



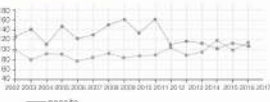
QUADRAMENTO TERRITORIALE



altitudine: 6 m s.l.m.
 superficie: 17,25 km²
 densità: 727,01 ab./km²

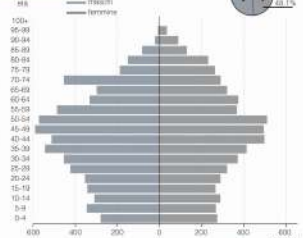
Porto Recanati è il comune costiero più settentrionale della provincia di Macerata, nelle Marche.

SALDO NATURALE

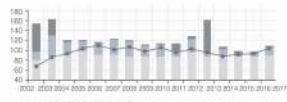


Il saldo naturale è determinato dalla differenza fra il valore della nascita e quello dei decessi; l'andamento negli ultimi anni è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

PIRAMIDE DELLE ETÀ



FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE



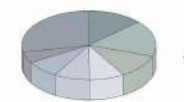
Il grafico mostra il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Porto Recanati negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziate con colore diversi i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi.

ANALISI CITTADINI STRANIERI



Gli stranieri residenti a Porto Recanati al 1° gennaio 2018 sono 2.696 e rappresentano il 21,4% della popolazione residente.

COMUNITÀ STRANIERE PRESENTI



- 17,1 % Pakistan
- 14,7 % Senegal
- 10,2 % Bangladesh
- 7,9 % Albania
- 7,9 % Romania
- 6,7 % Tunisia
- 5,9 % Macedonia
- 29,6 % altri

CONFIGURAZIONE HOTEL HOUSE



font: www.tuttitalia.it

QUADRO CONOSCITIVO

ANALISI AMBITO TERRITORIALE

- SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO**
- NATURALE**
- IDROGRAFIA: mare Adriatico, fiume Potenza, canale, laghetto
 - MORFOLOGIA: arenile
 - ANALISI DEL VERDE: parco Europa, verde ripariale
 - ANTROPICO: Pineta Volpini, verde di rispetto stradale, verde urbano, verde sportivo, aree agricole, aree incolte, filari alberati
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- ferrovie, strade di connessione extraurbana, strade di connessione urbana principale, strade di connessione urbana secondaria, strada di distribuzione del quartiere, percorsi ciclo-pedonali, sottopassi carrabili, sottopassi ciclo-pedonali, sottopassi pedonali, cavalcavia, ponti, parcheggi

- SISTEMA DEL COSTRUITO**
- INSEDIATIVO: edificato prevalentemente residenziale, edificato prevalentemente commerciale, edificato prevalentemente industriale, edificato prevalentemente turistico-ricettivo, edificato residenziale, case rurali, area camping
 - EMERGENZE: Pineta Volpini, abbazia Santa Maria in Potenza, piazze
 - LANDMARK: Hotel House, Green House
 - ATTREZZATURE SCOLASTICHE: scuola, biblioteca
 - ATTREZZATURE SPORTIVE: campo da calcio, campo da basket
 - ATTREZZATURE CULTURALI: cinema, arena
 - ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE: Comune
 - SERVIZI: stazione, ufficio postale, ufficio bancario, distributore di carburante, carabinieri, ecologica, cimitero, farmacia, chiesa, piscina, discarica delle acque, rete di distribuzione energetica

- COLLEGAMENTI**
- Le principali reti di collegamento della città che conducono all'Hotel House sono:
- autostrada A 14
 - strada statale SS 16
 - ferrovie
 - collegamento con il centro

