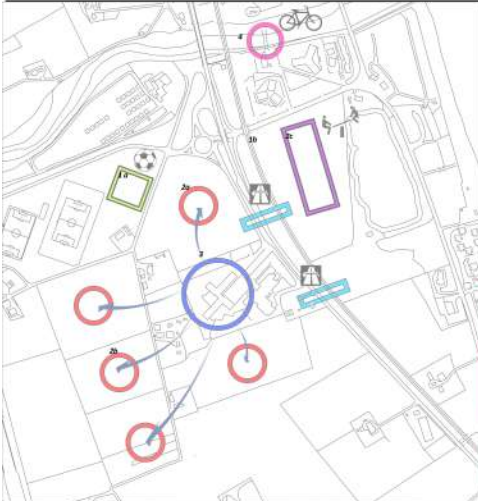
- 1. **POLO SPORTIVO:** Potenziamento del polo sportivo esistente con nuovi campi sportivi collegati all'area dell'Hotel House creando uno spazio di collettività ed integrazione per gli abitanti
- 2. **AREA HOTEL HOUSE:** Creazione di un nuovo quartiere residenziale per gli abitanti dell'edificio Hotel House, sfruttando la nuova scheda di progetto, inserendo all'interno dell'area servizi primari per gli abitanti
- 3. **PROLUNGAMENTO PISTA CICLABILE FINO AL NUOVO QUARTIERE:** Ampliamento del percorso ciclopedonale che conduce dal centro cittadino tramite il lungomare al nuovo quartiere Hotel House attraversando l'area limitrofa del lago artificiale.
- 4. **PARCO LAGO ARTIFICIALE:** Creazione di un nuovo parco pubblico adiacente al lago artificiale che colleghi la nuova pista ciclo-pedonale al nuovo quartiere Hotel House
- 5. **AREA ARCHEOLOGICA:** Valorizzazione dell'area archeologica che potrebbe essere un punto di interesse per la città di Porto Recanati

OBBIETTIVI



AZIONI

1. **MIGLIORARE L'OFFERTA ABITATIVA:**
 - 1a- Creazione di un nuovo quartiere residenziale per gli abitanti dell'hotel House
 - 1b- Creazione di servizi per la collettività del nuovo quartiere
 - 1c- Garantire spazi comuni per l'interesse sociale
 - 1d- Creazione di un polo sportivo attrezzato migliorando il polo esistente limitrofo all'Hotel House
2. **CONNESSIONI VERDI:**
 - 2a- Realizzazione di un percorso ciclopedonale che colleghi la città con il quartiere Hotel House
 - 2b- Creazione di un parco adiacente al lago artificiale con annesso un percorso a mobilità lenta
 - 3c- Nuovo asse ciclopedonale lungo il fiume Potenza
 - 3d- Messa a sistema delle aree verdi, per la generazione di un sistema più ampio che funge da corridoio ecologico per la città.
3. **POTENZIAMENTO DELL'AREA INFRASTRUTTURALE:**
 - 3a- Integrare e migliorare gli elementi di viabilità principale e secondaria di scarsa qualità
 - 3b- Garantire l'accessibilità degli spazi urbani
 - 3c- Migliorare la connessione tra edificato e spazi atti alla socializzazione
4. **VALORIZZAZIONE ECONOMICA SOCIALE:**
 - 4a- Garantire i servizi base accessibili a tutti i cittadini
 - 4b- Promuovere le attività commerciali ove assenti
 - 4c- Generare nuovi punti di forza lavoro per gli abitanti del quartiere Hotel house
5. **INTEGRAZIONE DEI CITTADINI:**
 - 5a- Promuovere attività di collettività per l'integrazione tra i residenti del nuovo quartiere e gli abitanti di Porto Recanati
 - 5b- Generare nuovi spazi pubblici atti a svolgere attività collettive per l'integrazione dei cittadini
 - 5c- Creare nuovi edifici scolastici permettendo l'istruzione d'obbligo a tutti i residenti
6. **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
 - 6a- Valorizzare e migliorare la qualità dell'aria della pineta adiacente al lago artificiale
 - 6b- Valorizzare le aree verdi esistenti
 - 6c- Aumentare la mobilità sostenibile di mezzi e persone con nuove linee urbane pubbliche
 - 6d- Creare un nuovo quartiere urbano smart



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. ZONED COMMERCIALI/RESIDENTI:** 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 residenti. 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 2000 persone.
- 4. CONNESSIONI:** Il nuovo quartiere sarà 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.

