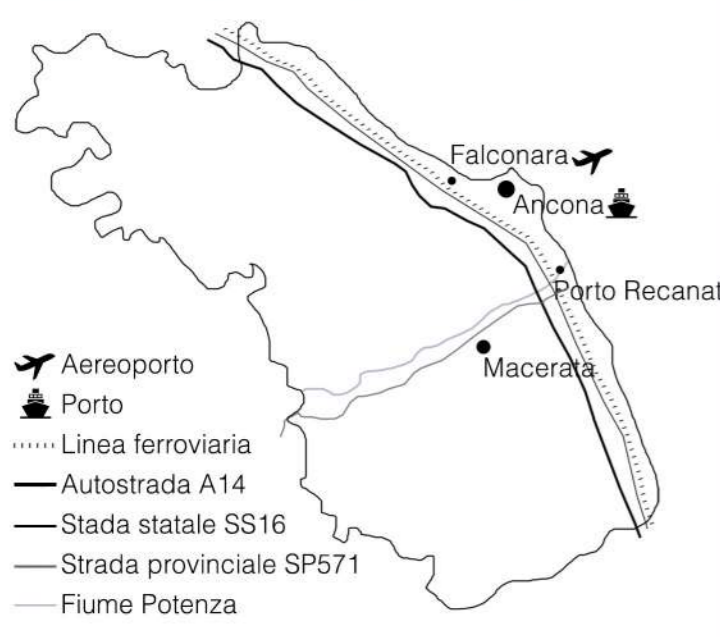


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



**QUADRO CONOSCITIVO**

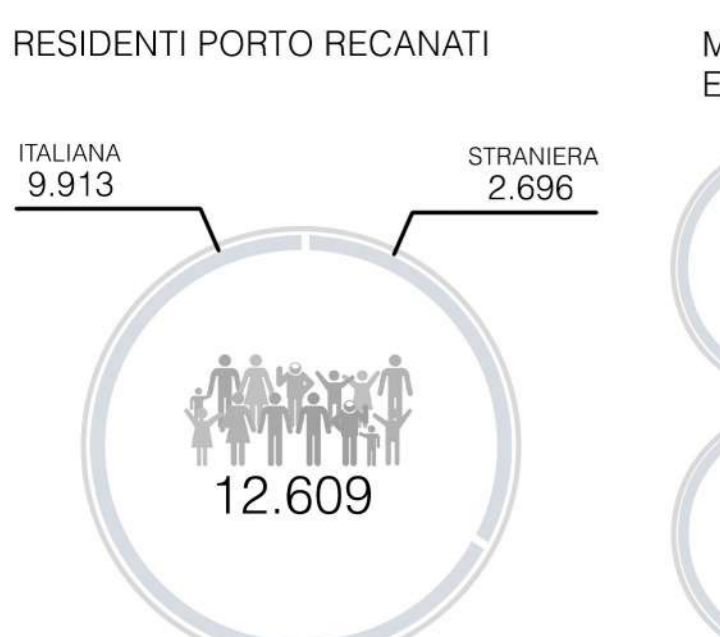
- Area di progetto
- SISTEMA NATURALE**
  - Mare Adriatico
  - Fiume Potenza
  - Lago artificiale
  - Arenile
- SISTEMA ANTROPICO**
- INFRASTRUTTURALE**
  - Linea ferroviaria
  - Strada di connessione extraurbana
  - Strada di connessione urbana principale
  - Strada di connessione urbana secondaria
  - Strada di distribuzione del quartiere
  - Strada sottoposta a ZTL
  - Strada pedonale
  - Percorso ciclo-pedonale
  - Sottopasso carrabile
  - Sottopasso ciclo-pedonale
  - Sottopasso pedonale
  - Ponte ciclo-pedonale
  - Parcheggio
- INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**
  - Rete di distribuzione energia elettrica
  - Impianto depurazione acque
- DEL COSTRUITO**
- EDIFICATO CON DESTINAZIONE D'USO**
  - Edificio a prevalenza residenziale
  - Edificio a prevalenza commerciale
  - Edificio a prevalenza industriale
  - Edificio a prevalenza turistico-ricettiva
  - Casa rurale
- ATTREZZATURE SPORTIVE**
- ATTREZZATURE SCOLASTICHE**
- ATTREZZATURE SANITARIE**
  - Farmacia
  - Guardia medica
- ATTREZZATURE SOCIO-CULTURALI**
  - Cinema
  - Pinacoteca Comunale "Attilio Moroni"
  - Arena Beniamino Gigli
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE**
  - Comune
  - Rete ecologica
  - Cimitero
- SERVIZI**
  - Stazione ferroviaria
  - Posta
  - Banca
  - Carabinieri
  - Distributore di carburante
- EMERGENZE PAESAGGISTICO-CULTURALI**
  - Pineta Volpini
  - Area archeologica della vallata del Potenza
  - Abbazia di Santa Maria in Potenza
  - Castello Svevo
  - Landmark
  - Piazza
- SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO**
  - Zona agricola
  - Verde incolto
  - Verde urbano
  - Verde stradale
  - Verde ripariale
  - Verde di rispetto
  - Filari

**PREFAZIONE PROGETTUALE**

L'approccio al progetto è avvenuto prima tramite il sopralluogo e successivamente attraverso un procedimento di analisi con il quale si è designato un quadro conoscitivo a livello territoriale, individuando le caratteristiche del sistema naturale e antropico della città di Porto Recanati. Si può osservare come l'area di progetto si trovi in una posizione delimitata da limiti naturali e infrastrutturali, che ne determinano l'isolamento e il mancato sviluppo, ma che parallelamente è la più prospera di elementi storico-naturalistici. In particolare emerge il landmark dell'Hotel House, che si caratterizza attualmente come un vero e proprio "ghetto verticale". Con l'obiettivo di una rigenerazione urbana si sono effettuate ulteriori ricerche e analisi di dettaglio, attraverso dati istat, per avere un quadro completo della situazione, anche dal punto di vista sociale.

**DATI POPOLAZIONE**

Fonte: [www.dati.unistat.it](http://www.dati.unistat.it) (2018)



