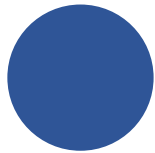


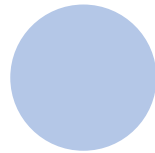
I poli residenziali per il segmento Senior come leva per la rigenerazione urbana



CONTENTS



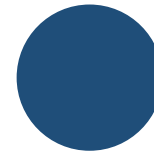
Problem
Statement



Tipologie
di residenze



Concept

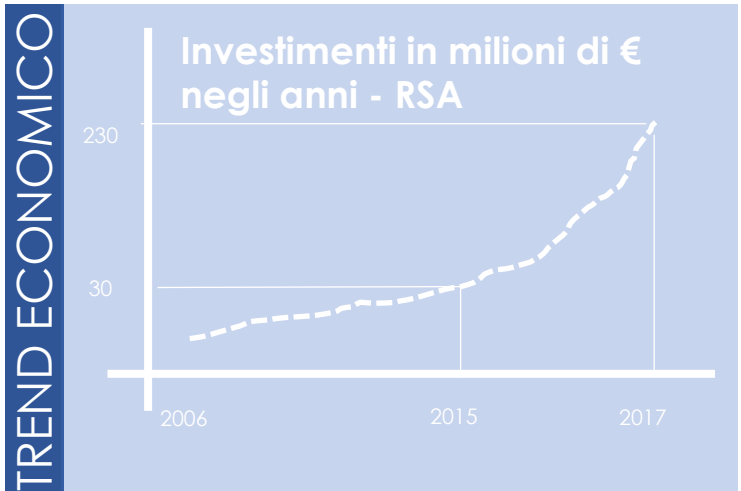
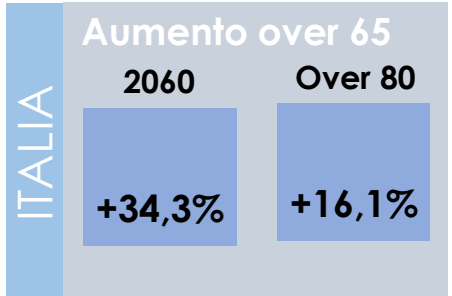
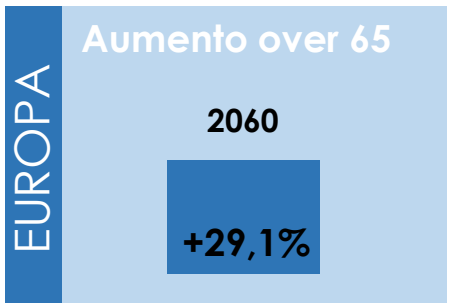


Prospettive
future

Problem Statement

Problem Statement

Trend invecchiamento e economico



Risposta Sostenibile



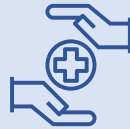
Tipologie di residenze

RSA

Le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA) e Residenze protette sono strutture **socio-sanitarie** residenziali, che accolgono **anziani con un livello di non autosufficienza medio o elevato**, **che pur avendo necessità di importanti prestazioni sanitarie**, non richiedono servizi ospedalieri.



Assistenza



Tutela



Riabilitazione



Comfort Alberghiero

Centri diurni assistenziali

I centri diurni assistenziali sono complessi socio-sanitari che erogano i loro **servizi solo di giorno** e sono destinati ad anziani con diversi gradi di **non autosufficienza**. Il loro scopo è potenziare **competenze ed abilità legate all'autonomia dell'anziano**.



Attività
Solo diurna



Assistenza
Anziani non
autosufficienti



Aiuto per rendere
l'anziano
autonomo

Tipologie di residenze

Alloggi protetti per anziani

Si caratterizzano per la presenza di spazi comuni e per l'offerta di servizi/prestazioni sociali resi occasionalmente o continuativamente dal gestore. L'alloggio protetto è rivolto a persone di età superiore ai 65 anni, singoli o coppie che conservano un sufficiente grado di autonomia e che necessitano di un ambiente controllato e protetto.



Assistenza



Prestazioni
sociali



Anziani
Autosufficienti e non

Senior Housing

E' una tipologia di edificio che prevede un sistema di alloggi indipendenti organizzati intorno a una serie di servizi comuni. Si rivolge ad anziani autosufficienti proprio con l'obiettivo di promuovere l'invecchiamento attivo.