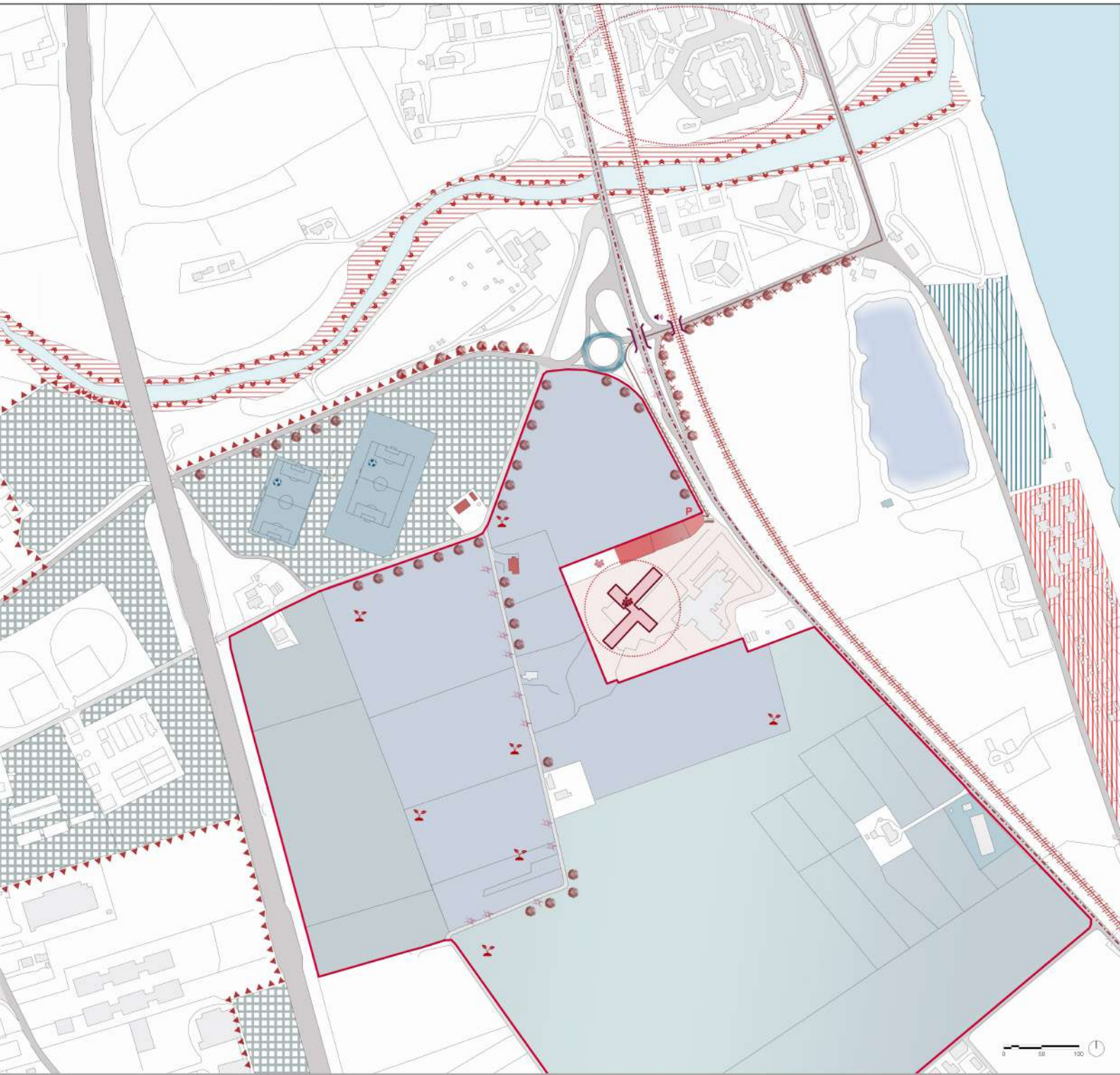
- ANALISI TESSUTI**
- La classificazione nella diverse tipologie di tessuti insediativi tiene conto della morfologia urbana e del differente rapporto tra il costruito, gli spazi aperti e il sistema infrastrutturale. Sono state individuate le seguenti tipologie:
- Tessuto continuo su maglia regolare: spazio tra gli edifici meno compatto in rapporto con lo spazio aperto
 - Tessuto continuo su maglia irregolare: tessuto incompleto con larghe aperture tra edifici che risulta abbastanza compatto
 - Tessuto discontinuo su maglia regolare: tessuto incompleto con numerosi lotti liberi

- DENSITÀ ABITATIVA**
- Si basa sul numero di abitanti di una determinata area per km²
- bassa densità abitativa: densità compresa fra 1 e 10 abitanti per km²
 - media densità abitativa: densità compresa fra 10 e 15 abitanti per km²
 - alta densità abitativa: densità maggiore di 100 abitanti per km²

PREFAZIONE PROGETTUALE

Da un primo approccio di studio della zona si ritiene necessario rigenerare l'Hotel House, utilizzando l'area ad esso circoscritta e potenziando le risorse lì dove presenti, intervenendo dove necessario. Si nota la posizione marginale dell'edificio, immerso in una vasta area agricola, rispetto al centro della città ed è segnato inoltre dalla linea ferroviaria e dal fiume Potenza. Le problematiche esistenti riguardano sia l'aspetto territoriale e fisico della struttura stessa sia quello socio-culturale, arrivando da esse che si svilupperà il progetto finalizzato a progettare un nuovo pezzo di città.





VINCOLI

- rischio idrogeologico (IPA) dichiara il quartiere a livello R4 rischio inondazione (valore massimo) e a rischio industriale causa insediamenti produttivi insubordinati di prima classe insediati nella zona industriale in caso di inondazione
- area archeologica: area di interesse per scavi futuri
- elementi area archeologica Necropoli

TRASFORMABILITÀ DA P.R.G.

- area industriale e residenziale
- area trasformabile con previsione di espansione a destinazione produttiva e mista-residenziale
- area di espansione per attrezzature sportive
- previsione di ampliamento implementando il sistema con nuove attività
- area di salvaguardia paesistico-ambientale tutelata dai vincoli soggetti a PAI
- area di espansione turistica
- previsione di un'area soggetta ad espansione turistico-ricettiva nel corso degli anni
- area di espansione residenziale
- in relazione agli obiettivi di riqualificazione dell'area il PRG individua dei comparti minimi d'intervento, indicando per ognuno di essi i parametri urbanistico-edilizi; l'articolo 7 della scheda progetto prevede la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti con traslazione dell'area di sedime originaria, con possibilità di accorpamento dei lotti

POTENZIALITÀ

- rotatore
- emergenze archeologiche
- aree edificabili
- contesto paesaggistico
- Pineta Volpini
- vicinanza al fiume Potenza
- vicinanza al mare Adriatico
- lago artificiale
- verde sportivo attrezzato
- aree verdi incolte