**ANALISI DEL TESSUTO**

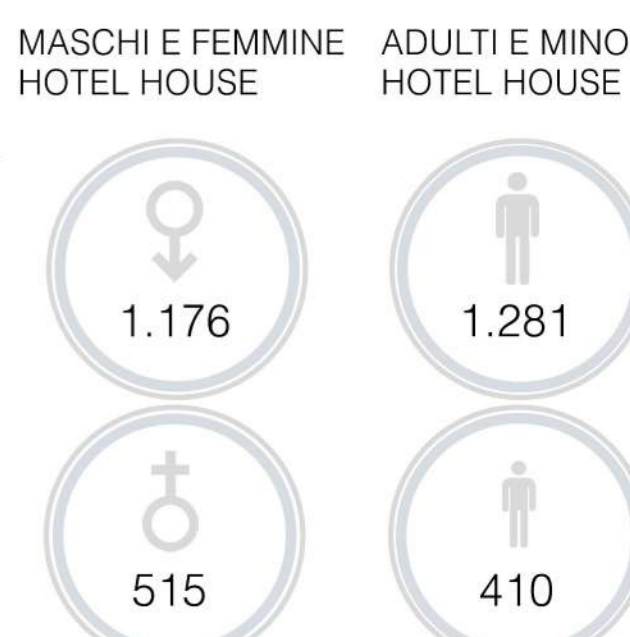
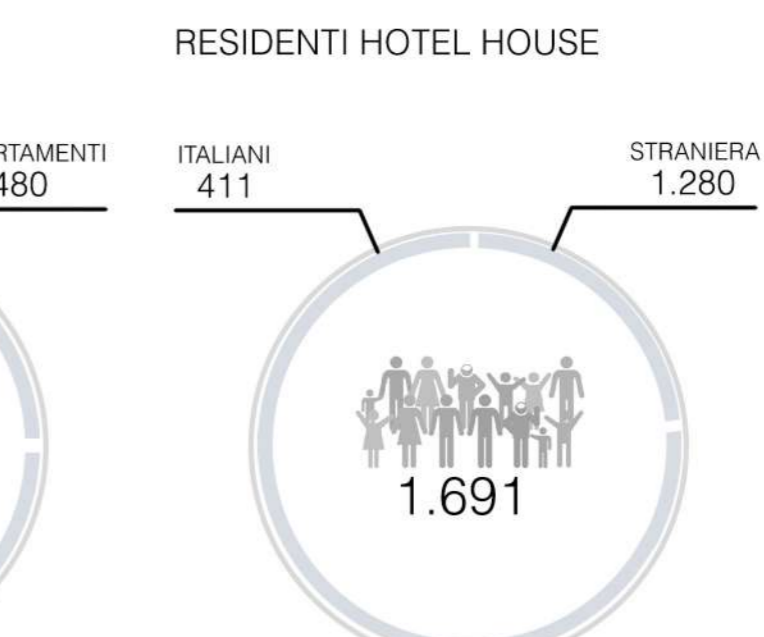
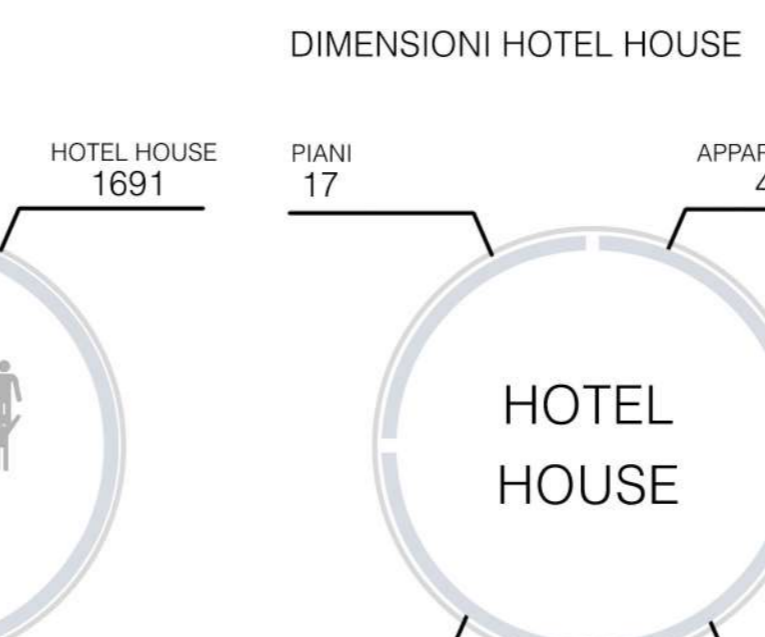
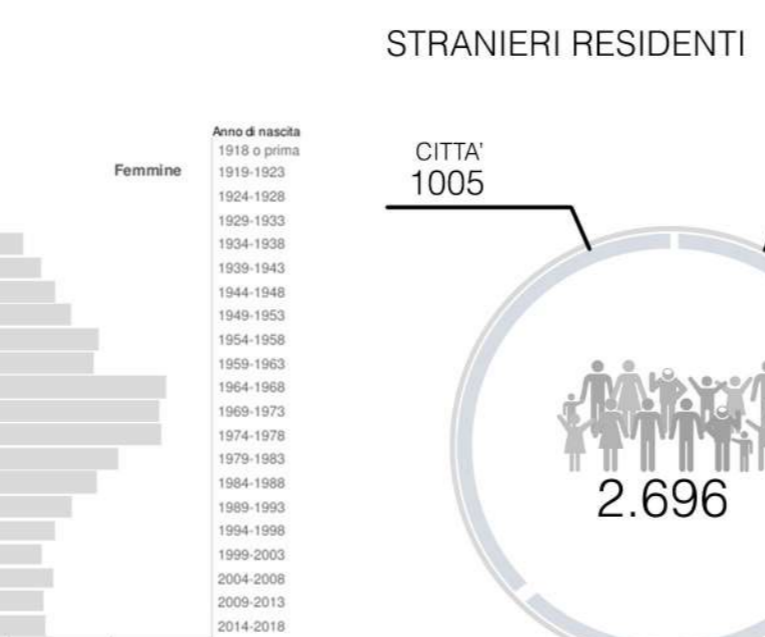
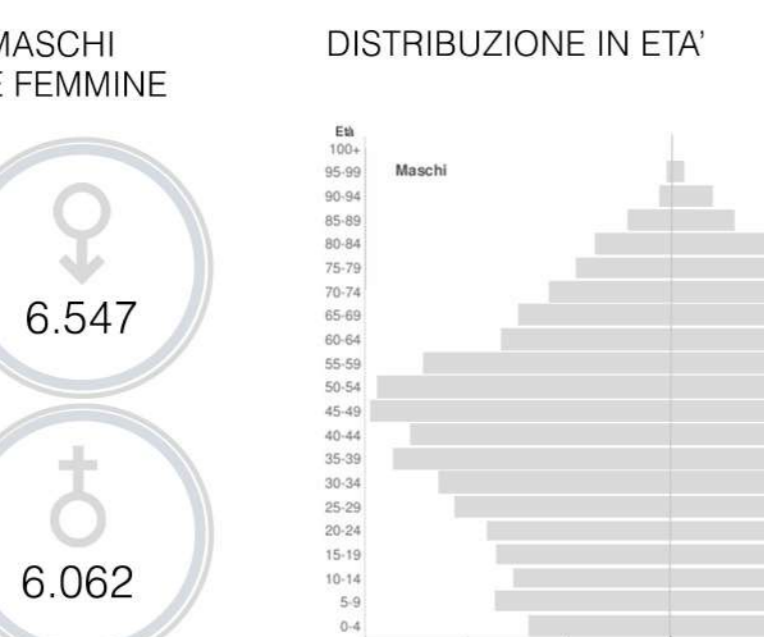
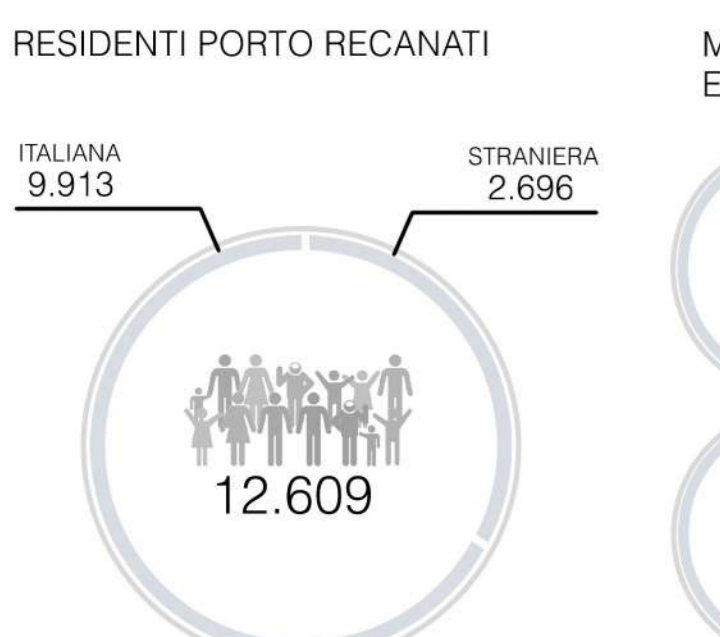
Classificazione dei tessuti abitativi, cioè la conformazione del sistema del costruito

- Continuo a maglia regolare
- Continuo a maglia irregolare
- Discontinuo a maglia regolare
- Discontinuo a maglia irregolare

**DENSITA' ABITATIVA**

Misura del numero di persone che abitano in una determinata area

- Area ad alta densità abitativa
- Area a media densità abitativa
- Area a bassa densità abitativa



**CRITICITA'**

**SISTEMA NATURALE**

Area a rischio idrogeologico: area a ridosso del fiume con rischio di esondazione, che rende difficile la trasformazione dell'area

Incuria del lago artificiale: lago salato con scarsa qualità dell'acqua e con flora in stato di abbandono

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Strada di connessione extraurbana: strada ad alto scorrimento a ridosso di una un'area di espansione residenziale, che causa inquinamento atmosferico ed acustico

Linea ferroviaria e strada di connessione extraurbana: limiti che creano una separazione fisica con il litorale e con il resto della città, dotata di scarsi collegamenti

Strada con rischio stradale: unica connessione stradale dell'area periferica con il litorale ed il resto della città ed è priva di marciapiede

Ponte ciclo-pedonale inagibile: unico collegamento ciclo pedonale delle sponde del fiume con assi prearie e danneggiate

Sottopasso pericoloso: collegamento privo di marciapiedi e con illuminazione insufficiente

**SISTEMA DEL COSTRUITO**

Landmark: edificio che emerge dallo skyline della città sia per la dimensione, che per le sue caratteristiche intrinseche

Casa rurale dismessa: edificio in stato di abbandono che contribuisce allo stato di isolamento e degrado della zona

Area residenziale isolata: edifici residenziali ad alta densità abitativa situati in una zona priva di servizi, attrezzature e luoghi di aggregazione sociale

Zona industriale: polo produttivo a ridosso di un'area di espansione residenziale che causa inquinamento atmosferico ed acustico

**SISTEMA DEL VERDE**

Verde pubblico degradato: area di verde antropico, ma trascurata e non valorizzata

**RISORSE**

**SISTEMA NATURALE**

Mare e lago artificiale: risorsa paesaggistica ed elemento di attrattiva turistico-ricettiva

Fiume: elemento di connessione intercomunale e risorsa naturalistica che contribuisce alla creazione di un ambiente circostante salubre, privo di inquinamento acustico e atmosferico

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Percorso ciclo-pedonale: percorso sulla sponda nord del fiume che collega il ponte ciclo-pedonale al lungomare, che anch'essa è un'area ciclo-pedonale

**SISTEMA DEL COSTRUITO**

Hotel House: edificio con residenti di diversa nazionalità che coesistono pacificamente, caratterizzato da un'elevata ricchezza socio-culturale

Casa rurale riqualificabile: edificio in disuso inserito in area agricola trasformabile

Campi sportivi: attrezzatura che è un punto di riferimento per l'intera città e che è inserita in un'area di espansione per attrezzature sportive

Area archeologica: area con potenzialità di sviluppo, che presenta reperti affiorati, elemento di attrazione socio-culturale

