

Sea scape 06

INTERNATIONAL JOURNAL
OF ARCHITECTURE,
URBANISM AND GEOMORPHOLOGY
OF COASTAL LANDSCAPES

p-ISSN 2785-7638
e-ISSN 2974-6191



TRAVEL ARCHITECTURES,
BETWEEN ATOPIAS AND TERRITORIAL IDENTITY
HOSPITALITY

SEASCAPE_
International journal registered
at the Court of Padova under the number
2522/2021 – November 8th, 2021.

Number:
06_ HOSPITALITY (January - June 2025)

Editor and Owner: Anteferma Edizioni Srl
Registered office: Via Asolo 12, Conegliano, TV
Mail: editorial.seascape@gmail.com

Director:
Sebastiano Venneri
Editorial and Artistic Director:
Michele Manigrasso

Editorial Board:
Stefanos Antoniadis, Emilio Antoniol, Michele Manigrasso, Sebastiano Venneri

Scientific Committee:
Rachelle Alterman, Carmen Andriani, Massimo Angrilli, Angela Barbanente, Alberto Basset, Camilo Mateo Botero, Harry Coccossis, Carlos Dias Coelho, Valter Fabietti, Romeo Farinella, Sérgio Padrão Fernandes, Carola Hein, Anna Lambertini, Stefano Landi, Stefano Margiotta, Alessandro Martinelli, Nicola Martinelli, Linda McElduff, Piero Medagli, Paola Misino, Daniela Moderini, Francesc Muñoz, Sergio Negri, João Ferreira Nunes, Diego Paltrinieri, Mario Parise, Domenico Potenza, Enzo Pranzini, Giovanni Randazzo, Michelangelo Russo, José Sanchez, Paolo Sansò, Davide Servente, Luigi Stendardo, Angelo Tursi, Edoardo Zanchini

Editorial Staff:
Giulia Motta Zanin (editor-in-chief), Matteo Almonti, Claudio Costantino, Amedeo Minischetti, Beatrice Moretti, Silvia Sivo, Silvia Tauro

Scientific Secretary:
Giulia Motta Zanin

Graphic design and layout:
Michele Manigrasso

Web design:
Amedeo Minischetti

English text reviewer:
by Editorial Staff

Circulation: 150 copies
Print ISSN: 2785-7638
Electronic ISSN: 2974-6191

Web site: www.seascape.it

Cover prize (Italy): 15 €
Subscription prize (Italy): 60 €

Printed by Skillpress, Fossata di Portogruaro

SEASCAPE © 2025 Anteferma Edizioni. Issue distributed under Licence Creative Commons Attribution - non commercial - Share alike 4.0 International



The publisher is exonerated from any responsibility for infringement of intellectual property rights relating to texts and images.



Edited by Anteferma Edizioni
in collaboration with Legambiente
and Italian Coastal Landscapes Observatory



HOSPITALITY

TRAVEL ARCHITECTURES, BETWEEN ATOPIAS AND TERRITORIAL IDENTITY

CONTRIBUTIONS BY:

MATTEO ALMONTI - STEFANOS ANTONIADIS - FEDERICO BILÒ - VALENTINA CIUFFREDA - EMILIA CORRADI - CLAUDIO COSTANTINO - KEVIN DI CHELLO ALEX GIUZIO - MICHELE MANIGRASSO - PAOLA MISINO - CRISTIAN SAMMARCO RITA SILVAGGI - FRANCESCO SAVERIO SIMONE - SILVIA TAURO - FABRIZIO TOPPETTI - LUCIO ZAZZARA

SEASCAPE is a biannual journal (in digital and print versions) that aims to represent an international reference for the exchange of knowledge and experiences about themes and problems concerning the coastal areas of the world. Every year, Seascape organizes 2 calls (one for each semester) open to the entire national and international scientific community, in order to select a shortlist of articles on specific topics. The identification of the papers to be published is entrusted to the Scientific Committee and to external scholars and takes place via a double blind peer review. Seascape has its own Code of ethics, drawn up according to the guidelines of the Committee on Publication Ethics (COPE). Seascape is committed to the respect of high standards of ethical behavior at all stages of the publication process. Authors, members of the editorial staff and members of the scientific committee, as well as publishers, are required to respect what is stated in the code of ethics.

[PUBLISHER'S NOTE - NOTA DELL'EDITORE]

L'AVVIO DI UNA NUOVA EDIZIONE
THE LAUNCH OF A NEW EDITION
Emilio ANTONIOL

[EDITORIAL - EDITORIALE]

CAMERA D'ALBERGO
HOTEL ROOM
Paola MISINO

HOSPITALITY SCIENTIFIC DOSSIER

Edited by Claudio COSTANTINO



- 18** GRUSS AUS SANTA SEVERA
25 OSPITALITÀ E TURISMO DELLA COSTA A NORD DI ROMA
Fabrizio TOPPETTI - Cristian SAMMARCO



- 26** LUOGHI MARINI
33 TRE PROGETTI DI GIANCARLO DE CARLO DEL 1961
Federico BILÒ



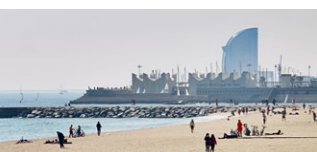
- 34** CONCRETE VACA(C)TIONS
43 FORME E IDENTITÀ OSPITALI
DAL MITO DEL MEDITERRANEO AL TURISMO GLOBALE
Stefanos ANTONIADIS