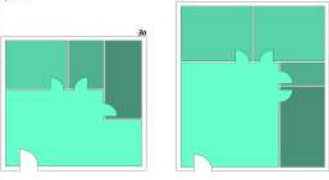
STANDARD ABITATIVI

200m² a persona → 40m² abitante
 2.500 x 20m² = 62.000 m²

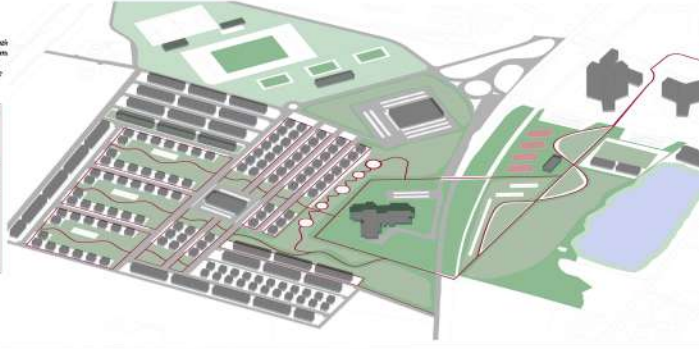
STANDARD URBANISTICO

S.T. 100% → 28.248,41 m²
 S.T. 20.000,41 - 100.000 7.845,62 = 154.244,71 m²
 2.500 x 200.000 = 300.000 m² edifici pubblici

300.000 m² per i parcheggi pubblici
 2.500 x 40 = 100.000 m² area residenziale
 120 m² x 2.500 = 300.000 m² edifici residenziali
 con la proporzionalità calcoli metri edificabili case
 civile → 62.744,71 m²
 3m² ogni 10 m² → 120 m² di edifici
 per i parcheggi pubblici



SOGGIORNO + CUCINA
 CAMERA MATRIMONIALE
 CAMERA DOPPIA
 BAGNO



QUARTIERE RESIDENZIALE



PARCHIO PUBBLICO CICLO-PEDONALE



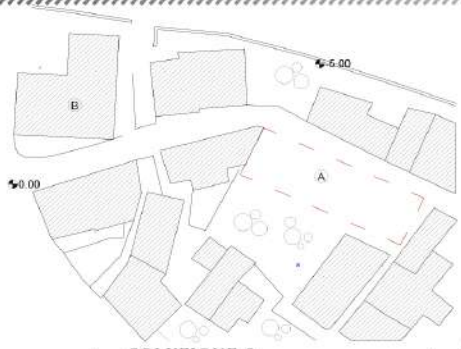
AREA GIOCHI BAMBINI



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, 60 mq, 69 mq, 69 mq

SOLUZIONE 2

70 mq, 70 mq, 75 mq, 75 mq

SOLUZIONE 3

144 mq, 144 mq, 80 mq, 80 mq

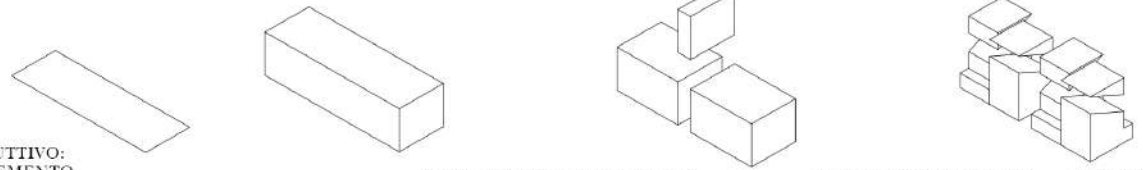
SOLUZIONE 4

149 mq, 110 mq, 110 mq, 70 mq

SOLUZIONE SCELTA

139 mq, 139 mq, 58 mq, 58 mq, 79 mq, 79 mq

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

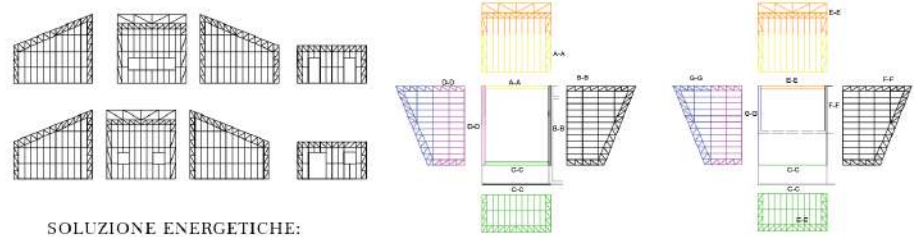


SISTEMA COSTRUTTIVO:
 PIANO TERRA: CEMENTO ARMATO PREFEBBRICATO
 PIANO PRIMO E SOPPALCO: COLD FORMED STEEL

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