**SISTEMA DEL VERDE**

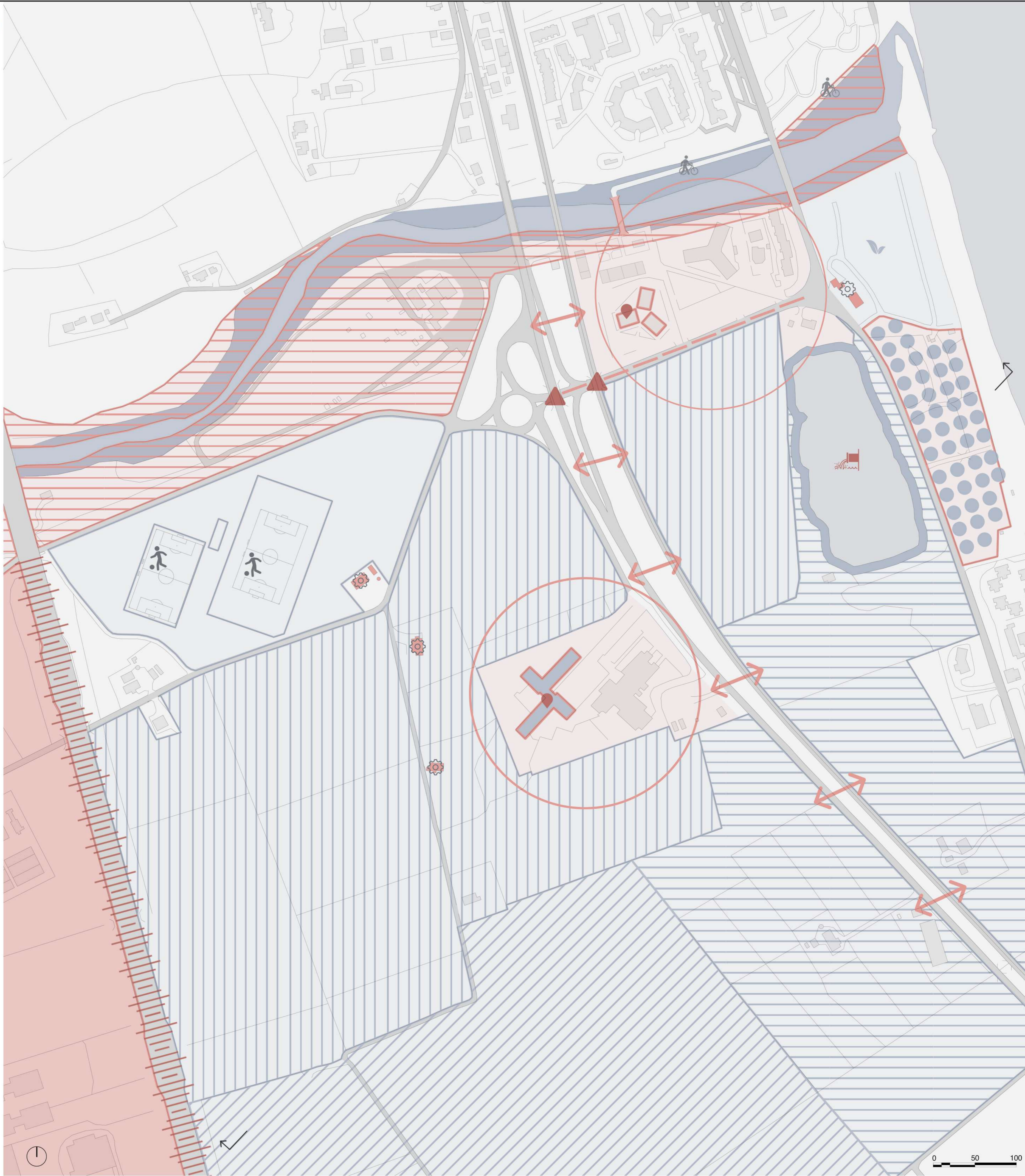
Pineta Volpini: area di verde antropico che si trova a ridosso della spiaggia, ricca di vegetazione e percorsi pedonali

Verde ripariale del corso del fiume: lungofiume ricco di flora e fauna che genera un'ambiente salubre sia dal punto di vista acustico che atmosferico

Area di verde naturale: area a ridosso della spiaggia e che si trova tra la sponda sud del fiume e la pineta

Area trasformabile: vasta area agricola a ridosso dell'Hotel House prevista come zona di espansione secondo PRG, destinate a diversa funzione

Area di salvaguardia paesistico-ambientale: area a ridosso di una zona di espansione sottoposta a salvaguardia secondo PPAR



La strada che connette l'area periferica dove si trova l'Hotel House con la città, è priva di marciapiede



Il ponte ciclo-pedonale inagibile che connette le sponde del fiume Potenza che è circondato da verde ripariale



Casa rurale in disuso immersa nella zona agricola che circonda l'Hotel House contribuisce allo stato di isolamento e degrado della area



I campi sportivi che si trovano in un'area adiacente all'Hotel House, sono un punto di riferimento per la città



La Pineta Volpini è un'area di verde attrezzato, che si trova a ridosso della spiaggia, ma che è trascurata e non valorizzata



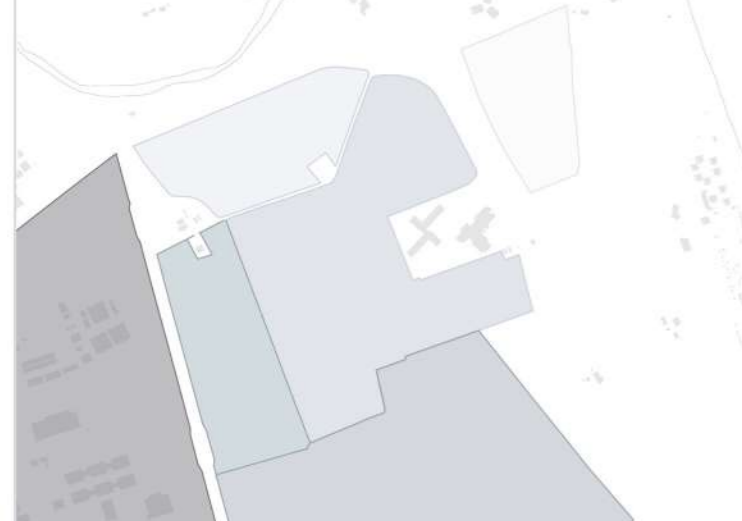
Il percorso ciclo-pedonale inserito nel verde ripariale del lungo fiume, che connette il ponte al lungomare



La vasta area agricola che circonda l'edificio dell'Hotel House è una zona di espansione prevista dal PRG

**ZOONIZZAZIONE PRG**

- Area di espansione turistica
- Area di espansione per attrezzature sportive
- Area di espansione residenziale
- Area di espansione artigianale misto-residenziale
- Area di salvaguardia paesistico-ambientale
- Area produttivo-industriale



**SEZIONE TERRITORIALE**



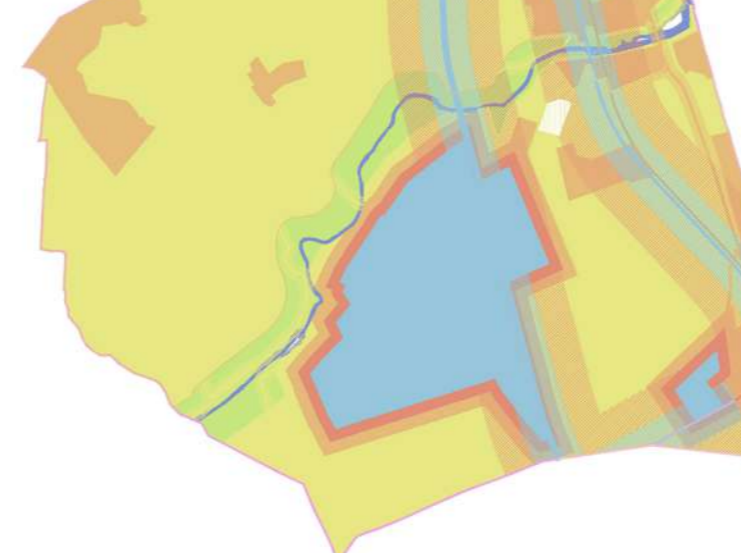
**AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO**

- Area sottoposta a PAI (Piano assetto idrogeologico)
- Area sottoposta a vincolo archeologico
- Area sottoposta a PPAR (Piano paesistico ambientale)



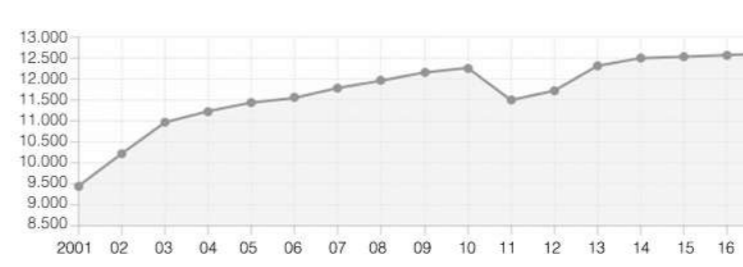
**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V