- 44** ARCHITETTURA E MEMORIA TRA IDENTITÀ E TRASFORMAZIONE
51 STRATEGIE DI RIUSO DELL'ALBERGO TERMALE PER INDIGENTI PIO MONTE
DELLA MISERICORDIA A CASAMICCIOLA TERME SULL'ISOLA DI ISCHIA
Emilia CORRADI



- 52** TRE ISOLE, TRE HOTEL IN DIALOGO CON LA CITTÀ
59 ARCHITETTURE PER L'OSPITALITÀ IN BALANS LUNGO LE SPONDE DELL'IJ AD AMSTERDAM
Claudio COSTANTINO



- 60** OSPITALITÀ PRODUTTIVA
67 GLI HOTEL COME NUOVI SPAZI DEL LAVORO CONTEMPORANEO
Matteo ALMONTI



- 68** LA VALORIZZAZIONE IDENTITARIA DEI VILLAGGI STORICI
75 STRATEGIE E STRUMENTI PER RIGENERARE LA PERCEZIONE DEI LUOGHI
Francesco Saverio SIMONE

COLUMNS/RUBRICHE

Edited by the Editorial Staff

GAZES - SGUARDI

- 78** FOTOGENIA DEGLI ECOMOSTRI
101 UNA MOSTRA SUL DEGRADO E GLI ABUSI EDILIZI LUNGO LE COSTE ITALIANE
Michele MANIGRASSO

COMPRESSED - COMPRESSI

- 102** GLI ECOMOSTRI VANNO IN VACANZA
109 I VILLAGGI TURISTICI IN CAMPANIA TRA ATOPIA E DEGRADO
Kevin DI CHELLO
- 110** DA LINEARE A LIMITATA
113 RIPENSARE LA CITTÀ BALNEARE ADRIATICA
Alex GIUZIO

INTERVIEWS - INTERVISTE

- 114** IL CAMMINO GRANDE DI CELESTINO IN ABRUZZO,
TRA ACCOGLIENZA, PAESAGGIO E NARRAZIONE
119 INTERVISTA A LUCIO ZAZZARA E RITA SILVAGGI
Silvia TAURO

BOOKS - LIBRI

- 120** ABITARE LA VACANZA.
PRATICHE CULTURALI, ARCHITETTURE E VISIONI
PER RIPENSARE I PAESAGGI DEL TURISMO
122 UN COMMENTO AL LIBRO DI
EMANUELE PICCARDO AND MARIA PINA USAI
Valentina CIUFFREDA

TRE ISOLE, TRE HOTEL IN DIALOGO CON LA CITTÀ

ARCHITETTURE PER L'OSPITALITÀ IN BALANS LUNGO LE SPONDE DELL'IJ AD AMSTERDAM

Claudio COSTANTINO

Architect, PhD in Design Cultures: Creativity, Heritage, Environment, G. d'Annunzio University of Chieti-Pescara (Italy)

INTRODUZIONE

L'incremento esponenziale dei flussi turistici nelle aree centrali di Amsterdam ha reso necessaria, a partire dal 2010, l'adozione di un approccio strategico su scala regionale, volto a coniugare il decentramento delle nuove iniziative alberghiere con una regolamentazione più rigorosa della progettualità ricettiva. Tali misure non miravano unicamente a governare la distribuzione territoriale e il numero dei nuovi alberghi, ma intendevano anche ridefinirne gli assetti programmatici e formali, nonché le modalità di relazione con il contesto urbano.

Le geografie dell'ospitalità emerse a seguito di tali provvedimenti evidenziano una parziale ridefinizione delle strategie insediative della ricettività su scala comunale. L'analisi della distribuzione delle nuove strutture alberghiere evidenzia la volontà di delocalizzare i flussi ricettivi verso aree esterne ai circuiti più saturi del centro storico e di stabilire relazioni più solide con il sistema della mobilità metropolitana e locale e con i principali ambiti di trasformazione urbana.

Tra questi, un ruolo di rilievo è assunto dall'IJ, il bacino d'acqua che separa il centro cittadino dalla sponda settentrionale di Amsterdam e che costituisce oggi una delle principali direttrici di trasformazione della capitale olandese. Lungo questo asse si concentra l'attenzione del contributo, con l'obiettivo di valutare in che misura i nuovi spazi dell'ospitalità abbiano recepito gli indirizzi di sviluppo turistico-ricettivo adottati, approfondendo, nello specifico, il modo in cui tali architetture si confrontano con lo spazio pubblico e, a scala più ampia, con le dinamiche di riconversione che caratterizzano l'eterogeneo paesaggio portuale dell'IJ.

L'analisi di tre alberghi sorti lungo la direttrice dell'IJ – l'Inntel Hotel Landmark a Oostenburg, l'Hotel Jakarta

Fig. 00
Vista sull'IJ
dalla banchina
dell'Uboulevard,
Amsterdam. Foto di
C. Costantino
© 2024



THREE ISLANDS, THREE HOTELS IN DIALOGUE WITH THE CITY.

Hospitality architectures in balance along the banks of the IJ in Amsterdam

The exponential growth in tourist flows in central Amsterdam since 2010 has led to a strategic regional approach combining decentralization of hotel developments with stricter design regulations. These measures aimed not only to control the number and distribution of new hotels but also to redefine their program, form, and relationship with the urban environment. The investigation unfolds through a gradual scale shift, beginning with policies applied across the Amsterdam Metropolitan Region (Metropoolregio) to redistribute hospitality more evenly. It then focuses on the

architectural implications of these policies, showing how they have shaped new spatial models and design strategies in urban contexts undergoing transformation.