Invecchiamento
Attivo



Servizi
Comuni



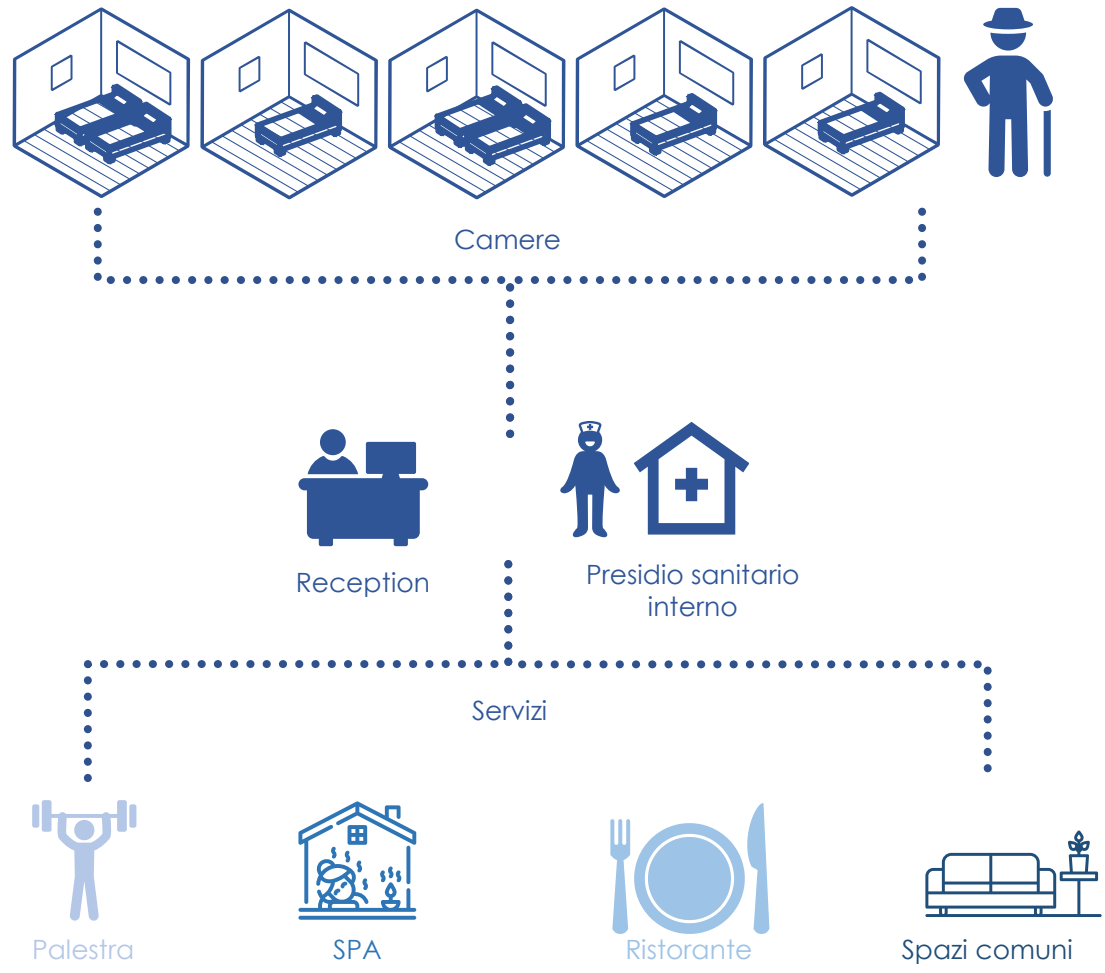
Alloggi
Indipendenti



Ambienti
Dedicati

Tipologie di residenze

Il concetto di Senior Housing



Comfort



Privacy



Lifestyle



Relazioni

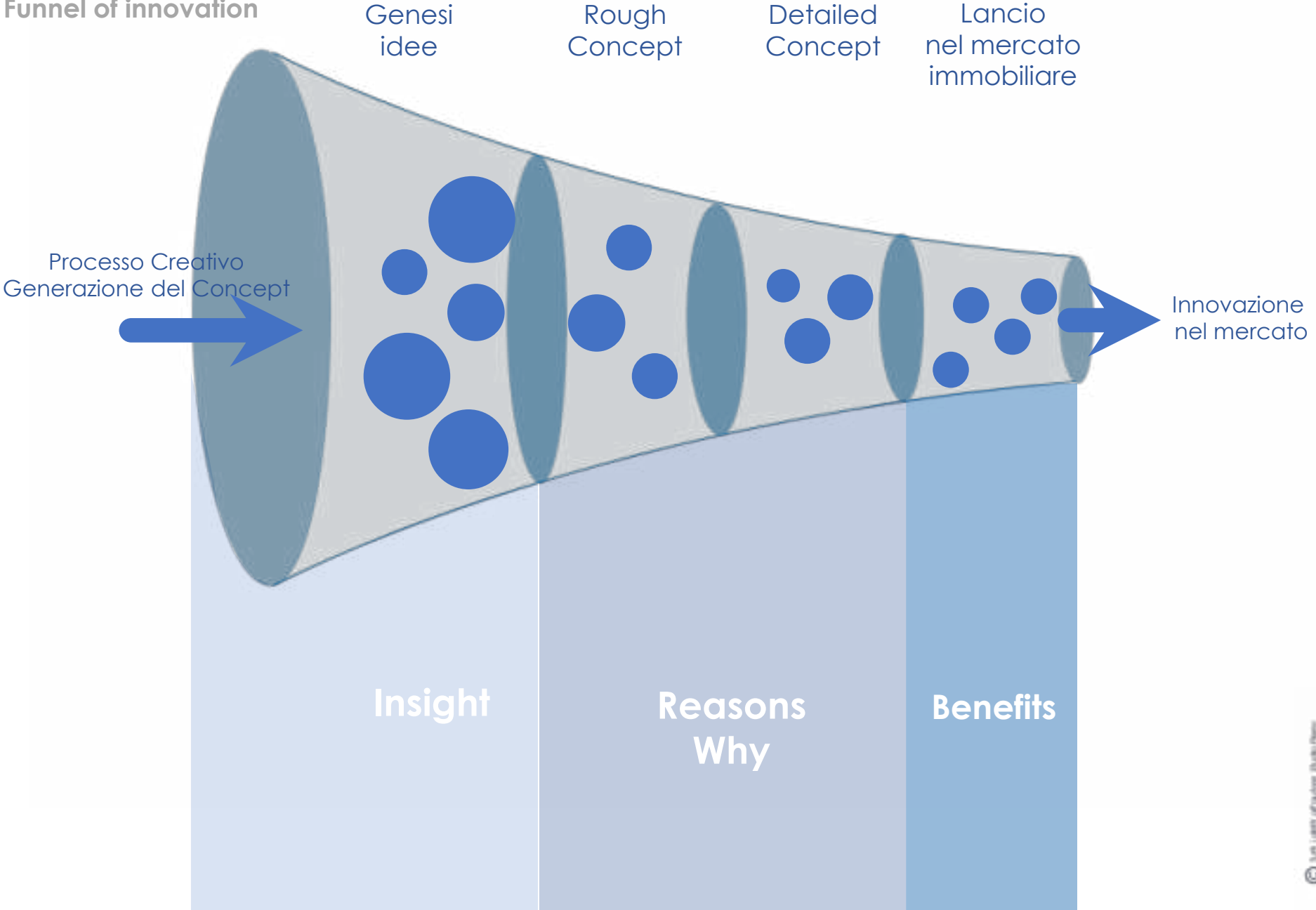
Youth is the gift of nature, but age is a
work of art.

La giovinezza è un dono della natura,
la senilità è un'opera d'arte.

Stanislaw Jerzy Lec

Concept

Funnel of innovation



Concept

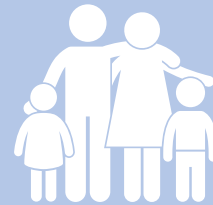
Riflessione sul cambiamento del target nel mercato immobiliare