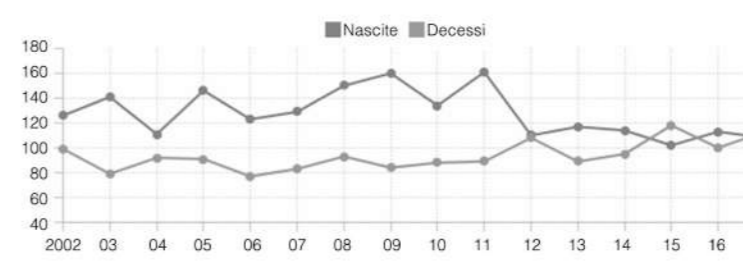
**DATI ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE**

ANDAMENTO DEMOGRAFICO  
 Fonte: www.tuttitalia.it (dati istat 2017)



**MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE**

Fonte: www.tuttitalia.it (dati istat 2017)



**OBIETTIVI E STRATEGIE**

DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE IN RIFERIMENTO

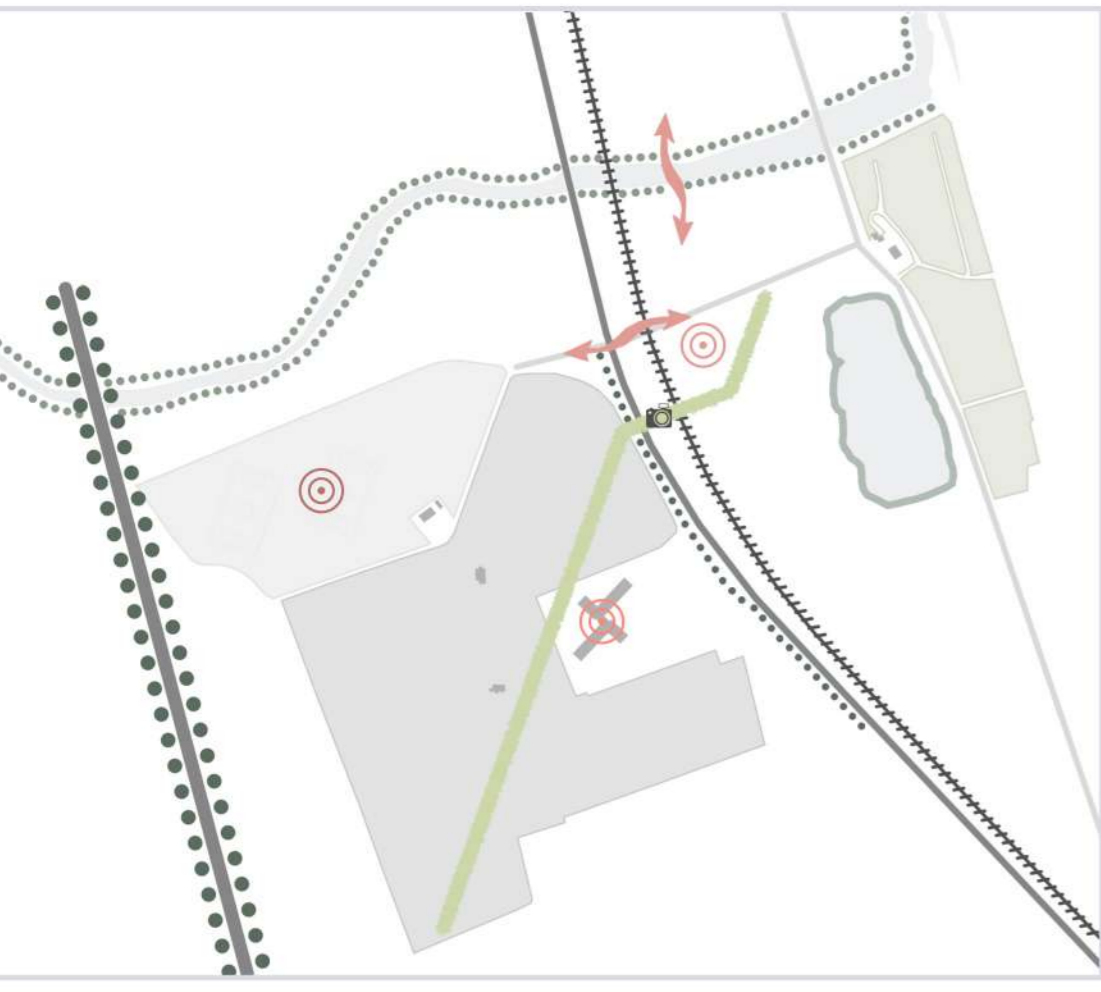
ART. 7.1 SCHEDA PROGETTO NSP1: ZONA DI ESPANSIONE A FUNZIONI INTEGRATE LOCALITÀ HOTEL HOUSE  
 "E" prevista la **demolizione e ricostruzione** degli edifici esistenti con traslazione dell'area di sedime originaria, comunque entro i limiti dell'involucro rappresentato, **adeguamento volumetrico** secondo i parametri sopra indicati. Possibilità di accorpamento dei lotti nel rispetto delle potenzialità massime di ogni singolo lotto."

**PROGETTUALI**

In seguito all'analisi del quadro critico sono emerse le potenzialità e criticità dell'area di progetto, inoltre sono stati effettuati ulteriori approfondimenti tecnici e sull'andamento della popolazione residente. Si è concluso che nella previsione della **creazione di un nuovo quartiere residenziale** che risponda ad adeguati standard di qualità della vita dei residenti, si conviene per la demolizione dell'Hotel House.



CONCEPT



PROGETTO



Un progetto di **riqualificazione urbana** di una periferia della città, la formazione di un **eco-quartiere a misura di famiglia**, con trasporto pubblico efficiente, mobilità ciclopedonale sostenibile e infrastrutture verdi, che riduca le emissioni inquinanti da traffico e che fornisca servizi e luoghi di incontro, favorendo l'**inclusione sociale**. Il progetto si concretizza con realizzazione di un **asse verde** che attraversa e connette il quartiere in tutte le sue parti, aprendosi in parchi urbani, che entrano a sistema con i parchi della città. Il nucleo abitativo è costituito da un **edificio misto** e con due moduli abitativi che accorpati generano diverse tipologie edilizie, realizzato secondo gli standard abitativi ed urbanistici, presenta **attrezzature e servizi**, per permettere e favorire nuovi stili di vita urbani, quanti e quali saranno le comunità cittadine. Infine l'inserimento di **nuove polarità urbane**, quali un polo sportivo, uno culturale e uno sociale, con lo scopo di creare attrazione per l'intera popolazione della città e di rendere il nuovo nucleo una parte integrante di esso.



Panamakade, Amsterdam, Paesi Bassi

DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO QUARTIERE

Superficie territoriale	236 508,43 m <sup>2</sup>
Popolazione da insediare	2 500
Residenti da ricollocare	1 691
Residenti nuovi	809

SUPERFICIE A STANDARD

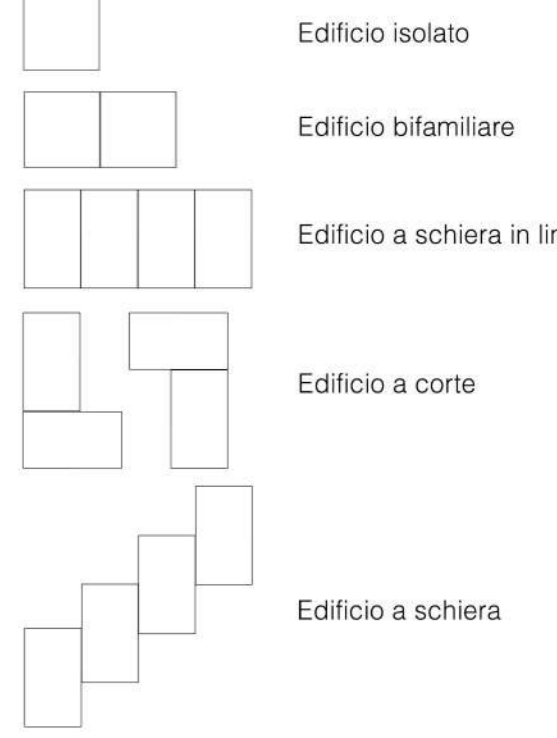
Parcheggi	6 250 m <sup>2</sup> (2,5 m <sup>2</sup> /ab)
Verde attrezzato	37 500 m <sup>2</sup> (15 m <sup>2</sup> /ab)
Servizi di quartiere	5 000 m <sup>2</sup> (2 m <sup>2</sup> /ab)
Istruzione	11 250 m <sup>2</sup> (4,5 m <sup>2</sup> /ab)
Superficie infrastrutture	23 650,84 m <sup>2</sup> (10% sup.territoriale)

STANDARD PER DIMENSIONAMENTO ABITAZIONI

Superficie residenziale	62 500 m <sup>2</sup> (30 m <sup>2</sup> /ab)
Cubatura residenziale	250 000 m <sup>3</sup> (100 m <sup>3</sup> /ab)
Parcheggi privati	25 000 m <sup>2</sup> (1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> )

TIPOLOGIA EDILIZIA DI PROGETTO

I due moduli abitativi da 120 m<sup>2</sup> sono stati assemblati e ruotati in modo da formare aggregati edilizi di diversa tipologia, con lo scopo di offerta abitativa ampia e diversificata



OBIETTIVI

- Messa a sistema del verde urbano
- Favorire le connessioni infrastrutturali
- Miglioramento della qualità della vita dei residenti