The resulting hospitality geographies reveal a partial redefinition of municipal-level settlement strategies. The spatial distribution of new hotels reflects efforts to redirect flows away from the overcrowded historic center toward peripheral areas linked to infrastructure and marked by urban regeneration. Among these, the IJ waterfront – the body of water separating the city center from Amsterdam-Noord – stands out as a strategic corridor for hospitality development. The article analyzes three hotel projects on artificial islands along the IJ: the Inntel Hotel Landmark in Oostenburg, Hotel Jakarta on Java-eiland, and Room Mate Aitana in the IJDock development. Each engages

differently with the spatial and symbolic legacy of the IJ, interacting with the evolving port landscape and the dynamics of reuse and urban reinvention.

The Inntel Hotel Landmark recalls Oostenburg's industrial heritage through its expressive architectural language and the inclusion of public ground-floor spaces that engage with the neighborhood. Hotel Jakarta, with its iconic form and prominent location, acts as a hinge between the territorial scale of the IJ and the local scale of Java-eiland. Room Mate Aitana mediates between the protected condition of the IJDock island and the broader IJ landscape. These architectures connect with transforming port areas and actively contribute to redefining hotel collective spaces as interfaces between the hotel, the city, and the water.

a Java-eiland e il Room Mate Aitana nell'area di IJDock – testimonia un rinnovato rapporto tra progetto dell'ospitalità e spazio pubblico. Ciascuno di questi interventi si confronta in modo distinto con l'eredità spaziale e simbolica dell'IJ, interagendo con il suo paesaggio mutevole e con i processi di trasformazione che lo contraddistinguono.

OSPITALITÀ IN BALANS. POLICENTRISMO, PROSSIMITÀ E MIXITÉ, DAL TERRITORIO ALL'ARCHITETTURA

Amsterdam trascende le definizioni convenzionali di città turistica, rappresentando un caso singolare per riflettere sull'influenza che le pratiche di mobilità contemporanee esercitano sulla forma delle architetture per l'ospitalità. Oltre alla presenza di turisti, la città accoglie un numero crescente di studenti fuorisede e professionisti in trasferta, per i quali le logiche economiche proprie dell'*hospitality industry* si legano indissolubilmente con le questioni sociali dell'abitare temporaneo, con la flessibilità dei tempi imposti delle forme di lavoro agile e con i processi di produzione e circolazione della conoscenza. L'eterogenea portata di tali presenze ha reso l'ospitalità una componente economica strutturale dell'intera *Amsterdam Metropolitan Region*, intensificando le sfide legate alla gestione dei suoi spazi in termini geografici, morfologici e programmatici. Il report "*Vision on Tourism in Amsterdam 2035*" evidenzia come la *visitor economy*¹ della capitale olandese, se priva di un'adeguata regolamentazione, produca effetti negativi rilevanti sul tessuto fisico e socioeconomico della città (Gemeente Amsterdam 2023). Il documento sottolinea in particolare le criticità derivanti dal crescente intensificarsi dei flussi turistici, che contribuiscono alla pressione sugli spazi urbani (Gerritsma 2019), all'innalzamento dei costi abitativi e alla trasformazione delle economie locali (van Zoest, Verheul 2020), con ricadute significative sia sulla qualità della vita dei residenti che sull'esperienza dei visitatori che la città accoglie (Gemeente Amsterdam 2019).

La progressiva consapevolezza dell'insostenibilità di tale condizione ha indotto gli organi amministrativi regionali e municipali ad avviare un processo di revisione delle politiche di gestione dei flussi turistici e di pianificazione dell'offerta ricettiva. A partire dal 2010, Amsterdam ha orientato il proprio sviluppo ricettivo verso un modello policentrico esteso alla scala regionale, che puntava a una più omogenea e compatibile distribuzione delle infrastrutture e degli spazi a servizio dell'industria dell'ospitalità. Tale orientamento rispondeva all'esigenza di decongestionare le aree soggette a una forte pressione turistica – in particolare il distretto *Centrum* con il suo *Canal Ring* –, promuovendo la fruizione di luoghi meno noti ma caratterizzati da un elevato ed ancora inespresso

potenziale attrattivo.

Un primo passo mosso in tale direzione è rappresentato dalla "*Regionale Hotelstrategie 2016-2022*" (Strategia Alberghiera Regionale 2016-2022), che sancì un importante cambiamento di prospettiva rispetto alle precedenti politiche di espansione alberghiera. Se tra il 2006 e il 2015 l'attenzione era stata rivolta prioritariamente all'incremento quantitativo dell'offerta ricettiva, la nuova strategia introduceva un approccio orientato a una distribuzione territoriale più bilanciata delle nuove strutture e su un loro "affinamento" qualitativo, sintetizzato nei principi di «*kwaliteit boven kwantiteit*» (qualità più che quantità) e «*het juiste hotel op de juiste plaats*» (l'hotel giusto nel luogo giusto). Particolare importanza è stata rivolta alla definizione di parametri programmatici e spaziali volti a intrecciare in maniera più consapevole il progetto dell'ospitalità con le specificità dei diversi contesti, nell'ottica di promuovere una *visitor economy* in grado di contribuire positivamente ai processi di trasformazione della città, senza comprometterne gli ordinari equilibri (Metropoolregio Amsterdam 2013).