CRITICITÀ

- linea ferroviaria (limite chiuso)
- carenza di collegamenti
- parcheggio Hotel House
- assenza di marciapiedi
- strada extraurbana SS 16
- problematiche acustiche
- sottopassi
- sistema infrastruttoria Hotel House
- assenza di parcheggi
- Hotel House
- edifici rurali dismessi
- area camping
- vulso urbano
- assenza di spazi pubblici
- disomogeneità tra i tessuti
- ghetto urbano
- terroni incolti
- vasta area agricola (limite aperto)
- fiume Potenza
- mancata valorizzazione dell'area fluviale
- carenza di filari alberati
- scarsa illuminazione e
- area dell'Hotel House marginale



PUNTI DI DEBOLEZZA

sistema infrastrutturale
 linea ferroviaria come barriera di collegamento trasversale che divide l'area dell'Hotel House dal resto della città (limite chiuso)
 carenza di servizi autobus e di collegamenti efficienti tra la zona dell'Hotel House verso il fronte mare e il centro
 area antistante l'Hotel House utilizzata come parcheggio in cattivo stato
 assenza di marciapiedi
 SS 16 (causa problematiche acustiche e comporta la presenza di sottopassi)
 sistema infrastrutturale ridotto e in cattivo stato

sistema insediativo
 Hotel House come luogo di concentrazione della maggior parte dei residenti immigrati
 edifici rurali dismessi
 area camping situata in una zona marginale e circoscritta, localizzata tra la linea ferroviaria e la fascia costiera
 vuoto urbano nell'area adiacente l'Hotel House: presenza di una vasta area agricola come fattore che contribuisce alla marginalità dell'edificio
 assenza di spazi pubblici rivolti alla società
 disagio tra la disomogeneità del tessuto dell'area circostante l'Hotel House e il resto della città
 ghetto urbano

sistema paesaggistico-ambientale
 terreni in parte incolti che potrebbero essere utilizzati in maniera alternativa
 vasta area agricola (limite aperto)
 fiume Potenza per la vicinanza all'area sottoposta al rischio idrogeologico
 mancata valorizzazione dell'area fluviale
 carenza di filari alberati che orientano la strada
 scarsità precaria data la scarsa illuminazione e l'assenza di marciapiedi
 area dell'Hotel House marginale
 aree verdi scarsamente curate

ANALISI SWOT



PUNTI DI FORZA

- sistema infrastrutturale: rotazione a ridosso della strada extraurbana
- sistema insediativo: presenza di emergenze archeologiche aree edificabili nelle aree circostanti l'Hotel House
- sistema paesaggistico-ambientale: contesto paesaggistico importante Pineta Volpini vicinanza al fiume Potenza come elemento di connessione ecologica vicinanza al mare Adriatico lago artificiale in corrispondenza della pineta presenza del verde sportivo attrezzato aree verdi incolte

OPPORTUNITÀ

- inclusione sociale e culturale
- riassetto territoriale
- maggiore controllo sull'area
- incremento di luoghi attrattivi
- maggiore connessione tra le due parti di città
- luoghi di interesse
- maggiore scelta delle offerte abitative
- realizzazione di nuove centralità "green infrastructure"
- promozione di una crescita intelligente e sostenibile
- rafforzamento della dimensione sociale e della sicurezza

MINACCE

- fiume Potenza come rischio idrogeologico
- situazione di abbandono e degrado
- incoltata e sicurezza dei cittadini
- ulteriore isolamento rispetto al restante contesto urbano
- incremento della ghettizzazione a favore del divario socio-culturale tra i residenti



OBIETTIVO GENERALE

Convertire l'area circostante l'Hotel House per costruire nuove residenze e servizi, con il fine di garantire il benessere dei residenti dando loro delle opportunità, favorire l'integrazione sociale e una maggiore fruibilità tramite collegamenti con la parte retrostante la ferrovia

OBIETTIVI

- 1 migliorare la qualità della vita dei residenti dell'Hotel House
- 2 organizzare una viabilità che connetta il nuovo quartiere con la fascia costiera e il resto della città, superando il limite dell'omogeneità e l'esclusione del restante con tessuti urbani
- 3 realizzare nuove polarità urbane per favorire l'integrazione sociale

AZIONI

- 1 intervenire sull'Hotel House in quanto presenta problematiche intrinseche all'edificio stesso e non, che incentivano ulteriormente le discrepanze sociali convivenziate in un'offerta abitativa diversa, più varia
- 2 costruire un nuovo quartiere costituito da tipologie edilizie diverse, edificando gli attuali terreni agricoli adiacenti l'Hotel House
- 3 studiare un sistema di coesione tra le diverse culture presenti nell'Hotel House e il resto della popolazione di Porto Recanati per favorire la socializzazione
- 4 interventi al fine di garantire una maggiore sicurezza dei pedoni
- 5 realizzare infrastrutture per favorire i collegamenti tra le due parti di città
- 6 realizzare nuovi parcheggi
- 7 realizzare nuovi percorsi nell'area di intervento che favoriscano l'integrazione
- 8 costruire attrezzature e nuovi centri di aggregazione che favoriscano l'integrazione
- 9 utilizzare parte dei terreni agricoli come aree verdi fruibili e come luogo di incontro
- 10 inserire attività quasi meta di interesse attivo tutto l'anno garantendone una stagionalizzazione più efficiente
- 11 creare servizi principali