AZIONI

- 1.1 Valorizzazione della flora e della fauna fluviale
- 1.2 Riqualificazione del verde pubblico
- 1.3 Creazione di nuovi spazi verdi
- 2.1 Riqualificazione delle connessioni esistenti
- 3.1 Formazione di un nuovo quartiere
- 3.2 Riqualificazione degli edifici dismessi per funzioni strategiche
- 3.3 Formazione di un polo culturale
- 3.4 Formazione di un polo sportivo
- 3.5 Formazione di un polo sociale
- 3.6 Inserimento di verde di rispetto

INTERVENTI

- Realizzazione di un parco fluviale con mobilità dolce, come elemento attrattivo, che funga da connessione urbana e intercomunale
- Valorizzazione e riqualificazione degli spazi verdi per la messa a sistema del verde pubblico
- Realizzazione di asse verde, che funga da collegamento sia per il nuovo quartiere sia come elemento di connessione con il litore e il resto della città
- Dotazione di illuminazione i collegamenti infrastrutturali
- Riqualificazione del ponte ciclo-pedonale esistente che connette le sponde del fiume
- Realizzazione di una piazza sospesa nel sovrappasso dell'asse verde, che funga anche da punto panoramico
- Demolizione dell'Hotel House e ricostruzione di quattro blocchi sulla sagoma dell'edificio, che conterranno un centro culturale, stanze per il coworking e aule per la formazione, un' auditorium ed una scuola elementare.
- Progettazione di un quartiere che risponda alle esigenze e agli standard qualitativi dei residenti e che sia in connessione con il resto della città
- Riqualificazione degli edifici rurali dismessi per la realizzazione di nuovi servizi e attrezzature
- Inserimento di servizi e attrezzature quali: asilo nido, cinema, guardia medica e info point turistico
- Realizzazione di un campo da cricket e di centro sportivo coperto, per il rafforzamento del polo sportivo
- Realizzazione di un spazio coperto, adibito a mercato per la vendita dei prodotti agricoli locali o come spazio espositivo per eventi
- Inserimento del verde di rispetto che funga da cuscinetto per l'area industriale, l'autostrada e la strada statale, creando una barriera visiva, del suono e migliorando la qualità dell'aria

FUNZIONI

- Info point turistico
- Campo da cricket
- Centro sportivo coperto
- Guardia medica
- Centro culturale, stanze per il coworking e aule per la formazione, un' auditorium ed una scuola elementare
- Cinema
- Asilo nido
- Mercato coperto e spazio espositivo



FASI DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

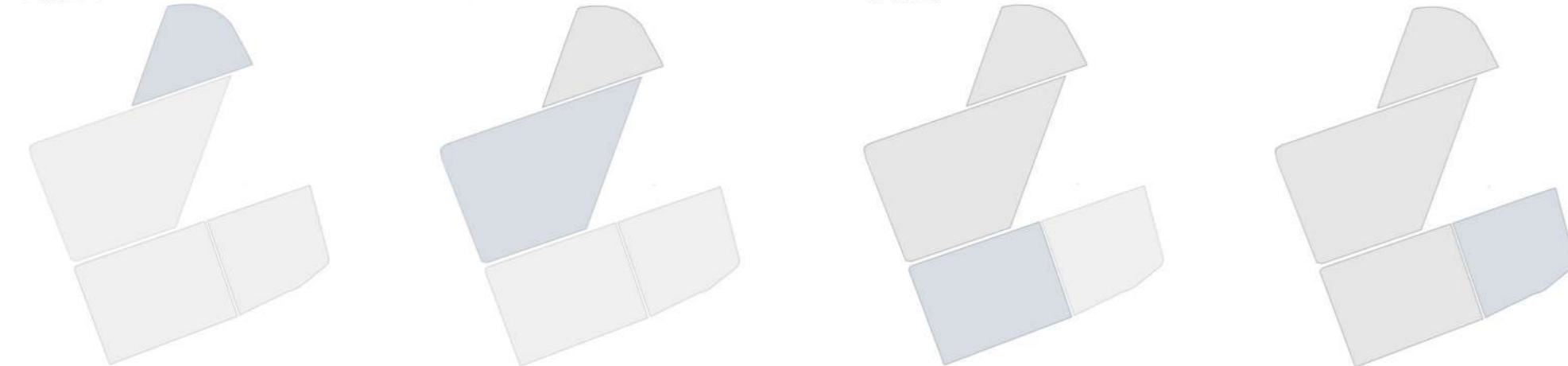
A fronte della grande area che investe il progetto, si è adottata la suddivisione in quattro fasi costruttive, cioè ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario, ciò per favorire l'attuazione progressiva del progetto. Infine, con la previsione di demolizione del Hotel House, date le sue condizioni, si è convenuto insediare prima gli abitanti dei piani più alti e così via, dato lo scopo primario del progetto di garantire una buona qualità della vita degli abitanti.

FASE 1

FASE 2

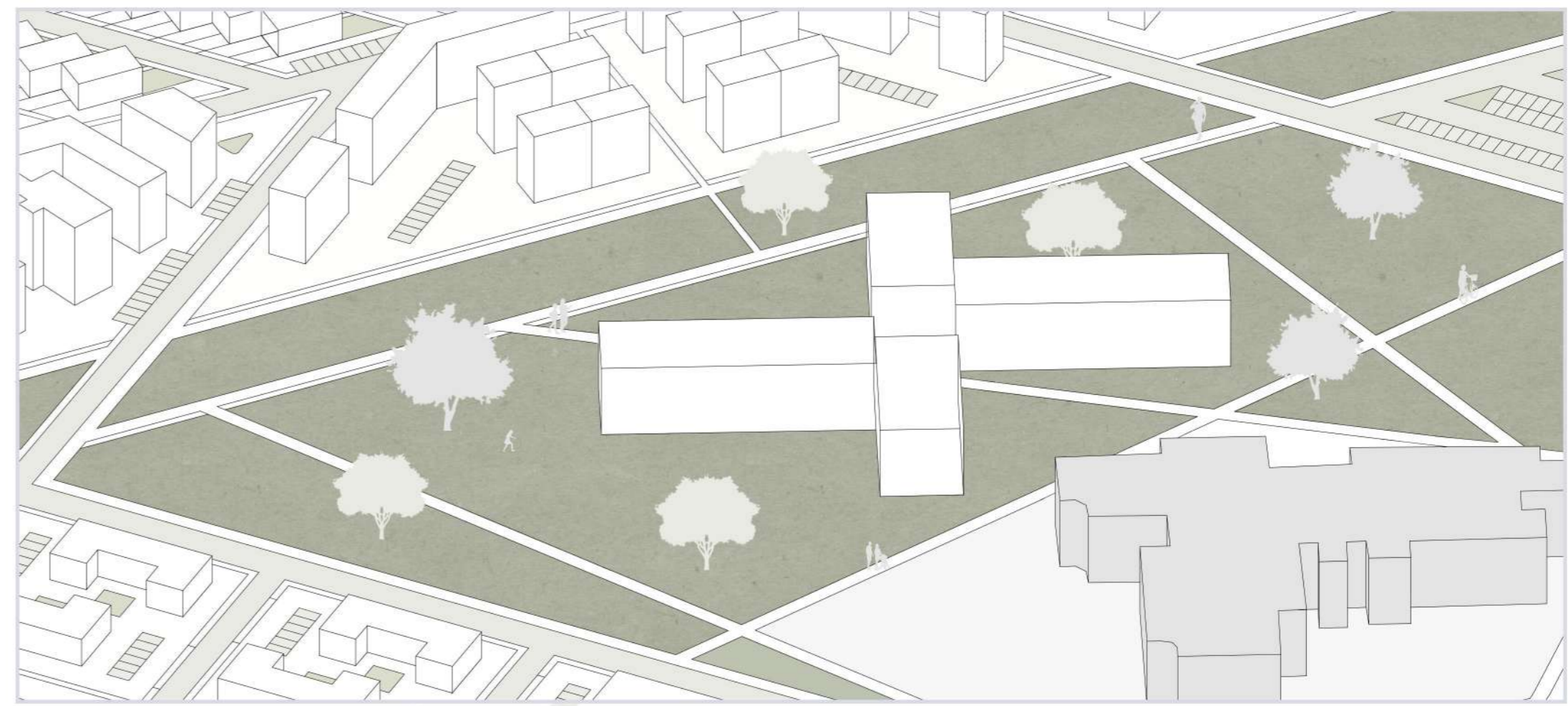
FASE 3

FASE 4



HOTEL HOUSE

Il progetto prevede la creazione di un **parco urbano** intorno al sedime dell' Hotel House, che nasce dall' asse verde che mette in connessione il nuovo quartiere. L'**edificio costruito sulla traccia dell' Hotel House** ospiterà un centro culturale, stanze per il coworking e aule per la formazione, un' auditorium ed una scuola elementare. Le funzioni sono distribuite secondo la sua suddivisione caratteristica in ali, il nuovo edificio diventa un **nuovo polo**, simbolo dell' integrazione e della ricchezza socio-culturale di cui è attualmente portavoce l'Hotel House. L'insediamento è percorribile solo dai pedoni e dai ciclisti, ciò emerge dalla volontà di collocare i parcheggi esterni all'area verde, con l' obiettivo di promuovere una migliore qualità della vita, sia sotto l'aspetto sociale che ambientale.