L'approccio delineato nella "*Regionale Hotelstrategie 2016-2022*" è stato ulteriormente consolidato con la revisione del 2016, che ha introdotto ulteriori limitazioni alla realizzazione di nuove strutture ricettive all'interno dei confini comunali di Amsterdam. L'indirizzo centrale del provvedimento è riassunto nella politica del «*nee, tenzij*» (no, a meno che), secondo cui la costruzione di nuovi hotel, ammessa solo in specifiche aree di trasformazione, doveva apportare un dimostrabile valore aggiunto in termini di *kwaliteit* (qualità), *innovatief karakter* (carattere innovativo), *duurzaamheid* (sostenibilità), *houdbaarheid* (durabilità), *sociaal ondernemerschap* (imprenditorialità sociale) e *bijdrage aan het vestigingsklimaat voorbedrijven* (contributo all'attrattività del territorio per le imprese). I primi due criteri sono stati ulteriormente approfonditi nella "*Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder*" (Nota di elaborazione della politica di pernottamento. 2021 e oltre), con l'obiettivo di incentivare un'offerta ricettiva differenziata rispetto a quella esistente per tipologia di utenza e programma, per la capacità di integrarsi formalmente e funzionalmente con il contesto attraverso servizi aperti al quartiere e connessioni efficaci con le principali infrastrutture di mobilità.

Tra i criteri introdotti, il primo riguardava l'incremento qualitativo dell'offerta alberghiera esistente (*Kwaliteitstoevoeging bestaande hotelaanbod*), attraverso la definizione di architetture capaci di accrescere la varietà degli spazi per l'ospitalità. I progetti devono individuare con chiarezza i loro "ospiti-modello" (Misino 2023) – sia *visitors* che *residents*, con i rispettivi tempi di permanenza – e tradurre tali scelte in un programma funzionale specifico, in grado di confrontarsi anche con le esigenze, le criticità e le

opportunità presenti nel contesto locale. A tal proposito, il secondo criterio estende il concetto di qualità alla scala urbana, richiedendo che i progetti producano un impatto positivo sul contesto nel quale si inseriscono. I progetti sono valutati in base alla loro capacità di contribuire all'equilibrio tra le principali funzioni urbane² – abitare (*wonen*), lavorare (*werken*) e ricrearsi (*recreëren*) – e di attivare relazioni virtuose con il tessuto circostante. È richiesto che una quota di spazi sia accessibile al pubblico e integrata nei circuiti dei servizi di quartiere, attraverso l'inserimento, ad esempio, di attività commerciali indipendenti, piccole strutture sportive, spazi culturali o per il lavoro flessibile. Infine, il principio dell'inserimento urbano (*Stedenbouwkundige inpasbaarheid*) prescrive che l'intervento rispetti la morfologia e l'identità architettonica del contesto: altezza, proporzioni e articolazione volumetrica dei nuovi edifici devono risultare coerenti con eventuali preesistenze e con la forma urbana, tenendo conto anche di eventuali vincoli paesaggistici o ambientali, al fine di non alterare l'equilibrio e il carattere dei paesaggi consolidati della capitale.

DISPERSIONE CONTROLLATA. L'OSPITALITÀ AI MARGINI DELLA CITTÀ TURISTICA

Prima di soffermarsi sull'analisi di alcuni progetti significativi emersi in risposta ai provvedimenti adottati alla scala regionale e comunale – individuati attraverso l'elaborazione dei dati forniti dal portale *open source "Amsterdam Maps"* – si ritiene opportuno formulare alcune conside-

razioni in merito alle geografie dell'ospitalità che si sono delineate nel corso del recente processo di revisione delle politiche di sviluppo turistico e ricettivo. La riflessione si concentra in particolare sulla distribuzione territoriale delle nuove strutture alberghiere all'interno del perimetro comunale, in relazione agli elementi urbani e infrastrutturali che supportano il funzionamento dell'industria turistica della capitale olandese. Questo passaggio consente di valutare in che misura le recenti politiche urbane abbiano inciso sulla riorganizzazione dell'ospitalità ad Amsterdam, delineando possibili traiettorie evolutive future.

I dati relativi alle nuove aperture (fig. 01) restituiscono l'immagine di una parziale riconfigurazione delle geografie dell'ospitalità, che tende a distaccarsi dalle logiche insediative che hanno tradizionalmente orientato lo sviluppo turistico-ricettivo della città. Sebbene il distretto *Centrum* continui a rappresentare un significativo ambito di trasformazione – soprattutto per quanto riguarda la riqualificazione e l'aggiornamento del patrimonio ricettivo esistente – i nuovi spazi per l'ospitalità si concentrano nelle aree più esterne dei distretti *Noord*, *Zuid*, *West* e *Oost*. Questa tendenza evidenzia una crescente attenzione verso luoghi meno esposti ai principali flussi turistici e più strettamente connessi alle realtà residenziali, lavorative e produttive della città. I nuovi interventi si configurano potenzialmente come architetture di mediazione tra la città turistica consolidata e il suo ordinario controcampo, capaci di intercettare flussi differenziati, riconducibili non solo ai movimenti del turismo ludico.