INTERVENTI

- 1 demolire l'Hotel House in quanto in esso sono racchiuse non solo problematiche intrinseche all'edificio stesso ma anche riguardanti dinamiche sociali e organizzative precarie, gestibili offrendo ai residenti un lasciapassare per riannestare le difficoltà economiche
- 2 costruire nuove residenze proponendo una diversificazione tipologica dell'edificio che faccia riferimento anche alle differenti esigenze dei residenti
- 3 a) concepire spazi aperti con lo scopo di creare, anche a vantaggio della socializzazione e come occasione di attuazione del cohousing
- 3 b) realizzare nuove attrezzature accessibili a tutti così da abbattere le barriere culturali favorendo il dialogo e una migliore convivenza
- 4 realizzare marciapiedi che garantiscano una maggiore sicurezza o che siano al tempo stesso un servizio a supporto dei clienti delle nuove attività
- 5 illuminazione notturna nei tracciati pedonali e nei sottopassi
- 6 installare un sovrappasso di collegamento per la mobilità lenta che connetta il nuovo quartiere con il resto della città e la fascia costiera
- 7 creare aree di sosta e piccole piazze usufruibili dai residenti e che siano al tempo stesso un servizio a supporto dei clienti delle nuove attività
- 8 realizzare nuovi percorsi carribili che colleghino strategicamente le diverse parti del quartiere
- 9 a) realizzare edifici adatti a luogo di interazione tra la popolazione come un centro polifunzionale caratterizzato da luoghi di incontro, che ospiti eventi culturali come occasione di ulteriore avvicinamento (concerti, mostre...)
- 9 b) pianificare il verde attrezzato già presente nell'area dell'Hotel House situato a nord-ovest rispetto ad esso, incoraggiato dal nuovo contesto verde affiancandolo a nuove attrezzature sportive in quanto mezzo di socializzazione e di interazione fin dall'infanzia
- 10 realizzare parchi urbani all'interno del nuovo quartiere con una duplice funzione: da un lato come altro elemento a favore della socializzazione e dell'altro come modello di "green infrastructure" organizzato con percorsi verdi
- 11 realizzare luoghi di attrazione inserendo come fattore di crescita turistica
- 12 costruire attività commerciali in grado di soddisfare i bisogni primari dei residenti

DATI PROGETTO

abitanti da insediare	m ² lab.	m ² ab.	area m ² (tot)	totale m ²
2500	25	100	336508.43	250000

standard urbanistici

categoria	abitanti	valori standard urbanistici (m ² lab.)	area m ²
parcheggi pubblici	2500	2,5	6250
verde attrezzato	2500	15	37500
servizi di quartiere	2500	2	5000
istruzioni	2500	4,5	11250

s₁ (superficie residenziale): 2500 ab. x 25 m² ab. = 62500 m²
 s₂ (superficie infrastrutturale): 10% A = 10% (236508.43 m²) = 23650.84 m²
 area parchi privati
 1 m² / 10 m² = x : 250000 m²
 x = 25000 m²
 s₃ (superficie fondiaria): s₁ + s₂ + s₃ =
 = (62500 + 23650.84) m² = 150357.69 m²

PROGETTO

Il progetto, tenendo conto degli standard urbanistici, prevede la creazione di un nuovo quartiere nell'area circostante l'attuale Hotel House. Gli interventi sul sistema insediativo riguardano un programma volto alla realizzazione di nuovi alloggi per i 1691 abitanti dell'Hotel House e la previsione di uno sviluppo sempre crescente, per un totale di 2500 residenti, inoltre sono stati introdotti nuovi servizi e attrezzature. Le nuove infrastrutture sono realizzate secondo una maglia irregolare di percorsi ma collegati tra loro in modo tale da connettere le varie aree del quartiere. Altro aspetto riguarda il rapporto con la parte retrostante la ferrovia reso da un sovrappasso ciclabile che ha come punto di arrivo l'ingresso nella pineta. Viene applicata una variante al PRG nella formula riguardante le altezze relative ai nuovi insediamenti.

diverse tipologie edilizie

- case single bifamiliari ognuna su due livelli
- case in linea unifamiliari su tre livelli distinte
- case a schiera bifamiliari su due livelli distinte
- case in linea unifamiliari su due livelli distinte
- case a blocco con corte interno bifamiliari su due livelli distinte