Nell'elaborazione del progetto Eco House si è deciso di adottare un metodo analitico e critico a fronte di un' area di progetto particolarmente delicata e complessa, effettuando uno studio approfondito del sistema territoriale e sociale su varie scale.

L'approccio al progetto è avvenuto tramite il sopralluogo e successivamente attraverso un procedimento di analisi con il quale si è designato un quadro conoscitivo a livello territoriale, individuando le caratteristiche del sistema naturale ed antropico della città di Porto Recanati e delle sue relazioni con il contesto circostante. Si può osservare come l'area di progetto si trovi in una posizione delimitata sia da limiti naturali e che infrastrutturali, che ne determinano l'isolamento e il mancato sviluppo, ma che parallelamente è la più prospera di elementi storico-naturalistici. In particolare emerge il landmark dell'Hotel House, che si caratterizza attualmente come un vero e proprio "ghetto verticale". Con l'obiettivo di una rigenerazione urbana si sono effettuate ulteriori analisi di dettaglio sulla popolazione, attraverso dati ISTAT, per avere un quadro completo, anche dal punto di vista sociale.

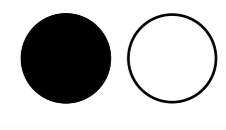
Dopo un primo approccio di studio conoscitivo si è proceduto con un'analisi critica, da cui sono emerse le potenzialità e le criticità dell'area di progetto, inoltre sono stati effettuati ulteriori approfondimenti tecnici con riferimento al Piano Regolatore Comunale. Si è effettuato uno studio della zonizzazione, delle aree sottoposte a vincolo e la classificazione acustica dell'area di progetto, inoltre si sono raccolti i dati del movimento della popolazione residente, attraverso l'indagine dell'andamento demografico e il movimento naturale della popolazione.

In seguito all'elaborazione del quadro conoscitivo e critico dell'area si sviluppato un progetto con l'obiettivo e la volontà di far fronte ad una realtà territoriale e sociale, che allo stato di fatto, risulta problematica e complessa. Con questo intento nasce Eco House, un progetto di riqualificazione urbana di una periferia della città, attraverso la formazione di un eco-quartiere a misura di famiglia, con un trasporto pubblico efficiente, mobilità ciclo-pedonale sostenibile e infrastrutture verdi, che riduca le emissioni inquinanti da traffico e che fornisca servizi e luoghi di incontro, favorendo l'inclusione sociale. Il progetto si concretizza con la realizzazione di un asse verde, che si ispira al progetto Panamakade ad Amsterdam. Un'arteria verde che attraversa e connette il quartiere in tutte le sue parti, aprendosi in parchi urbani, che entrano a sistema con i parchi della città. Il nucleo abitativo è costituito da un edificio misto, creato con due moduli abitativi che accorpati generano diverse tipologie edilizie e realizzato secondo gli standard abitativi ed edilizi, presenta attrezzature e servizi, per permettere e favorire nuovi stili di vita urbani, quanti a quali saranno le comunità cittadine. Infine l'inserimento di nuove polarità urbane, quali un polo

sportivo, uno culturale e uno sociale, con lo scopo di creare attrazione per l'intera popolazione della città e di rendere il nuovo nucleo una parte integrante di esso.

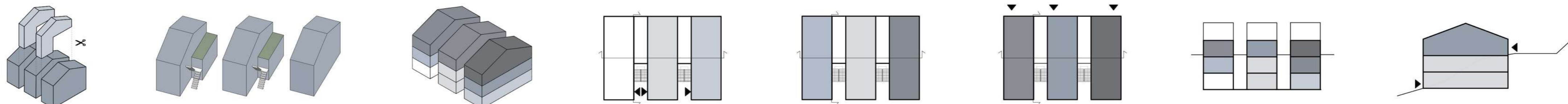
Scendendo nel dettaglio dell'area che oggi è occupata dall'Hotel House il progetto prevede la creazione di un parco urbano intorno al sedime dell'edificio, che si sviluppa dall'asse verde che mette in connessione il nuovo quartiere. La nuova costruzione, nasce sulla traccia dell'Hotel House ed ospiterà un centro culturale, stanze per il coworking e aule per la formazione, un auditorium ed una scuola elementare. Le funzioni sono distribuite secondo la sua suddivisione caratteristica in ali, per cui il nuovo edificio diventa un nuovo polo, simbolo dell'integrazione e della ricchezza socio-culturale di cui è attualmente portavoce l'Hotel House. L'insediamento è percorribile solo dai pedoni e dai ciclisti, ciò emerge dalla volontà di collocare i parcheggi esterni all'area verde, con l'obiettivo di promuovere una migliore qualità della vita, sia sotto l'aspetto sociale che ambientale.

In conclusione il progetto Eco House prevede, a fronte della grande area che investe l'intervento, la suddivisione in quattro fasi costruttive, cioè ambiti territoriali minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario, ciò per favorire l'attuazione progressiva del progetto, inoltre con la previsione di demolizione dell'Hotel House si è convenuto insediare prima gli abitanti dei piani più alti e così via, perseguendo lo scopo primario del progetto di garantire una buona qualità della vita degli abitanti del nuovo eco quartiere, che è stato il moto propulsore di tale progetto.

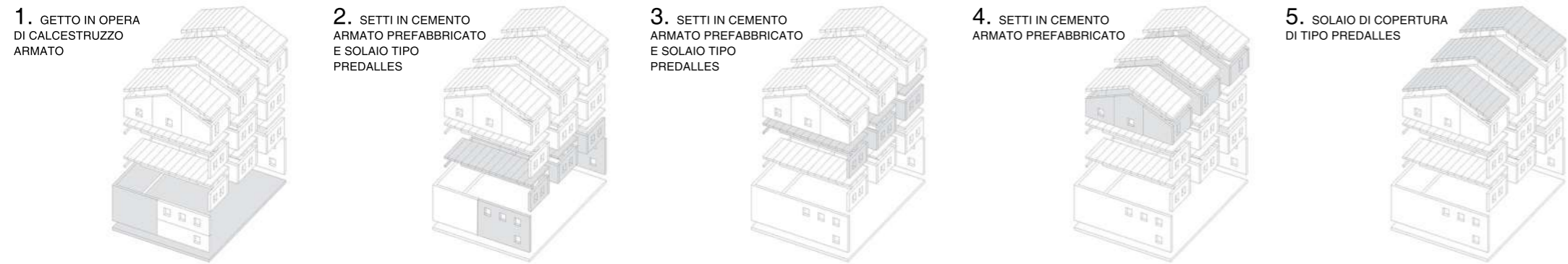


LABORATORIO DI COSTRUZIONE DELL' ARCHITETTURA\_Prof. Roberto Ruggiero e Nazzareno Viviani