La distribuzione dei nuovi spazi dell'ospitalità segue inoltre lo sviluppo delle principali infrastrutture della

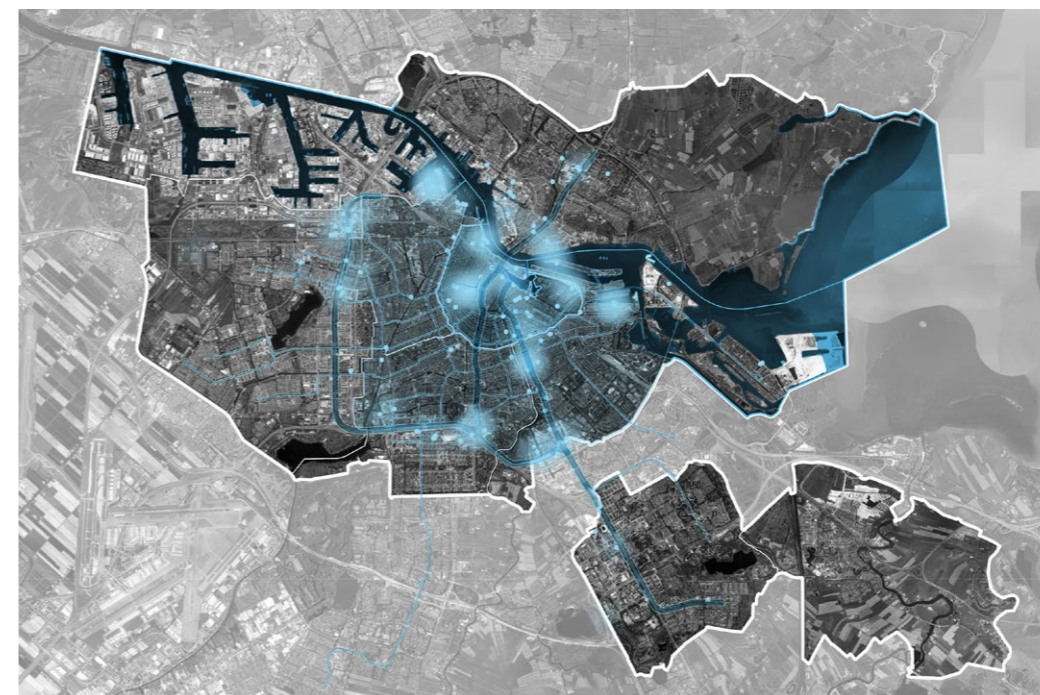


Fig. 01_ Heat map della concentrazione dei posti letto relativi nelle strutture alberghiere aperte dal 2013. Elaborazione di C. Costantino © 2025

mobilità regionale, confermando la storico legame tra rete della mobilità e strategie insediative della ricettività. In particolare, le aree prossime alle stazioni ferroviarie di *Amsterdam Zuidas* e *Amsterdam Sloterdijk* si affermano come nodi privilegiati, dove l'alta densità edilizia e la presenza di servizi integrati rispondono alla domanda di una mobilità turistico-lavorativa in continua crescita. Anche a scala urbana, le principali linee di trasporto pubblico³ definiscono nuove direttrici di sviluppo, dove si concentrano interventi caratterizzati da una scala più contenuta, capaci di intercettare le diverse forme di mobilità turistica che attraversano la città.

Un'ulteriore direttrice strategica di sviluppo si delinea lungo le sponde dell'IJ, ambito privilegiato della trasformazione urbana contemporanea di Amsterdam (Zurli 2020), segnato dalla progressiva dismissione di infrastrutture portuali e industriali e oggi teatro di intensi processi di rigenerazione, che combinano residenza, lavoro, cultura e ospitalità in forme ibride. Tra queste, l'ex area industriale NDSM, oggi riconvertita in distretto creativo *mixed-use*, accoglie spazi espositivi, luoghi di produzione culturale, *housing* e spazi per l'ospitalità. Dagli anni Novanta la sua riconversione, inizialmente informale, ha attratto un inedito turismo culturale, ma ha anche innescato dinamiche di gentrificazione con ricadute controverse sull'identità sociale, culturale ed economica del quartiere (Labuhn 2019). Processi analoghi interessano altri tratti del *waterfront* occidentale, come i quartieri di *Houthavens* e *Minervahaven*, un tempo aree logistiche e oggi oggetto di interventi che integrano nuovi spazi per l'abitare, il lavoro e il tempo libero con una rete di spazi per l'ospitalità in progressiva espansione.

Fig. 02 _ L'Inntel Hotel Landmark e Oostenburg in costruzione, Amsterdam.
Foto di jbdodane © 2020



SOGLIE CONDIVISE TRA TERRA E ACQUA LUNGO L'IJ

È lungo la direttrice dell'IJ, segnata da un precario equilibrio tra attività industriali in dismissione, fragilità ambientale e nuovi usi, che si intende concentrare l'attenzione. L'obiettivo è indagare come le architetture dell'ospitalità si relazionino non solo con le politiche di sviluppo turistico-ricettivo di Amsterdam, ma soprattutto con questo paesaggio in continua trasformazione, lungo il quale il rapporto tra spazi collettivi dell'ospitalità, suolo pubblico e acqua sembra farsi più solido.

Memorie industriali.

Oostenburg e l'Inntel Hotel Landmark

Il progetto dell'Inntel Hotel Landmark, firmato da VURB Architects, si inserisce all'interno di un più ampio processo di trasformazione urbana che interessa l'isola artificiale di *Oostenburg* (fig. 02), situata a cavallo tra i distretti *Centrum* e *Oost* di Amsterdam. Originariamente sede dei cantieri navali della Compagnia Olandese delle Indie Orientali (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) e successivamente di attività industriali pesanti, l'isola è oggi oggetto di un ambizioso piano urbanistico redatto da Studioninedots, volto a coniugare la conservazione e valorizzazione del patrimonio industriale dell'area con un denso sviluppo di residenze, uffici e spazi pubblici. Il rigoroso impianto urbano ortogonale proposto, costruito sulle tracce del precedente insediamento industriale, restituisce centralità al rapporto con il *Wittenburgervaart*. L'introduzione di tre assi trasversali, che attraversano il boulevard centrale e aprono visuali verso il canale, invita ad attraversare la nuova banchina, concepita come piazza lineare pedonale lungo la quale si condensa il programma pubblico del quartiere. L'Inntel Hotel è la testata di questo spazio pubblico filiforme fronte-canale, assumendo il duplice ruolo di *landmark* urbano, per altezza e matericità, e spazio di mediazione tra la dimensione privata dell'ospitalità e la vita quotidiana del quartiere.