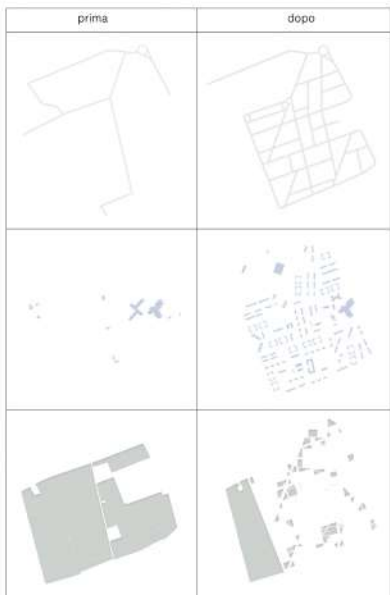
collegamenti spazi pubblici



servizi e attrezzature

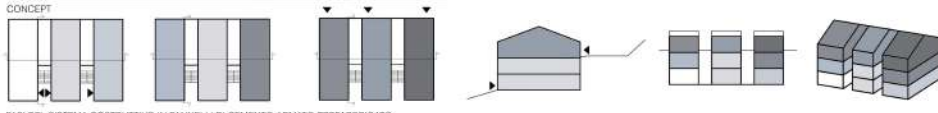


zonizzazione





LABORATORIO DI COSTRUZIONE DELL'ARCHITETTURA - prof. Roberto Ruggiero e Nazzereno Viviani

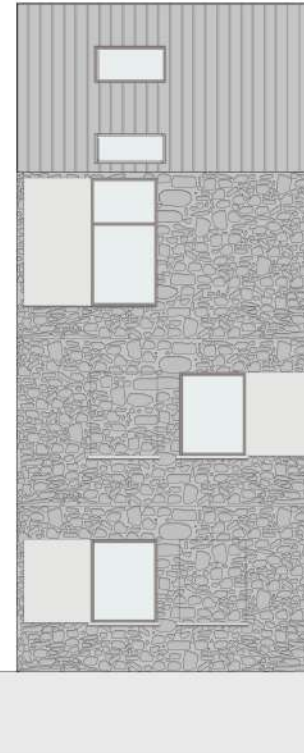
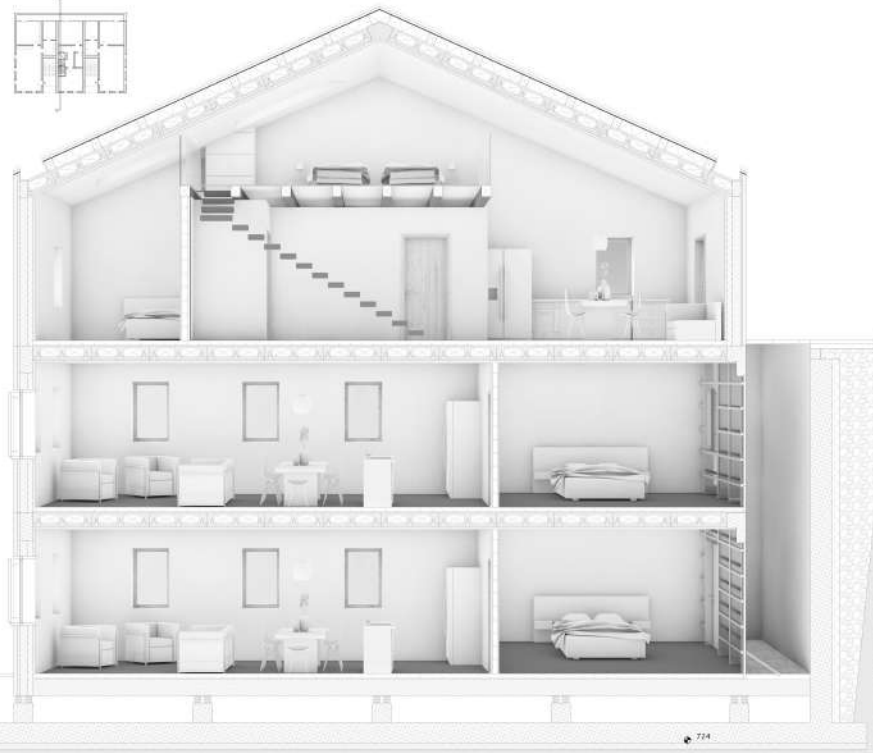


	PIANO	TETTO
1	400	400
2	200	200
3	200	200
4	200	200
5	200	200
6	200	200
7	200	200
8	200	200
9	200	200
10	200	200
11	200	200
12	200	200
13	200	200
14	200	200
15	200	200
16	200	200
17	200	200
18	200	200
19	200	200
20	200	200
21	200	200
22	200	200
23	200	200
24	200	200
25	200	200
26	200	200
27	200	200
28	200	200
29	200	200
30	200	200
31	200	200
32	200	200
33	200	200
34	200	200
35	200	200
36	200	200
37	200	200
38	200	200
39	200	200
40	200	200