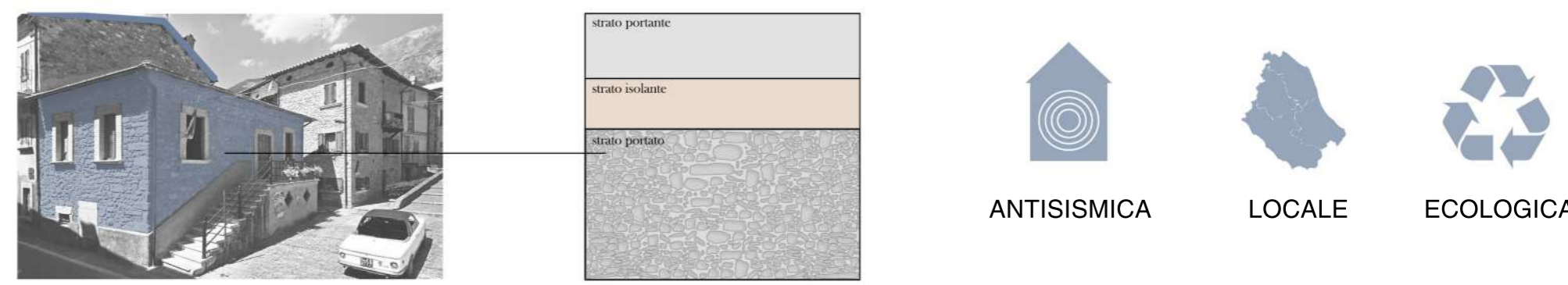
CONCEPT



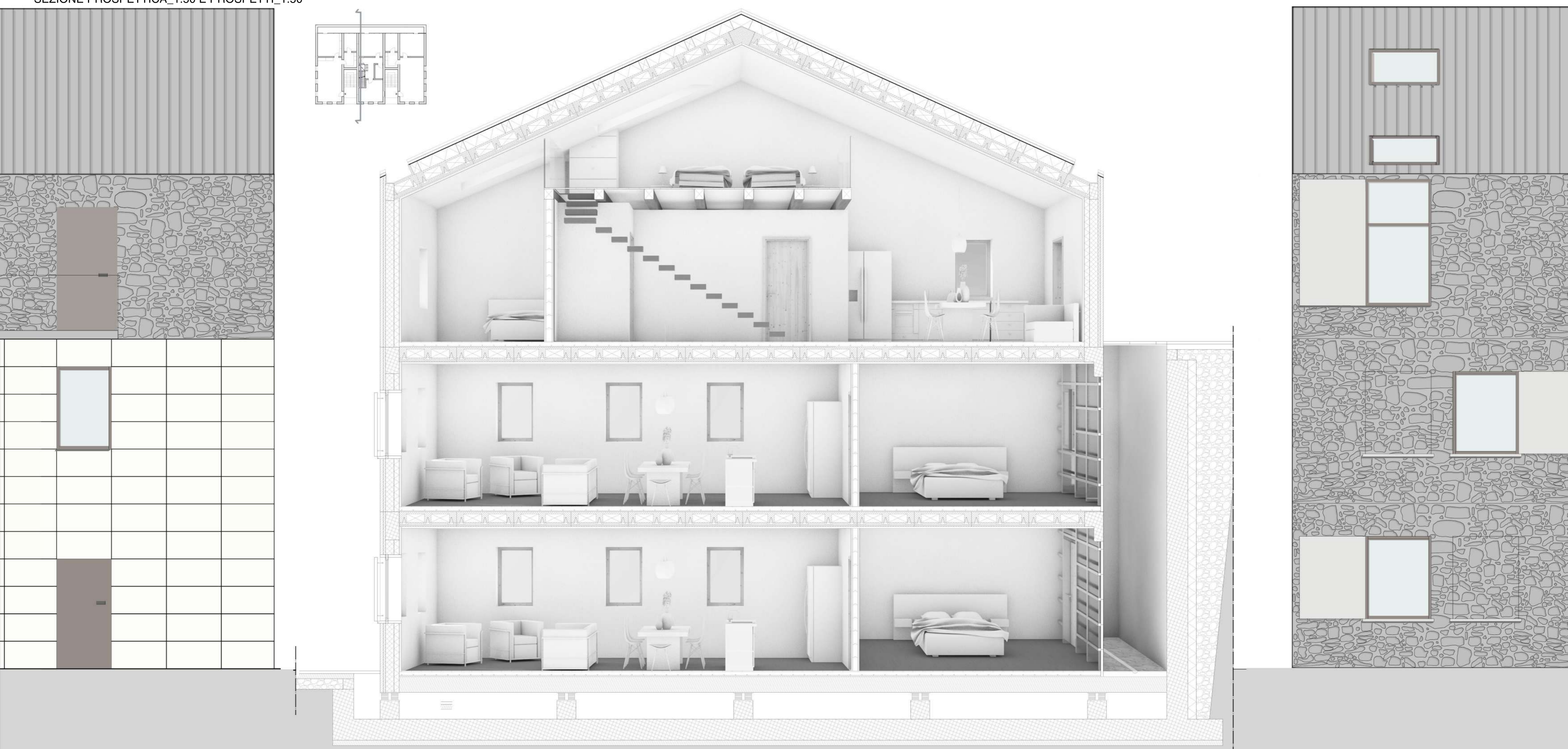
FASI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO IN PANNELLI DI CEMENTO ARMATO PREFABBRICATO



CASA IN PIETRA E PANNELLO PREFABBRICATO IN CEMENTO ARMATO CON MATRICE PERSONALIZZATA



SEZIONE PROSPETTICA\_1:50 E PROSPETTI\_1:50

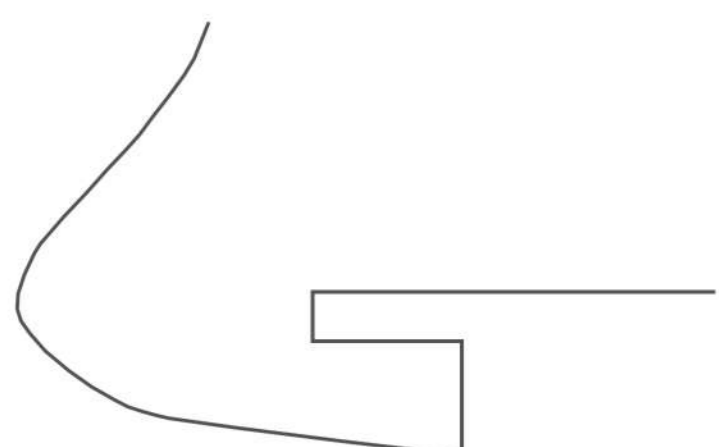


LABORATORIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA\_Prof. Luigi Coccia e Maria Federica Ottone

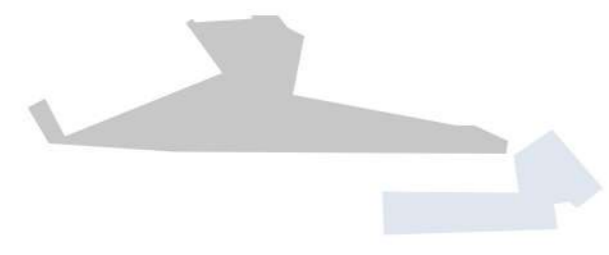
CONCEPT

PIANTA PIANO -1\_1:200

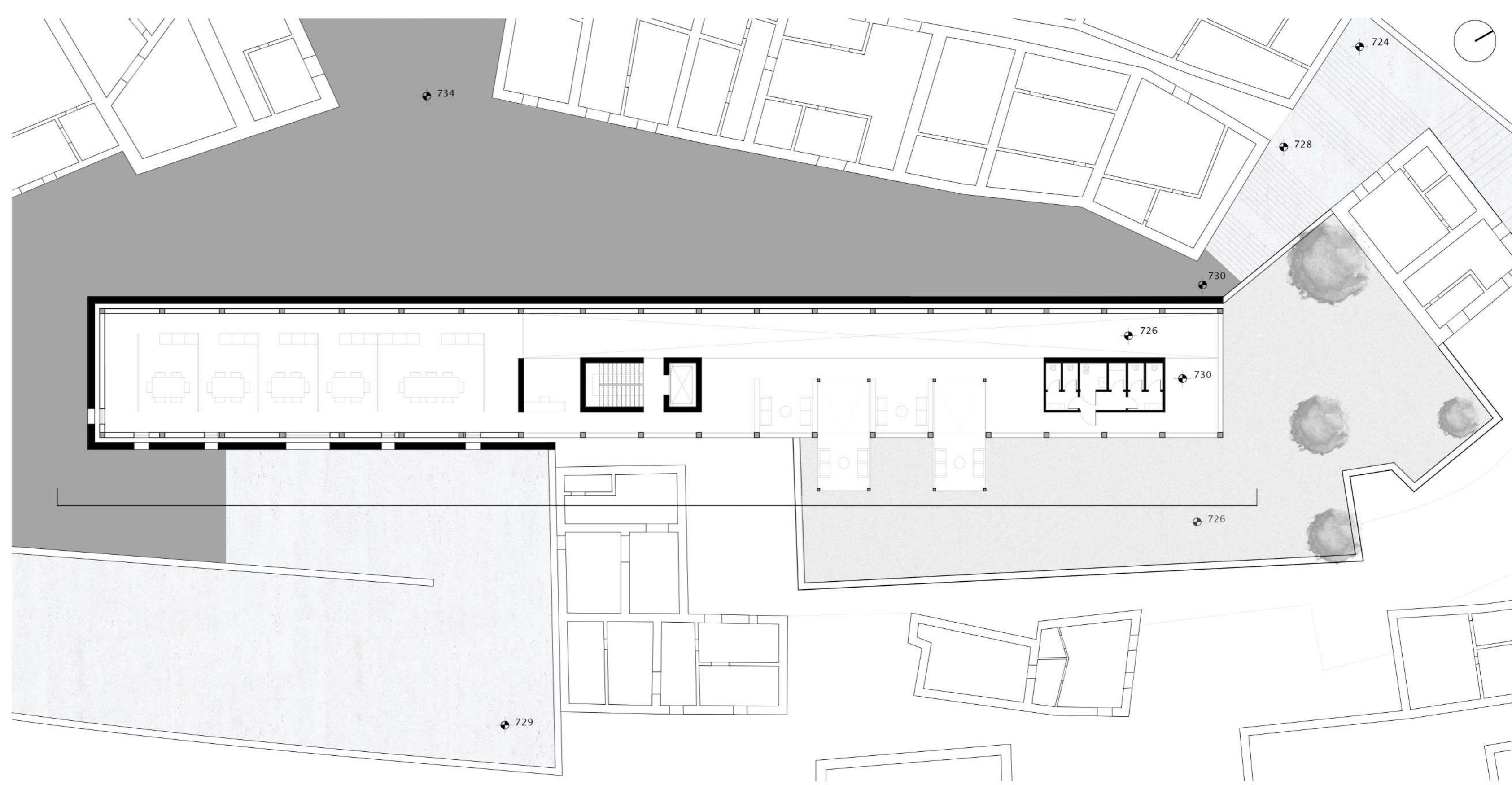
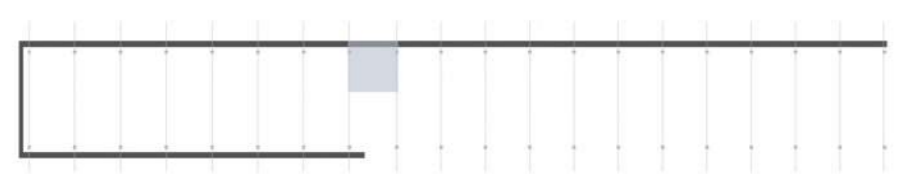
TRACCIA DEL MURO DI CONTENIMENTO