L'edificio si articola in due volumi distinti, una scelta compositiva che riflette l'articolazione programmatica dell'intervento: il corpo principale è una torre alta 52 metri che accoglie la *hall* e le camere dell'hotel; adiacente a essa si sviluppa un corpo basso, che ospita le funzioni collettive dell'albergo, accessibili in parte anche ai residenti del quartiere. L'utilizzo di un linguaggio sobrio e solido, che privilegia l'utilizzo di cemento facciavista, vetro e acciaio, stabilisce una continuità formale, materica e simbolica con il passato produttivo del sito.

Particolarmente significativo è il modo in cui l'involucro vetrato che ospita gli spazi collettivi dell'hotel – *lobby*, ristorante, sale conferenze e *wellness* – si relaziona con la nuova passeggiata che costeggia il canale. L'interfaccia in-

terno-esterno può aprirsi completamente verso lo spazio pubblico antistante, divenendo sua naturale estensione. In tal modo, l'edificio non limita la sua fruizione ai soli ospiti della struttura, ma si apre ad essere attraversato anche dai residenti del quartiere, partecipando attivamente ai tempi e ai ritmi ordinari del quartiere.

L'Hotel Jakarta e il rapporto con la residenzialità della Java-eiland

L'Hotel Jakarta (fig. 03) sorge all'estremità occidentale di *Java-eiland*, una sottile isola artificiale realizzata agli inizi del Novecento per accogliere i grandi traffici marittimi del porto di Amsterdam. A partire dagli anni Novanta, a seguito della progressiva dismissione delle attività portuali e industriali, il quartiere è stato oggetto di un importante progetto di trasformazione urbana. Il *masterplan* – elaborato tra il 1991 e il 2000 da Sjoerd Soeters, che ne ha guidato la riconversione in quartiere residenziale – reinterpreta la struttura morfologica della città storica dei canali attraverso l'inserimento di un tessuto urbano fine, frammentato e vario, scandito da canali, corti pubbliche e tipologie abitative differenziate. L'intero impianto è concepito come un sistema poroso e attraversabile, che si misura costantemente con l'orizzonte acquatico dell'IJ. La ripetizione controllata dei blocchi edilizi e la dimensione minuta delle residenze si confrontano con la scala imponente e aperta del paesaggio portuale, generando una tensione tra la dimensione umana del quartiere e la vastità del paesaggio portuale. L'Hotel Jakarta, realizzato su progetto di SeARCH nel 2018, si propone come elemento di mediazione tra queste due dimensioni opposte.

Se sul lato orientale l'edificio assume una forma più compatta, in dialogo con la scala del tessuto residenziale, sul lato occidentale – affacciato sull'IJ – si apre e si smaterializza progressivamente, aprendo la sua corte interna verso il paesaggio portuale. L'accesso principale, posto lungo la sponda nord dell'isola, introduce a una *lobby* a doppia altezza in continuità con lo spazio centrale dell'edificio. Il piano terra ospita una sequenza di funzioni pubbliche e collettive – ristorante, bar, *lounge*, spa, uffici – distribuite lungo un percorso anulare che accompagna la geometria aperta della corte. Questo spazio centrale è concepito come un giardino subtropicale coperto che evoca l'atmosfera dell'Indonesia coloniale, richiamando esplicitamente l'eredità storica del sito, da cui un tempo salpavano le navi dirette verso le Indie orientali. L'uso estensivo di superfici vetrate consente di illuminare naturalmente gli spazi collettivi, attenuando significativamente lo stacco tra spazi interni ed esterni. La permeabilità visiva e spaziale che ne consegue rende gli spazi collettivi dell'edificio – il giardino coperto, la *lobby*, il ristorante – una soglia abitata tra città e acqua, tra scala di quartiere e scala territoriale.

Fig. 03 _ L'Hotel Jakarta e il Jan Schaeferbrug nella Java-eiland, Amsterdam.
Foto di S. Dexter © 2022



Il Room Mate Aitana, oltre l'isolato dell'IJDock

Il Room Mate Aitana (fig. 04) si inserisce nel complesso urbano di IJDock, un'isola artificiale realizzata lungo l'IJ, nei pressi della Stazione Centrale di Amsterdam. Il progetto nasce da un intervento di rigenerazione promosso all'inizio degli anni Duemila per restituire continuità al fronte d'acqua occidentale della capitale e rafforzare il legame tra la città storica e il paesaggio portuale. Il *masterplan*, sviluppato Dick van Gameren (Mecanoo) in collaborazione con Bjarne Mastenbroek (De Architectengroep, oggi SeARCH), prevedeva un denso *mix* funzionale di residenze, uffici, servizi pubblici e ospitalità, concentrato all'interno di un volume compatto e al tempo stesso articolato. Il grande isolato è scavato e modellato da incisioni trasversali, che definiscono i cinque corpi principali del complesso e aprono visuali tra il centro storico e l'IJ. Ogni funzione trova espressione in un proprio volume autonomo, caratterizzato da un linguaggio architettonico riconoscibile ma coordinato nell'insieme.