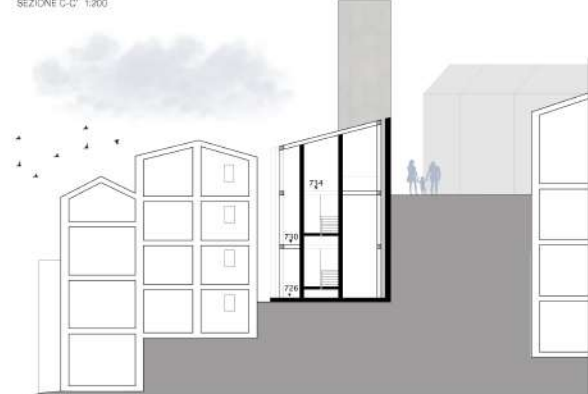
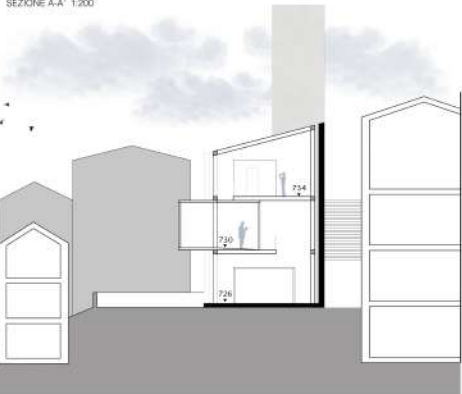
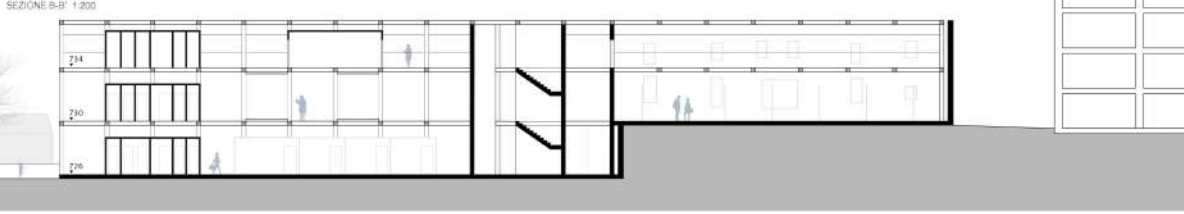
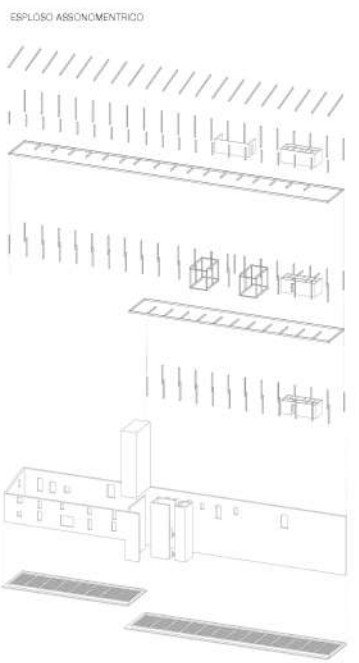
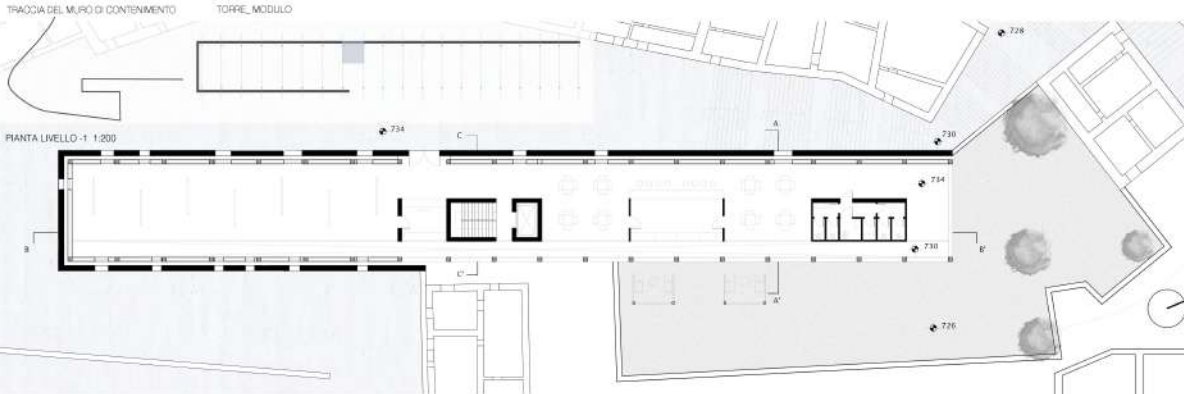
OBIETTIVI STRATEGICI