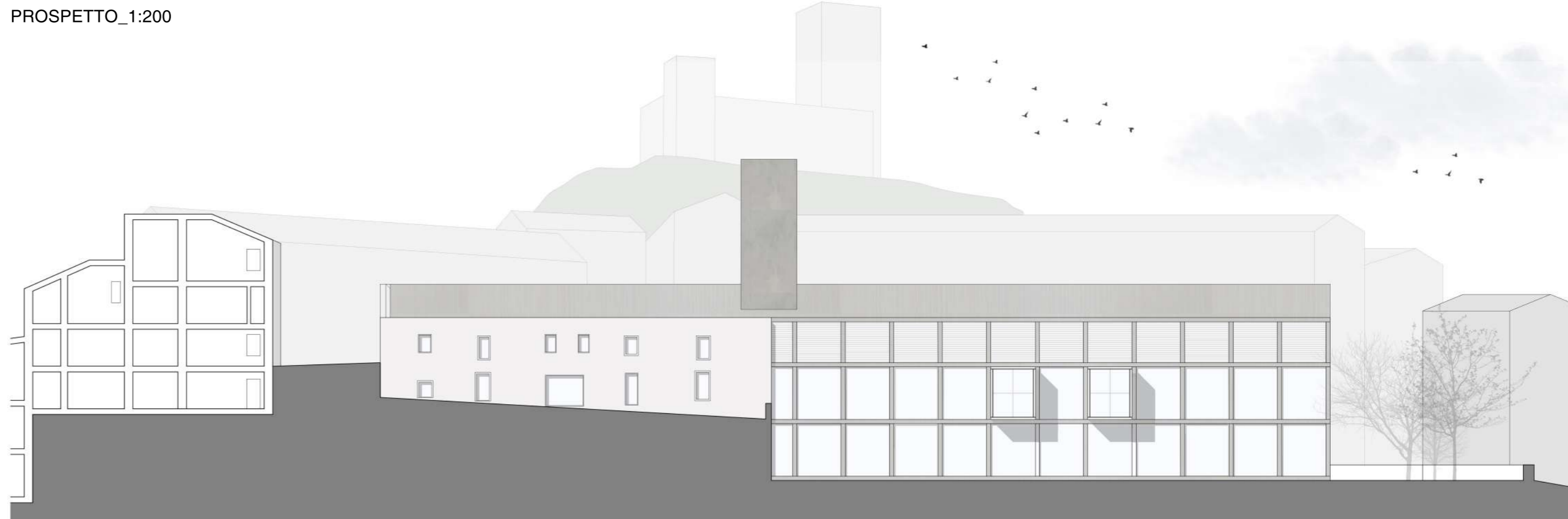
SPAZIO PUBBLICO

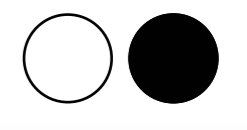


TORRE\_MODULE

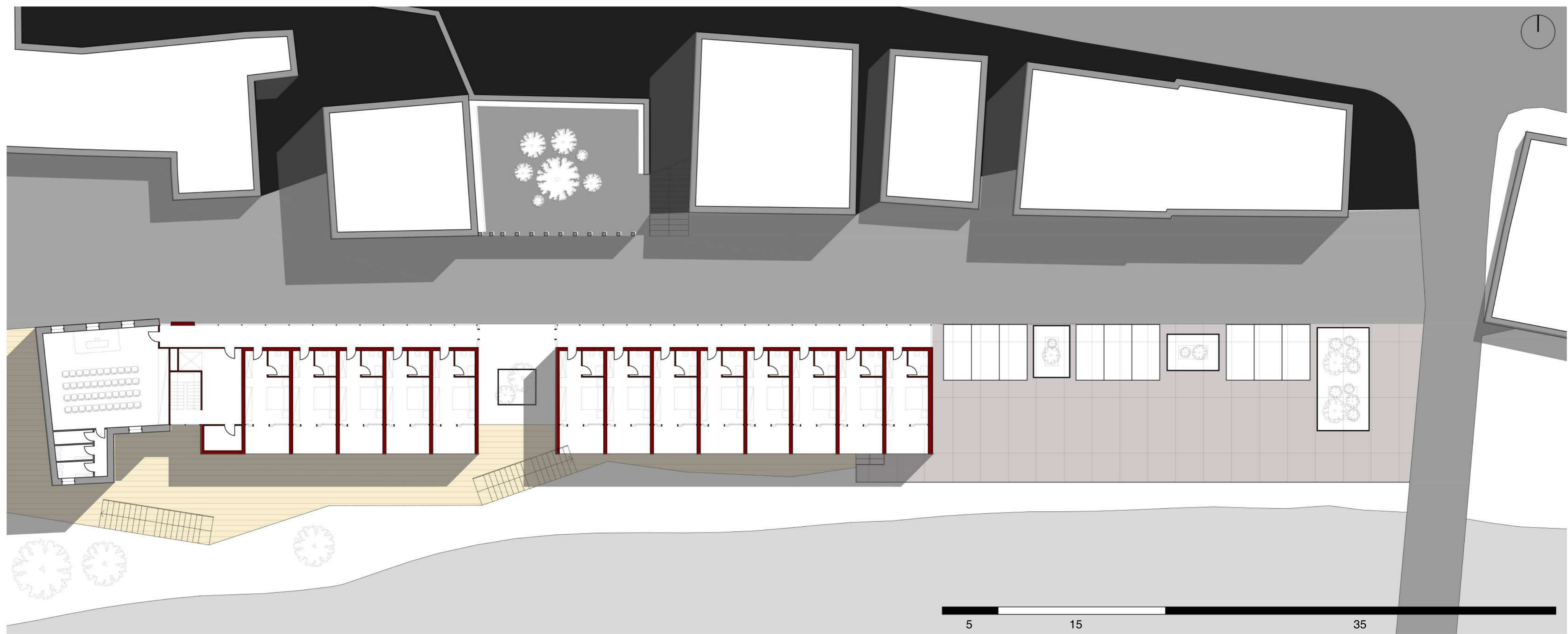


PROSPETTO\_1:200

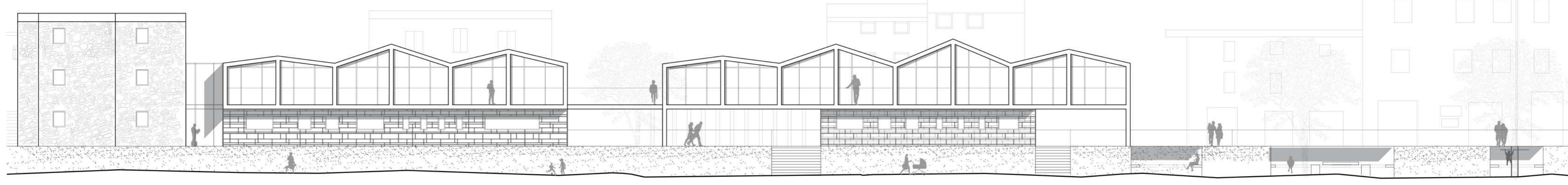




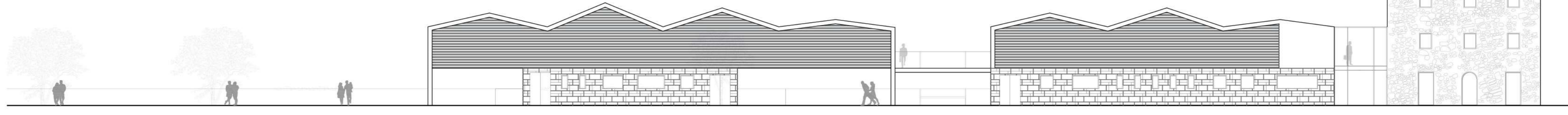
LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANA\_Prof. Ludovico Romagni e Roberta Angelini  
PIANTA PIANO 1



PROSPETTO FIUME\_1:200



PROSPETTO CORSO\_1:200



LABORATORIO DI PROGETTAZIONE URBANISTICA\_Prof. Elio Trusiani e Alessandro Gabbianelli

PARCHEGGI PUBBLICI INTELLIGENTI, COLLOCATI ALL'ESTERNO DELLA CITTÀ E COLLEGATI CON LE INFRASTRUTTURE DEL TRASPORTO PUBBLICO, PER ATTENUARE IL PROBLEMA DELL'INGUINAMENTO DA POLVERI SOTTILI.

CREAZIONE DI NUOVE POLARITÀ:

- SOUL CITY
- UNIVERSITY CITY
- ART CITY
- MEMORY CITY
- WELLNESS CITY

RIQUALIFICAZIONE DELL'ARE, MIGLIORANDO I NODI STORICI, RICONFIGURANDO IL TERRITORIO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI GIARDINI TEMATICI.

NUOVO ASSETTO DEL SISTEMA DELLA VIABILITÀ LENTA E VELOCE

NUOVO accesso alla Stazione Ferroviaria verso la zona marina

Vista della piazza del nuovo campus universitario

Scalinata di accesso al passaggio sopraelevato e vista degli orti urbani