Per impronta volumetrica e trattamento delle superfici esterne, emerge l'Hotel Room Mate Aitana, progettato da Bakers Architecten lungo l'estremità nord-occidentale dell'isola. Il volume, compatto e lineare nei primi livelli, si frammenta a partire dal terzo piano, dove la cosiddetta *Keizersgrachtsnede* – un asse visivo che proietta l'impianto storico dei canali verso il fiume – incide il volume di fabbrica generando due corpi distinti. Il più sottile ospita appartamenti destinati a soggiorni prolungati, mentre il corpo principale accoglie le camere dell'hotel, tutte caratterizzate da grandi superfici vetrate che aprono le stanze al paesaggio portuale. Il basamento dell'albergo ospita una sequenza di spazi collettivi – *hall*, ristorante, bar e *terras* – posizionati e progettati per favorire la continuità tra l'interno e lo spazio pubblico esterno. L'ingresso principale è posto sul viale interno principale dell'isolato, ad una quota rialzata rispetto alla marina dell'IJDock che segna il fronte ovest. Il dislivello tra questi due livelli è risolto attraverso un sistema di doppie altezze, affacci e trasparenze, che rendono il podio pubblico-collettivo dell'albergo una cerniera tra l'interno dell'isolato e l'IJ.

CONCLUSIONI

I progetti analizzati si pongono in continuità con le politiche di sviluppo turistico-ricettivo adottate dalla capitale olandese nel corso dell'ultimo decennio, contribuendo a consolidare un modello insediativo policentrico. La loro localizzazione in aree esterne ai circuiti turistici più saturi, ma comunque prossime e accessibili dalla rete di trasporto pubblico e di mobilità lenta, conferma la volontà di decentrare l'offerta ricettiva, favorendo l'interazione tra il programma alberghiero e gli ordinari tessuti residenziali, lavorativi e produttivi della città.



Fig. 04_ Il fronte est dell'IJDock dall'IJ, Amsterdam. Foto di G. Vellut © 2015

L'indagine condotta lungo la direttrice dell'IJ restituisce un'immagine stratificata delle strategie urbane e architettoniche adottate per tessere relazioni spaziali e figurative tra albergo e città. Sull'isola di Oostenburg, l'Intel Hotel Landmark stabilisce un saldo legame con la memoria industriale del luogo e con la rete di spazi pubblici in formazione, attraverso una scelta materica coerente, una chiara articolazione volumetrica e un'ubicazione strategica. L'Hotel Jakarta, situato in posizione liminare sulla punta occidentale della Java-eiland, si configura come cerniera fisica e funzionale tra la dimensione territoriale dell'IJ e quella di quartiere, grazie alla sua apertura verso il paesaggio e alla continuità con il fronte edilizio esistente. Infine, il Room Mate Aitana, inserito nell'isolato compatto dell'IJDock, si distingue per l'articolazione volumetrica e la relazione visiva con l'intorno. La scomposizione in alzato del corpo principale, gli assi visivi che lo attraversano e la distribuzione interna degli spazi collettivi su più livelli ne fanno un elemento poroso e attraversabile, capace di coniugare le logiche del progetto unitario con la pluralità di relazioni tra città storica e fronte d'acqua.

Pur nella diversità morfologica e programmatica, queste architetture condividono un orientamento progettuale comune verso i concetti di permeabilità, prossimità e integrazione con il contesto. L'interfaccia tra albergo e paesaggio urbano – che si tratti del canale di Oostenburg, del fronte d'acqua aperto di Java-eiland o della marina dell'IJDock – può configurarsi come spazio di mediazione con la città, attenuando l'opposizione tra usi turistici e pratiche quotidiane, tra transitorietà e permanenza, tra trasformazione e memoria.

NOTE

- 1_ Nel report "Vision on Tourism in Amsterdam 2035", pubblicato nel 2023, il concetto di *visitor economy* fa riferimento all'insieme delle attività economiche che si sviluppano nei luoghi in cui visitatori e residenti interagiscono. Particolarmente significativo è l'impiego del termine *visitor*, preferito a *tourist*, per la sua maggiore apertura semantica, in quanto più adatto ad esprimere la multidimensionalità delle pratiche di mobilità che interessano la capitale.
- 2_ A tal proposito, risultano centrali i concetti di *externe functiemenging* (*mix* funzionale esterno), che fa riferimento al bilanciamento delle funzioni alla scala del quartiere – in particolare alla relazione tra il programma alberghiero e le altre funzioni presenti nel contesto urbano –, e di *interne functiemenging* (*mix* funzionale interno), che riguarda invece l'articolazione e la compresenza di funzioni diverse all'interno dello stesso edificio.
- 3_ Si fa riferimento in particolare alla linea 52, che collega la stazione centrale con il distretto di *Noord*, le linee 50 e 51 e l'asse della A10, che mettono in relazione *Amsterdam Zuid* con il quartiere di *Overamstel* e la linea 54, che estende la rete di connessioni fino ai margini sud-orientali della città.