SEZIONE PROSPETTICA 1:50 / PROSPETTIVI 1:50

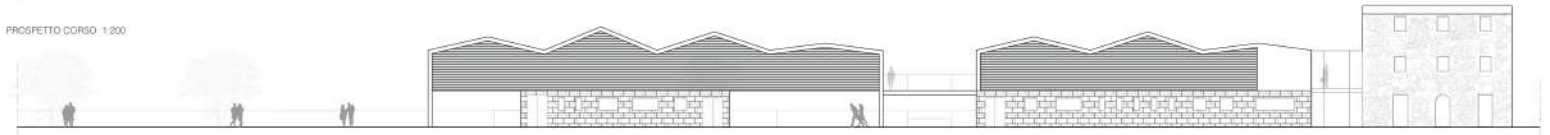
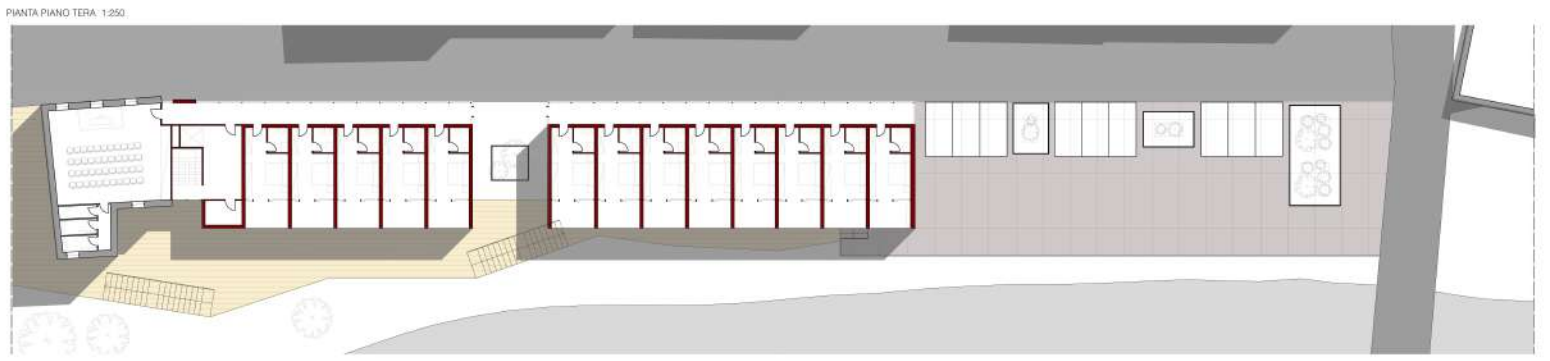


LABORATORIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA - prof. Luigi Cocchi e Maria Federica Ottone





LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANA - prof. Ludovico Romagnoli e Roberta Angelini



LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANISTICA - prof. Rosalba D'Onofrio e Luigi Cecchi

