



ANALISI TERRITORIALE

- LEGENDA**
SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO
- VERDE PUBBLICO
 - _PARCHI E GIARDINI
 - _VERDE RIPARIALE
 - _AREA AGRICOLA
 - _VERDE
 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO
 - _MACCHIE DI BOSCO
 - _AREA A VINCOLO
 - ARCHEOLOGICO
 - _DEPURATORE
- SISTEMA IDROGRAFICO
- _FIUME POTENZA
 - _LAGO ARTIFICIALE
- SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO
- DENSITA' ABITATIVA
- _ALTA DENSITA'
 - _MEDIA DENSITA'
 - _BASSA DENSITA'
- DESTINAZIONI D'USO
- _PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - _COMMERCIALE
 - _PRODUTTIVO
 - _TURISTICO RICETTIVO
 - _RURALI
- ATTREZZATURE E SERVIZI
- _PARCHeggi PUBBLICI
 - _STAZIONE
 - _CIMITERO
 - _SCUOLE
 - _AMMINISTRATIVO
 - _CULTO
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE
- == FERROVIA
 - AUTOSTRADA
 - STRADE URBANE DI ATTRAVERSAMENTO PRIMARIE
 - STRADE URBANE DI ATTRAVERSAMENTO SECONDARIE
 - SS16 DI COLLEGAMENTO TERRITORIALE
 - STRADE AGRICOLE
 - STRADE DI SERVIZIO EXTRAURBANE
 - ATTRAVERSAMENTI PEDONALI CICLABILI SUL FIUME

Anni '60 La costruzione dell'Hotel House ebbe inizio negli anni '60 in una zona leggermente periferica rispetto al centro. Era prevista non solo la costruzione dell'edificio ma l'espansione della città rispetto quella stessa direzione. Era prevista la locazione di un blocco servizi che rendesse autonoma quella nuova parte di città. I lavori sono stati conclusi nel 1976 e venduti ad acquirenti di livello medio-alto. Un grattacielo di 17 piani per 480 appartamenti ciascuno di 64 mq.

1968

1976 Con l'arrivo della crisi economica il progetto che prevedeva la collocazione del blocco servizi non iniziò mai, poiché non ci furono gli investimenti. L'area e l'Hotel House persero con il tempo il valore di mercato iniziale per diverse ragioni, molti proprietari affittarono i propri appartamenti o li misero all'asta a basso costo. Con la richiesta di lavoro nell'area circostante aumentò il fenomeno migratorio e i prezzi modici degli appartamenti crearono la condizione ideale per la nascita di comunità straniere.

1985 **FENOMENO MIGRATORIO**

2019 Nello scenario attuale l'Hotel House da edificio di pregio che era stato pensato è l'equivalente di un ghetto verticale, un ecomostro molto spesso citato per situazioni di degrado e attività criminali.

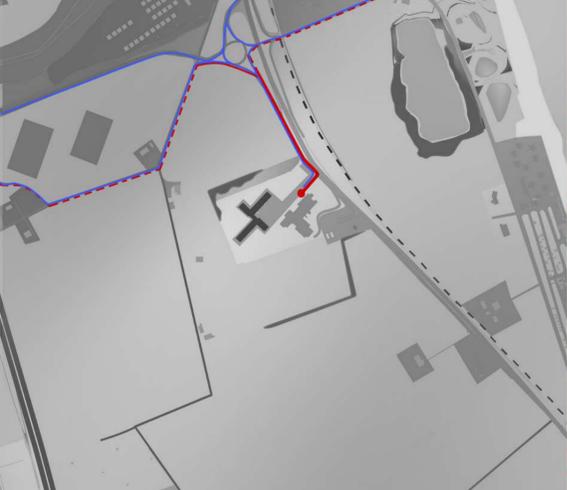
OGGI

ECOMOSTRO per indicare che l'edificio è impattante con l'ambiente naturale circostante e con un forte impatto visivo.