RIFERIMENTI

- Antonelli F. 2023, *Hotel Jakarta*, SeARCH, Amsterdam, in «Archetipo», 166, pp. 80-93.
- Gemeente Amsterdam 2019, *City in Balance 2018-2022. Towards a new equilibrium between quality of life and hospitality*. Link: etoa.org. <https://www.etoa.org/wp-content/uploads/2020/08/Amsterdam-City-in-Balance-2018-2022.pdf> [consultato in data 12.07.2025].
- Gemeente Amsterdam 2021, *Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 en verder. Deel 1*. Link: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/984079/notitie_uitwerking_overnachtingsbeleid_deel_1_wrt.pdf [consultato in data 12.07.2025].
- Gemeente Amsterdam 2023, *Vision on Tourism in Amsterdam 2035*. Link: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/868689/vision_on_tourism_in_amsterdam_2035_wrt.pdf [consultato in data 12.07.2025].
- Gerritsma R. 2019, *Overcrowded Amsterdam: Striving for a Balance Between Trade, Tolerance and Tourism*, in C. Milano, J. M. Cheer, M. Novelli (a cura

di) *Overtourism: Excesses, Discontents and Measures in Travel and Tourism*, CABI, pp. 125-47.

Hotel Jakarta. Link: <https://www.search.nl/works/hotel-jakarta/> [consultato in data 13.07.2025].

Intelhotel. A hotel for tomorrow that reflects yesterday's Oostenburg. Link: <https://vurbarchitects.com/project/inntel-oostenburg/> [consultato in data 13.07.2025].

Labuhn B. 2019, *From Het Lieverdje to NDSM. Historical Background of Amsterdam's Countercultural Places*, in «Global Built Environment Review», 2019 (Special Issue), pp. 9-47.

Majoor S. J. H. 2009, *The Disconnected Innovation of New Urbanity in Zuidas Amsterdam, Ørestad Copenhagen and Forum Barcelona*, in «European Planning Studies», 17(9), pp. 1379-403.

Maps Amsterdam. Link: <https://maps.amsterdam.nl/> [consultato in data 12.07.2025].

Masterplan IJDock. Link: <https://www.mecanoo.nl/Projects/project/73/Masterplan-IJDock> [consultato in data 13.07.2025].

Metropoolregio Amsterdam 2013, Regionale hotelstrategie 2016-2022, MRA Bureau, Amsterdam.

Metropoolregio Amsterdam 2019, How to develop a hotel in the Metropolitan Region Amsterdam. MRA Bureau, Amsterdam.

Misino P. 2023, *Hospes. Ospitalità, architettura, territorio*, LetteraVentidue, Siracusa.

Oostenburg. Link: <https://studioninedots.nl/project/oostenburg/> [consultato in data 13.07.2025].

van Zoest S., Verheul W. J. 2020, *Sturing op toeristische gentrificatie in stadscentra: Lessen uit Amsterdamse stadstraten*, in «BenM: tijdschrift voor beleid, politiek en maatschappij», 47(2), pp. 126-48.

Zurli S. 2020, *Il progetto IJ: Nuove architetture, nuove connessioni urbane, nuovo landscape*, in «AND Rivista Di Architetture, Città E Architetti», 37(1), pp. 46-53.

HOSPITALITY

TRAVEL ARCHITECTURES, BETWEEN ATOPIAS AND TERRITORIAL IDENTITY

The sixth issue of Seascapes engages with the intricate and layered complexity of coastal hospitality – an idea that stretches far beyond the mere provision of accommodation by the sea. It interrogates how architecture can participate in the life of coastal landscapes without flattening them into scenic backdrops for fleeting consumption, and without turning living territories into passive stages for hit-and-run tourism.

Hospitality, in this context, is understood as a spatial and cultural phenomenon: a gesture inscribed in the fabric of places, capable of shaping the quality of life, redefining patterns of territorial use, and nurturing the evolution of local identities. It is not simply a matter of designing spaces for temporary stays, but of imagining forms of welcome that are attuned to the rhythms, memories, and specificities of the places that host them.

This issue seeks to investigate the delicate and sometimes conflicting relationship between the architecture of hospitality and the territorial dynamics it inhabits.

Through a multiplicity of perspectives, the contributions collected here outline a plural and open-ended vision of hospitality – as a tool for design, a medium of relation, and a vehicle for narrative. Hospitality emerges as a critical lens through which to read and reimagine the ongoing transformations of coastal landscapes, navigating the tensions between mobility and permanence, valorization and commodification, memory and invention.

If contemporary tourism has often generated anonymous, “placeless” environments – spaces stripped of context and meaning – the voices gathered in these pages suggest an alternative path. They point toward an idea of hospitality as an act of care and rootedness, as an opportunity to rebuild a strong and conscious bond with place.

Along coastal edges, where land meets sea and permanence confronts change, hospitality can become something more than a service – it can become a form of resistance and regeneration. It can give rise to places that welcome not only the traveler, but also the stories, ecologies, and memories that define a territory – places that know how to evolve without forgetting, how to open up without surrendering their soul.

Editorial by Paola Misino.

Scientific Dossier edited by Claudio Costantino.

CONTRIBUTIONS BY:

MATTEO ALMONTI - STEFANOS ANTONIADIS - FEDERICO BILÒ - VALENTINA CIUFFREDA - EMILIA CORRADI - CLAUDIO COSTANTINO - KEVIN DI CHELLO ALEX GIUZIO - MICHELE MANIGRASSO - PAOLA MISINO - CRISTIAN SAMMARCO RITA SILVAGGI - FRANCESCO SAVERIO SIMONE - SILVIA TAURO - FABRIZIO TOPPETTI - LUCIO ZAZZARA

Cover photo: The Social Hub Florence Lavagnini © 2018.

ISBN 979-12-5953-178-0



9 791259 531780

Price: 15 € (Italy)