STAKEHOLDERS

IERI



Investors

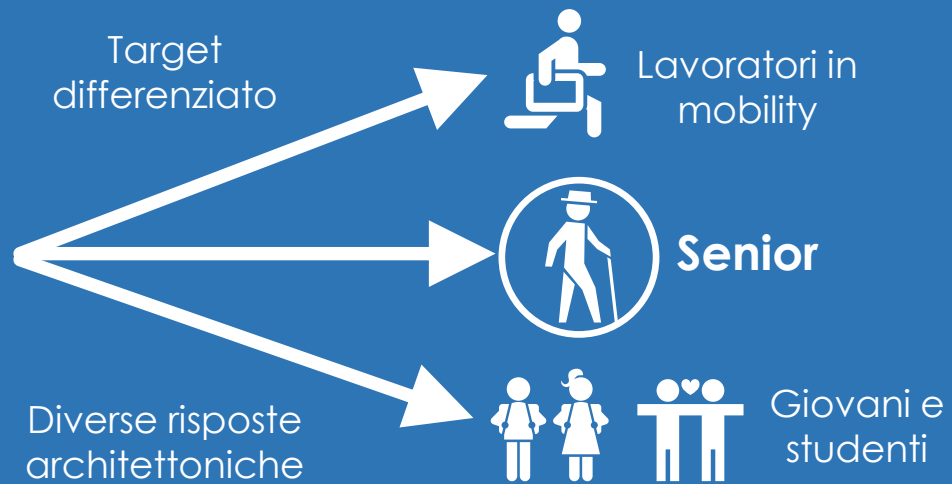


Residenziali
per Famiglie

OGGI



Investors
Italiani e
Europei



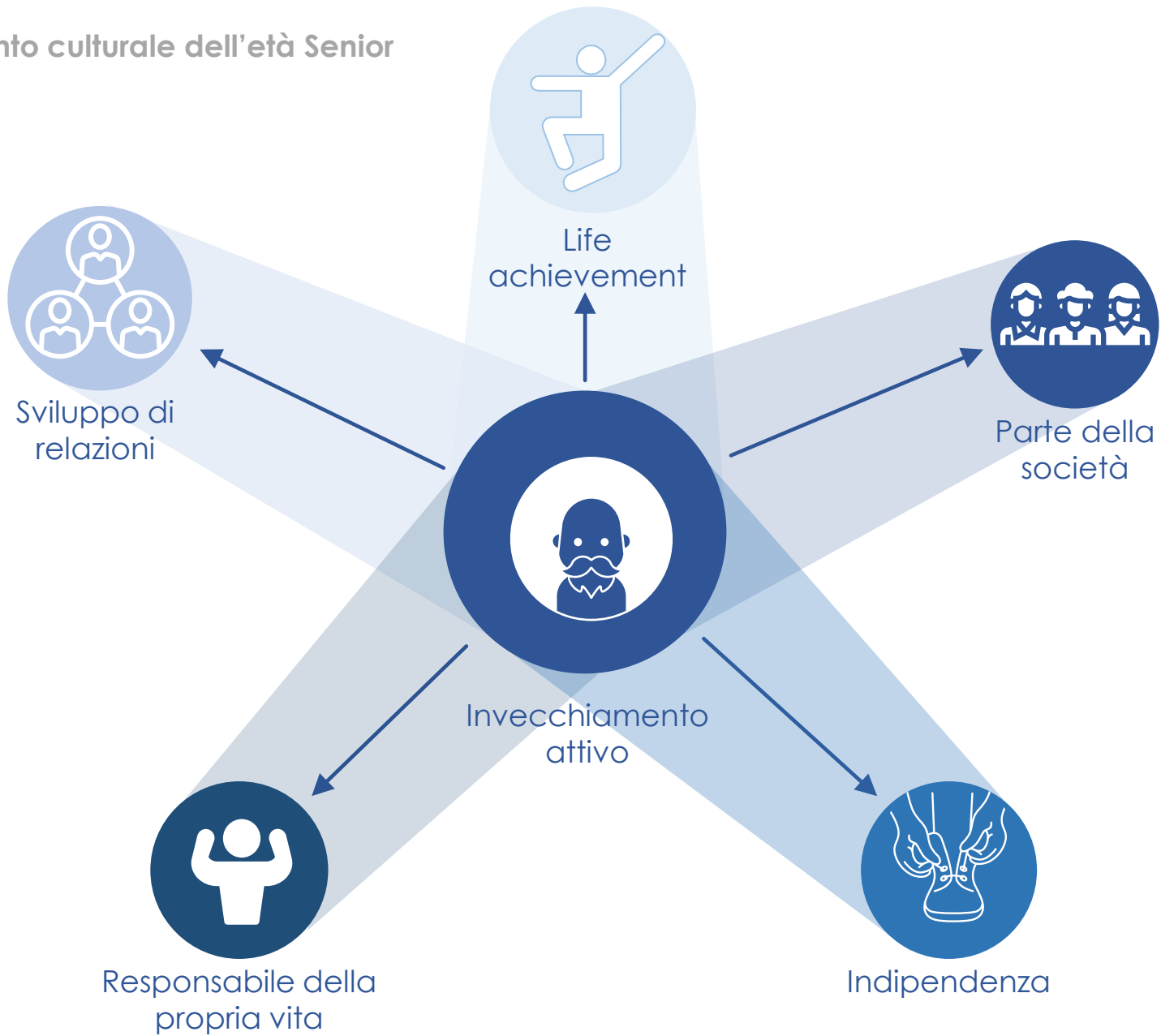
The second childhood

La seconda infanzia

William Shakespeare

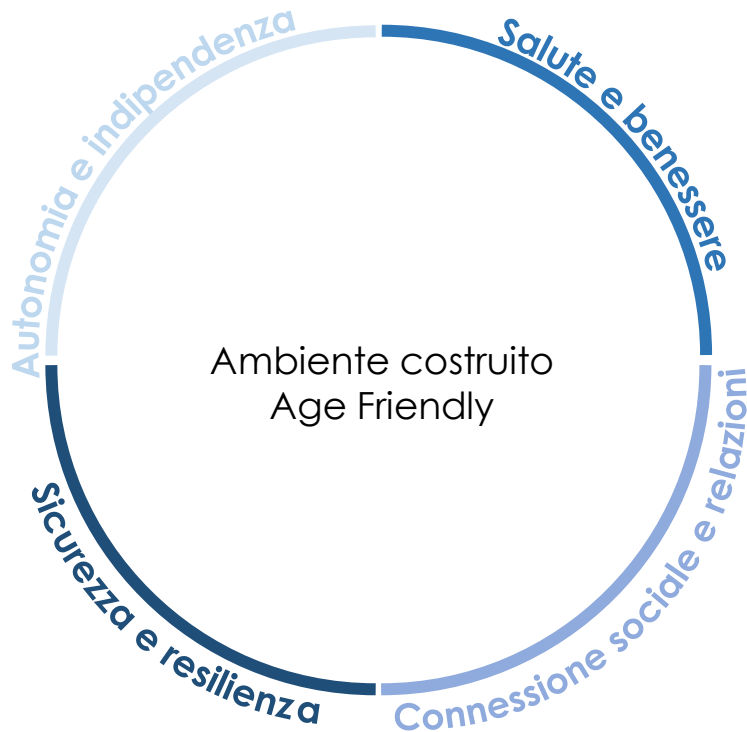
Concept

Cambiamento culturale dell'età Senior



Concept

Principi progettuali: strutture della terza età



Autonomia e indipendenza



Creare ambienti percorribili e accessibili



Garantire accesso ai trasporti



Wayfinding e Informazioni sul luogo



Promuovere l'invecchiamento attivo

Salute e benessere



Inserire spazi verdi



Prevedere ambienti per il movimento



Dare accesso a servizi health

Connessione sociale e relazioni



Prevenire solitudine e senso di abbandono



Inclusione e partecipazione



Creare ambienti intergenerazionali