ANALISI degli accessi

- Accessi pedonali
- Accessi pedonali privi di marciapiede
- Accessi carrabili



ANALISI della permeabilità del suolo

- Scarsamente permeabile
- Permeabile



"Tutto quello che avviene vicino all'Hotel house viene ricondotto sempre ai suoi abitanti e assume tinte mostruose".

"L'Hotel house doveva essere un'opera che facesse onore alla riviera", doveva essere "la più grande iniziativa edilizia per il turismo residenziale nella riviera adriatica". Ora il palazzo verde in uno stato di degrado e mancanza di manutenzione: gli ascensori non funzionano più, l'impianto anti-incendio è fuori uso, ci sono problemi con le fognie, l'acqua potabile è stata razionata, la scala esterna antincendio è danneggiata e i vetri di alcune finestre degli ambienti comuni sono rotte. Molti hanno venduto, ma la maggior parte ha affittato gli appartamenti agli immigrati senegalesi, bangladesi, pachistani, tunisini. "Oggi il 40 per cento degli appartamenti è di proprietà delle banche, mentre gli italiani che hanno ancora degli appartamenti li danno in affitto. Ma poi spesso non pagano le spese condominiali". Ognuno vive nella sua bolla, ogni casa riproduce usi e costumi del paese d'origine degli abitanti, ma poi è necessario trovare un modo di uscire e convivere con gli altri.

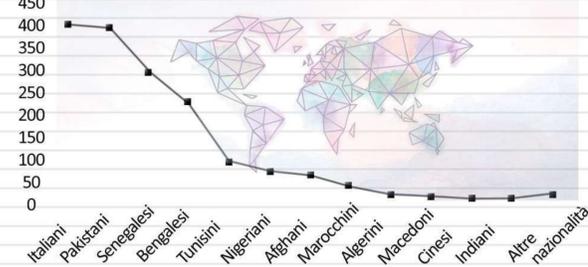
"L'Hotel house parla anche del futuro, della società multietnica che ci aspetta".