- OBBIETTIVO GENERALE**
 Consentire due parti definite della città attraverso una serie di interventi che identifichino la stazione e il Graticciolo come elementi principali attorno ai quali costruire un nucleo verde in grado di soddisfare i bisogni di cittadini e turisti.
- OBBIETTIVI**
1. Connettere le varie parti della città attraverso la valorizzazione e la formazione di aree verdi e spazi aperti.
 2. Generare nuove polarità che garantiscano ulteriori centralità a vantaggio dell'intera città.
 3. Valorizzare il patrimonio storico-culturale.
 4. Riorganizzare e mettere in sicurezza la mobilità.
- AZIONI**
- 1.1. Connettere, in prossimità della stazione, il tessuto d'impulso storico con il tessuto turistico-ricettivo attualmente separato dalla barriera muraria.
 - 1.2. Riqualificare e valorizzare le attrezzature sportive esistenti nei pressi della stazione e del parco Ausa.
 - 1.3. Estendere, percorrendo una maglia ortogonale, i flussi alberghi e le aiuole dell'area balneare al centro storico.
 - 1.4. Introdurre un sistema di poli urbani e di aree verdi e promuovere le attività per la manutenzione e la cura del verde ad opera dei cittadini.
 - 2.1. Creare un nuovo edificio pubblico a carattere artistico culturale, che favorisca nuove attività sociali e nuovi centri di aggregazione nell'area esistente (Antifeitro, nell'attuale parcheggio Salsabeitolo).
 - 2.2. Riqualificare la facciata e i piani terra nella area in prossimità del Graticciolo, del quartiere Bangladesh e dell'area antistante la stazione.
 - 2.3. Realizzare nei pressi della stazione e del nuovo sistema del verde ulteriori servizi dalle diverse funzioni, in grado di soddisfare i bisogni di cittadini e di turisti, rimanendo attivi tutto l'anno: garantire una stagionalizzazione del turismo più efficiente.
 - 2.4. Creare nuove zone di aggregazione nel centro storico in prossimità delle aiuole.
 - 3.1. Valorizzare l'Antifeitro insieme con una serie di interventi e di iniziative che lo ripropongano nel contesto del centro storico, garantendo inoltre una stretta relazione con la stazione.
 - 3.2. Integrare il sistema del verde del centro storico con terminali rappresentativi dell'Arco di Augusto (Castello Sforzesco) che indicino i punti di accesso all'anello verde.
 - 3.3. Migliorare la mobilità generale in prossimità dell'Arco di Augusto e del parcheggio Salsabeitolo.
 - 3.4. Migliorare il rapporto tra i percorsi di mobilità lenta e i poli urbani verde.
 - 3.5. Migliorare l'illuminazione notturna nei tessuti ciclo-pedonali e nei sottopassaggi della stazione.
 - 4.1. Riorganizzare i parcheggi esistenti nell'area del centro storico.
- INTERVENTI**
- 1.1a. Provvedere la realizzazione di un sovrappasso verde sulla stazione che permetta di riattivare la divisione della città consentendo, attraverso l'ampliamento e la riqualificazione del verde esistente, il parco Ausa con il Ponte Carate.
 - 1.1b. Provvedere un collegamento tra il sottopasso della stazione e il centro storico attraverso il cordolo della stazione più permeabile.
 - 1.2. Provvedere l'abbattimento della barriera muraria ampliando il sistema del verde e rendere l'area della stazione più permeabile.
 - 1.2. Riqualificare, in prossimità della stazione, gli impianti sportivi esistenti creando un nuovo campo sportivo: per varie fasce della da sfruttare tutto l'anno in quanto adattabili ai vari periodi stagionali.
 - 1.3. Estendere i flussi alberghi e le aiuole nella parte storica accentuando la connessione tra le due parti, garantendo percorsi e parcheggi ombreggiati.
 - 1.4. Realizzare nuove aree verdi aggregative di diverso tipo, caratterizzate da orti urbani destinati a lavorazioni di colture specializzate e indicatrici, finalizzate a promozione delle attività che vedono a contatto i cittadini con l'ambiente.
 - 2.1. Provvedere, attraverso interventi di lunga durata, un nuovo centro di aggregazione legato al mondo dell'arte, della cultura, della musica e dello sport da occupare anche in maniera temporanea attraverso iniziative consentite permettendo la valorizzazione dell'Antifeitro, del campo Salsabeitolo e degli impianti sportivi ad esso adiacenti.
 - 2.2. Realizzare interventi di lunga durata finalizzati a restituire una migliore immagine al quartiere, in parte dog abbato, soffermandosi prevalentemente sul piano terra destinati a nuovi servizi e ad attività commerciali e nella creazione di una nuova piazza.
 - 2.3a. Valorizzare l'anello verde grazie ai numerosi servizi di carattere generale concentrati lungo i percorsi ciclo-pedonali e in prossimità della stazione. Tali servizi includono luoghi per lo svago, per la lettura, idee plastiche, attività sportive, animazione, centri giovani, chioschi, ristoranti, parcheggi per le bici, bagni pubblici, area Wi-Fi, luoghi di incontro adatti alle varie fasce di età che favoriscano il collegamento della mobilità lenta.
 - 2.3b. Promuovere il Graticciolo come simbolo della città di Rimini inserendolo nell'anello verde, con ulteriori interventi legati alla vegetazione in super-facile. Provvedere al suo interno laboratori e uffici legati al tema dell'ambiente e del paesaggio.
 - 3.1. Promuovere l'Antifeitro come un ulteriore elemento di attrazione tra la stazione e il centro storico, attraverso interventi di breve durata, finalizzati ad una serie di interventi collegati con gli interventi previsti nel parcheggio Salsabeitolo e nell'area della stazione.
 - 3.2. Potenziare l'Arco di Augusto e il Castello Sforzesco attraverso interventi di riqualificazione e di miglioramento dell'anello verde il quale entrerà a far parte del centro storico insieme ai flussi alberghi e alle aiuole che caratterizzano le due parti di città.
 - 4.1. Provvedere l'installazione di semafori per garantire in sicurezza l'integrazione della mobilità lenta con la quota ciclabile.
 - 4.2. Riorganizzare la mobilità lenta, differenziando la quota ciclabile da quella pedonale in modo da garantire una migliore percorrenza, soprattutto per quanto riguarda la sicurezza.
 - 4.3. Promuovere, attraverso una serie di interventi, l'impiego dei sottopassaggi pedonali e ciclabili migliorando l'illuminazione notturna e garantendo, grazie ai marciapiedi, una maggiore sicurezza e qualità lungo il tragitto.
 - 4.4a. Riproporre, attraverso una serie di interventi a lungo termine, un nuovo parcheggio sotterraneo nell'area dell'attuale parcheggio Salsabeitolo.
 - 4.4b. Riorganizzare e ampliare il parcheggio esistente nei pressi della stazione attraverso una serie di elementi verdi.
 - 4.4c. Generare nuovi parcheggi in prossimità dei luoghi di interesse.



Dopo un'analisi dettagliata dello spazio circostante l'Hotel House e considerando i vari aspetti, positivi e negativi, che lo caratterizzano, si ritiene necessario intervenire rigenerando l'area per creare un nuovo pezzo di città.

I limiti fisici costituiscono degli elementi di debolezza; dal punto di vista infrastrutturale è rappresentato dalla linea ferroviaria, barriera di collegamento trasversale, mentre dal punto di vista paesaggistico-ambientale è rappresentato dal fiume Potenza.

Entrambi contribuiscono ad alimentare una condizione di isolamento dell'edificio, pertanto in fase di progetto si interverrà inserendo sia delle infrastrutture in grado di connettere la nuova area con la fascia costiera e il resto della città, sia dei collegamenti interni ad essa.

L'intervento, tenendo conto degli standard urbanistici, di fatto consiste nella demolizione dell'Hotel House in quanto in esse convivono problematiche intrinseche l'edificio stesso e riguardanti dinamiche sociali e organizzative precarie.

Le nuove residenze saranno rivolte agli attuali abitanti dell'Hotel House e anche ad altri considerando una futura crescita; vengono realizzate proponendo una diversificazione tipologica dell'edificato per far fronte alle varie esigenze.

L'area d'intervento riguarda anche i terreni circostanti l'Hotel House, nei quali verranno inseriti parchi urbani, piazze e attrezzature accessibili a tutti.

Viene potenziato il verde attrezzato, in parte già presente, quale mezzo di socializzazione.

Questi nuovi insediamenti sono per lo più finalizzati a favorire l'integrazione sociale e a migliorare la convivenza.