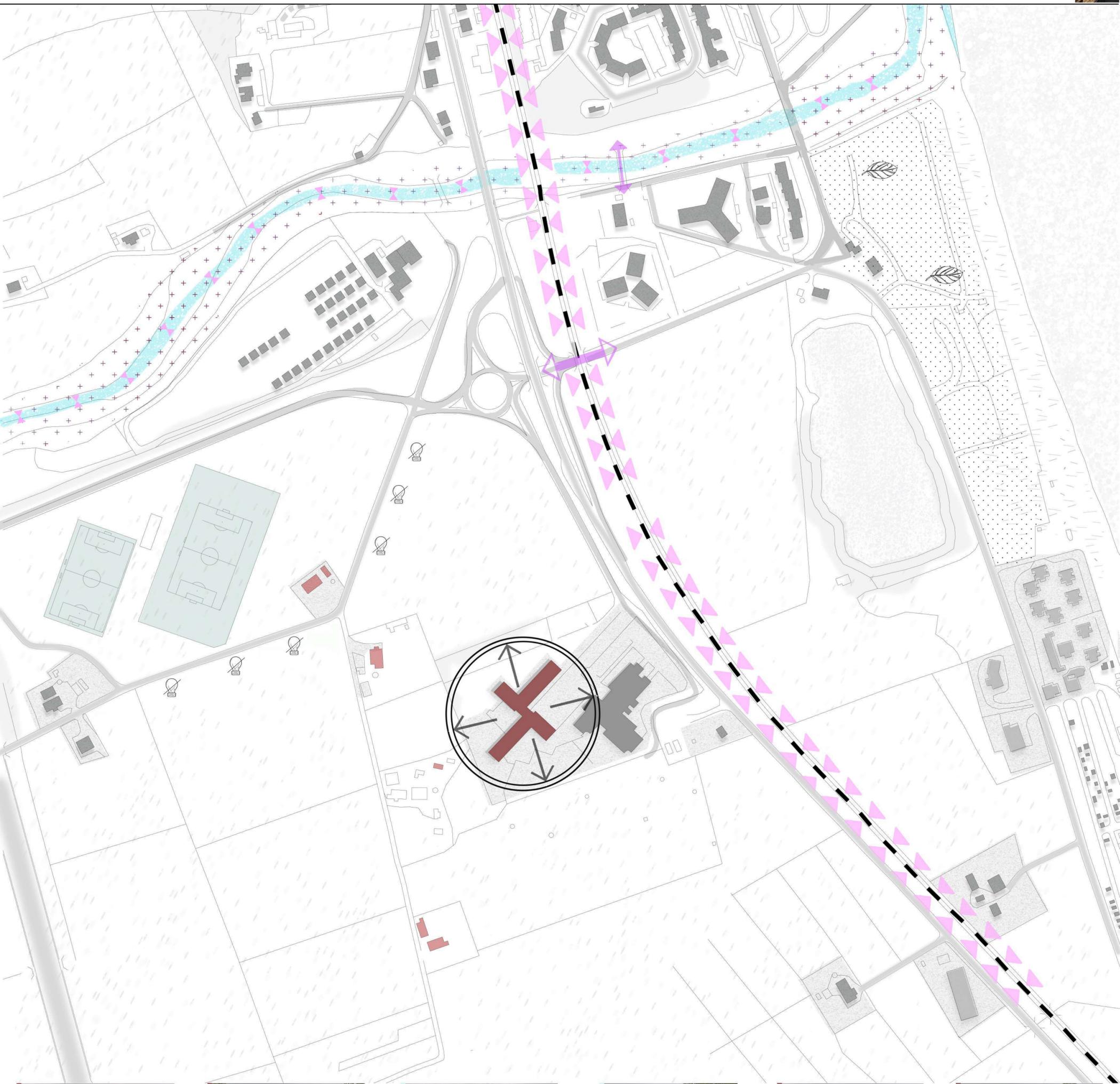
Questo edificio potrebbe essere una grande occasione per sperimentare delle forme di convivenza", afferma il colonnello La Rosa abitante dell'Hotel House.

Gli stranieri residenti a Porto Recanati rappresentano il 21,4% della popolazione.



NAZIONALITA' ALL'INTERNO DELL'HOTEL HOUSE





CRITICITA'
 Edifici degradati con scarse qualità collocati in un contesto urbano non definito

-  Limiti naturale chiuso
-  Limiti artificiale chiuso
-  Limite naturale aperto non valorizzato
-  Limite artificiale aperto privo di attraversamenti pedonali
-  Mancanza di percorsi pedonali

-  Strade caratterizzate dall'assenza di illuminazione
-  Assenza di percorsi lungo il fiume
-  Marginalità dell'Hotel House

- RISORSE**
-  Aree verdi libere non progettate
 -  Riserva naturale con valore ambientale
 -  Presenza del fiume Potenza

 Attrezzature sportive che garantiscono servizi dedicati al tempo libero e promuovono uno stile di vita sano per il cittadino

OBIETTIVI

1  RICONNESSIONE TRA LA CITTA' E L'HOTEL HOUSE



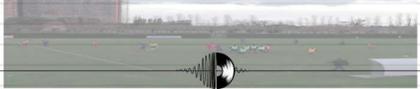
2  VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE



3  MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELLA VITA



4  POTENZIAMENTO DEGLI IMPIANTI PER IL TEMPO LIBERO

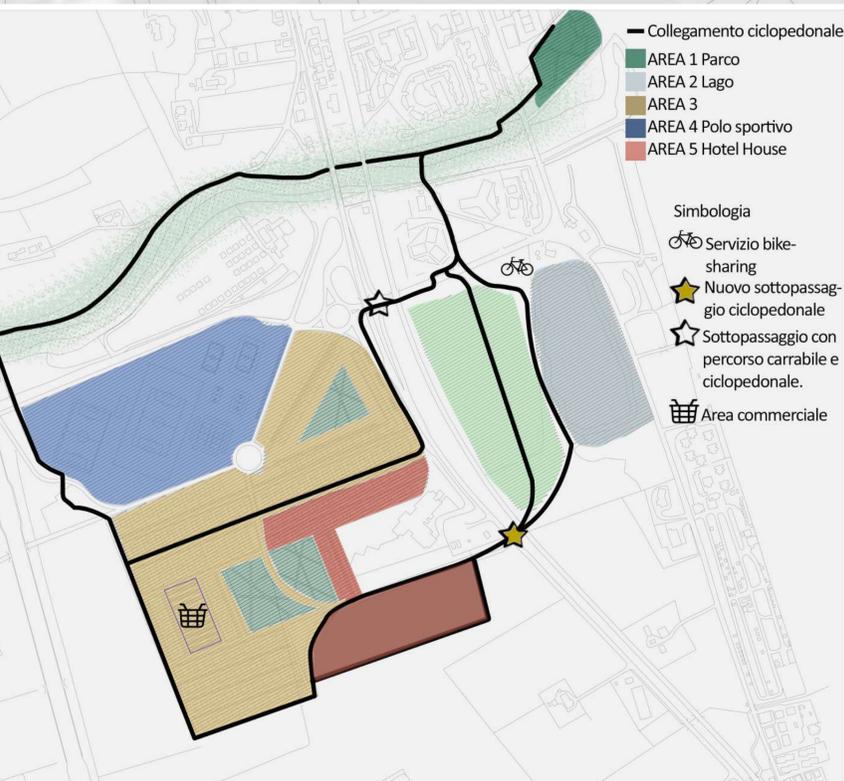


AZIONI
 Si prevede di sviluppare un complesso di azioni rigenerative mirate alla ricerca di una nuova vocazione dell'area dell'Hotel House e al collegamento di quest'ultima con il centro urbano.

- 1a Creazione di un nuovo quartiere e individuazione di nuovi tracciati di collegamento.
- 1b Incremento della sicurezza dell'area.
- 1c Sistemazione dei sottopassaggi esistenti rendendoli pedonali e creazione di nuovi per superare la barriera della ferrovia.
- 2a Riqualificazione dei percorsi lungo il fiume.
- 2b Valorizzazione delle aree verdi esistenti.
- 2c Riprogettazione delle aree verdi non utilizzate.
- 2d Creazione di corridoi verdi che migliorino la qualità del paesaggio.
- 3a Mitigare l'impatto visivo del sistema insediativo attuale.
- 3b Risolvere i problemi legati al condominio.
- 3c Progettazione del verde per il miglioramento del microclima.
- 4a Potenziamento e riorganizzazione del Polo sportivo e promozione di attività all'aria aperta.



STANDARD ABITATIVI
 120 m³ a persona → 40 m² standard
 2000 X 25 m² a persona= 50000
STANDARD URBANISTICI
 S.T. 10% → 28249,412 m²
 S.F. 282494,12-100000-2849,412=154244,71 m²
 2500x100000= 300000 m² edifici
 quindi
 30000 m² per i parcheggi pubblici
 2500x40= 100000 m³ area residenziale
 120 m³x2500=300000 m³ edifici residenziali
 con la proporzione calcolo i m³ edificabili commerciali
 → 61744,71 m³
 1 m² ogni 10 m³ → 120 m³Xabitante per parcheggi pubblici



- Aree di intervento:**
- Area 1** Sistemazione dell'area verde esistente e posizionamento al suo interno del primo tratto ciclopedonale. Bonifica dell'area adiacente al fiume Potenza che risulta in stato di abbandono e immissione del collegamento ciclopedonale.
 - Area 2** Inserimento del servizio di bike sharing a servizio dell'intera comunità. Progettazione di un parco pubblico attrezzato e realizzazione di 2 percorsi ciclopedonali.
 Creazione di un nuovo sottopassaggio per il collegamento tra l'AREA 2 e 3,4,5.
 - Area 3** Creazione di un nuovo quartiere per l'insediamento degli abitanti dell'Hotel House con la possibilità di scegliere tra 3 diverse unità abitative, ciascuna avente ingresso autonomo. In questa prima fase in totale ho collocato su un massimo di due livelli 142 appartamenti da 60 mq, 140 appartamenti da 90 mq e 158 appartamenti da 120mq.
 Collocazione di un centro polifunzionale con annessi servizi commerciali. Progettazione di parchi pubblici all'interno del quartiere per il miglioramento del microclima.
 - Area 4** Potenziamiento del Polo Sportivo esistente con la progettazione di n. 2 campi da Tennis, di n2 campi da calcetto e n2 campi da basket. Questo per la promozione di stili di vita sani per giovani adulti e anziani.
 - Area 5** Dopo la demolizione dell'Hotel House si prevede l'espansione del quartiere residenziale con il suo completamento. In questa seconda fase vengono aggiunti 98 appartamenti da 60mq, 94 appartamenti da 90 mq, 102 appartamenti da 120mq.
 In TOTALE il quartiere dispone di 240 appartamenti da 60 mq, 234 appartamenti da 90 mq e 260 appartamenti da 120 mq.
- Il percorso che inizialmente pensato per collegare il quartiere dell'Hotel House al centro urbano consolidato, diventa un circuito percorribile che unisce le aree di nuova progettazione.
- Abitazioni da 60 mq**
Abitazioni da 90 mq
Abitazioni da 120 mq

Relazione

“Gli inizi”

Le prime fasi progettuali circa la riqualificazione dell’edificio si sono rivelate in realtà una ricerca e uno studio sulla natura urbana e storica del sito. L’Hotel House si trova all’interno di una zona periferica divisa dalla città da confini sia naturali sia artificiali. Un edificio nato per essere, agli inizi degli anni ’60, parte dell’espansione della città stessa. Era prevista anche la progettazione di un blocco servizi che rendesse autonoma quella parte della città, progetto che non fu mai completato. L’Hotel House avrebbe dovuto occupare un’area di circa 40.000 metri quadri di terreno, di cui soltanto il 15% dell’area era adibita all’uso abitativo. Il resto della costruzione sarebbe stata destinata per uso ricreativo: nel progetto erano previste la costruzione di campi da minigolf e da tennis, negozi, un parco-giochi per bambini, un distributore di benzina, parcheggi, un laghetto artificiale, un auditorium, una boutique, un ristorante, una discoteca e una sauna.

Hotel House

Nacque così l’Hotel House dopo la conclusione dei lavori nel 1976, un grattacielo di 17 piani e ben 480 appartamenti. Pensato come edificio di pregio senza il completamento del progetto che prevedeva un blocco servizi, poco a poco iniziò insieme a tutta l’area, a perdere il valore di mercato iniziale. Fenomeni quali la richiesta di lavoro nell’area, l’isolamento dell’edificio rispetto al resto della città, l’occupazione di alcuni appartamenti sommato al basso costo di quelli rimanenti e l’abbandono totale dell’area hanno creato di fatto la condizione per la nascita di una nuova realtà caratterizzata da situazioni di disagio e criminalità.

L’ecomostro

Il perdurare delle condizioni di abbandono, la mancata realizzazione delle opere necessarie ad integrare l’edificio con il resto della città lo hanno reso a tutti gli effetti una “cattedrale nel deserto” e declassato ad Ecomostro. L’edificio viene spesso citato nelle notizie di attualità per situazioni di degrado e attività criminali ed è tutt’ora privo di energia elettrica, senza accesso all’acqua potabile.

Analisi

Durante lo studio dell’area e nelle varie occasioni di sopralluogo ho potuto notare che le criticità suggerivano gli obiettivi stessi del progetto di recupero, nello specifico: la riconnessione tra la città e l’Hotel House, la valorizzazione del sistema ambientale, il potenziamento degli impianti, miglioramento della vita...

Azioni progettuali

Il progetto sebbene molto utopistico e ottimistico consiste nella creazione di un nuovo quartiere completo anche dei servizi primari e per il tempo libero, sistemazione dei collegamenti che portano alla città, riprogettazione delle aree verdi e creazione di corridoi naturali che migliorino ambiente e impatto visivo. (Vedere Tavole Allegate).

INQUADRAMENTO FONDOVALLE AREA D



| SCHEDA TECNICA | |
|----------------------------|----------------------|
| SUPERFICIE AREA DI SEDIME | 360 mq |
| VOLUME EDIFICABILE | 2430 mq |
| ALTEZZA MAX | 9 m |
| DIMENSIONI UNTEV ABITATIVE | min. 60mq max. 150mq |

Il fondovalle è la parte più depressa di un'incisione valliva lungo tutta la sua estensione longitudinale. La zona D è una porzione di spazio prevalentemente pianeggiante che è attraversata dal fiume naturale del fiume, per questo motivo sembra essere divisa. Si nota la presenza di un collegamento antropico che collega la parte superiore con l'altra presa in considerazione.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE TIPO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

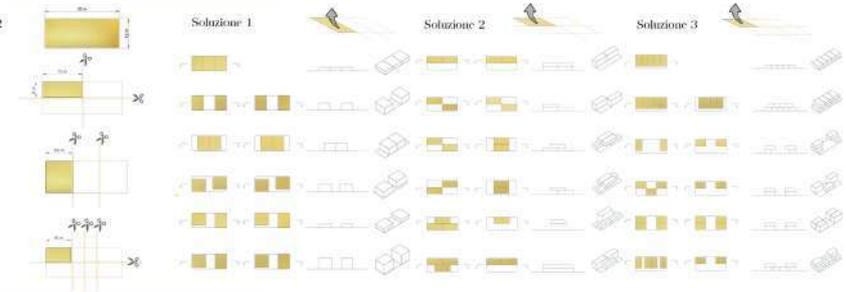


APERTURE E CORNICI
 Soluzione 1: aperture in linea con la facciata
 Soluzione 2: aperture incavate rispetto alla facciata
 Soluzione 3: cornici a rilievo ad evidenziare la parte superiore delle aperture
 Soluzione 4: cornici a rilievo poste nella parte inferiore delle aperture
 Soluzione 5: cornici realizzate in stucco che sottolineano totalmente le aperture

INFISSI E RIVESTIMENTI
 Soluzione 1: infissi in alluminio e rivestimento in legno
 Soluzione 2: infissi in legno e rivestimento con blocchi di cemento a vista
 Soluzione 3: infissi in alluminio metà rivestimento in legno metà in cemento
 Soluzione 4: infissi in legno e rivestimento intonacato

BASAMENTO E MARCAPIANO
 Soluzione 1: assenza totale del basamento e del marcapiano
 Soluzione 2: presenza dell'elemento marcapiano
 Soluzione 3: presenza del basamento
 Soluzione 4: presenza dell'elemento marcapiano e del basamento

ARTICOLAZIONI SPAZIO FUNZIONALI

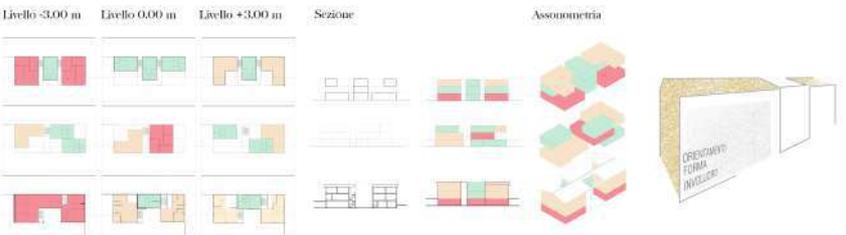


LEGGENDA

| | | | |
|---------------------------|--|--|--|
| Unità abitativa da 120 mq | | | n 2 appartamenti da 60 mq |
| Unità abitativa da 90 mq | | | n1 appartamenti da 120 mq |
| Unità abitativa da 60 mq | | | n 3 appartamenti da 90 mq, uno dei quali trasformabili a seconda della richiesta in appartamento da 120 mq |
| Connettivi verticali | | | |
| Accessi | | | |
| Servizi | | | |

OFFERTA

ABACO DELLE SOLUZIONI FINALI

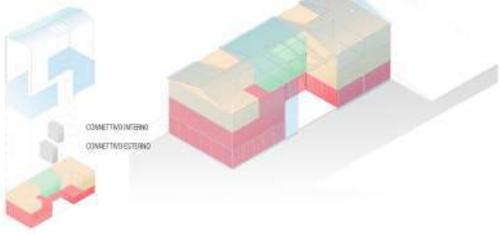
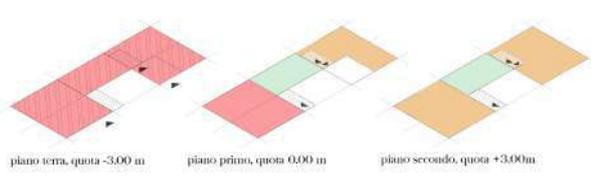


TEMI INDIVIDUATI

CRITICITA' e OBIETTIVI

SOLUZIONE SCELTA

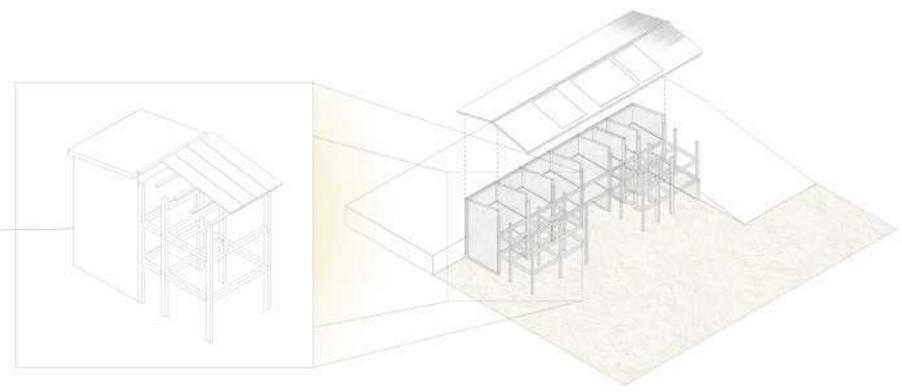
1. Accessibilità
 2. Spazio esterno
 3. Seminterrato e ottimizzazione degli ambienti
 4. OFFERTA e Distribuzione interna con la diversificazione degli alloggi
 5. Appoyo luminoso
- CRITICITA' e OBIETTIVI**
- 1. Seminterrato nella zona nord del lotto
 - 2. Vincolo del -20% del volume
 - 3. Ottimizzazione dello spazio
 - 4. Far diventare un vincolo la base per un'idea di progettazione



STRUTTURA lato nord

MATERIALE: pannelli prefabbricati in cls armato
MODALITA' OPERATIVA: in opera, parzialmente prefabbricata
TECNICA ESECUTIVA: a umido
GEOMETRIA COMPONENTI: continua ad elementi monodimensionali

Un sistema integrato di pannelli modulari in polistirene e rete elettrosaldata completati in opera con l'applicazione di calcestruzzo. Coniuga la resistenza di quest'ultimo alle ottime proprietà isolanti del polistirene.

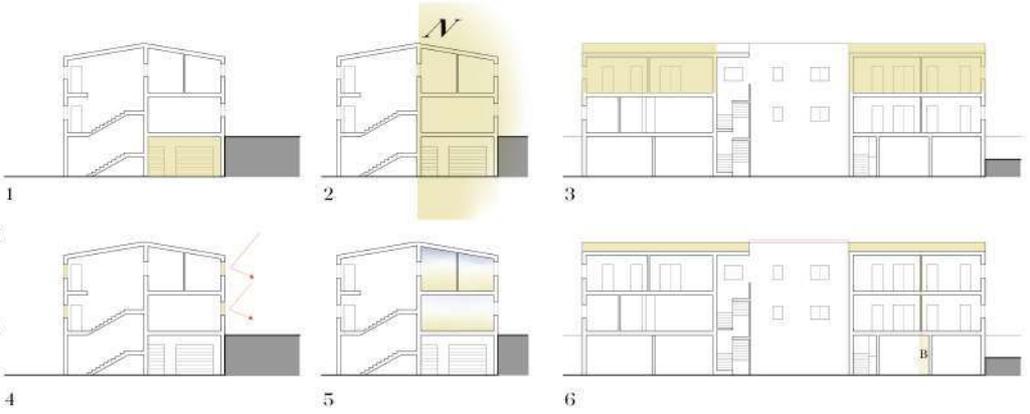


STRUTTURA lato sud

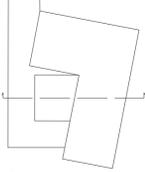
MATERIALE: legno
MODALITA' OPERATIVA: in opera, parzialmente prefabbricata
TECNICA ESECUTIVA: mista
GEOMETRIA COMPONENTI: discontinua ad elementi bidimensionali e monodimensionali

LEGGENDA

- 1-CONTROTERRA distribuzione della fascia dei servizi (depositi e ripostigli)
- 2-ORIENTAMENTO zona giorno e zona notte a nord
- 3-DISPOSITIVI PASSIVI con la creazione di serre solari poste all'ultimo piano dell'edificio.
- 4-INFISSI vetrocamera basso emissivi per contenere le dispersioni termiche.
- 5- Radiatori Termoarredo per il riscaldamento degli ambienti.
- 6- TESLA ROOF dal progetto della Solar City per rendere l'edificio autonomo dal punto di vista energetico



INDIVIDUAZIONE TAGLIO DI SEZIONE



LEGENDA

1. Chiusure orizzontali

- 1-1 Chiusura orizzontale inferiore:
 - parquet in tavolato di rovere 20 mm;
 - impianto di riscaldamento radiante 25 mm;
 - pannello isolante in EPS 800 mm;
 - massetto in cls con impianti 100 mm;
 - pannello isolante in lana di roccia 120 mm;
 - cassaforma a perdere in plastica, Iglu.

- 1-1-1 Chiusura orizzontale inferiore:
 - mattonato grezzo in cls per esterni 10 mm;
 - massetto in cls 100 mm;
 - pannello isolante in lana di roccia 120 mm;
 - cassaforma a perdere in plastica, Iglu.

- 1-2 Chiusura orizzontale superiore:
 - mattonato grezzo in cls per esterni 10 mm;
 - platea in c.a. 400 mm;
 - pannello isolante impermeabile 120 mm;
 - intonaco interno 15 mm.

- 1-2-1 Chiusura orizzontale superiore:
 - lastra di copertura in lamiera, Fulcr coperture (FM);
 - quaina impermeabilizzante bituminosa, ADESO;
 - pannello isolante impermeabile 120 mm;
 - mattonato forato 400x250x200 mm, poroton;
 - intonaco interno 15 mm.

2. Chiusure verticali

- 2-1 Chiusura verticale opaca:
 - intonaco esterno 15 mm;
 - parete in c.a. 300 mm;
 - pannello isolante in lana di roccia 120 mm;
 - intonaco interno 15 mm.

3. Partizioni

- 3-1 Partizione interna orizzontale:
 - parquet in tavolato di rovere 20 mm;
 - impianto di riscaldamento radiante 25 mm;
 - pannello isolante in EPS 10 mm;
 - platea in c.a. 400 mm;
 - pannello isolante in lana di roccia 120 mm;
 - intonaco interno 15 mm.

SEZIONE PROSPETTICA DETTAGLIATA SCALA 1:50