Sicurezza e resilienza



Prevenzione per Eventi straordinari



Progettare percorsi e ambienti sicuri

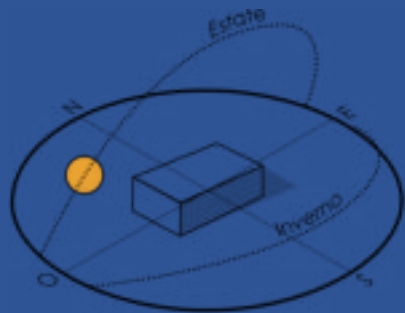


Promuovere ambienti sicuri

Concept

Principi progettuali: tecniche, soft qualities, umanizzazione, materiali, impianti.

TECNICHE



Studio dell'orientamento

Valutazione preventiva del migliore orientamento dei progetti per poter usufruire delle risorse passive.



Tecnologie a secco

L'uso di queste tecnologie permettono una riduzione dei costi nel lifecycle dell'edificio

Materiali



Utilizzo di isolamenti termici ad alte prestazioni



Infissi ad alte prestazioni

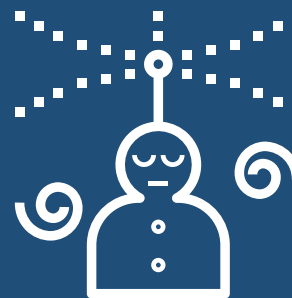
Impiego di serramenti ad alta efficienza energetica per garantire comfort indoor

Arredi



Studio dei colori

Attenzione al design di interni e agli abbinamenti delle diverse palette



Studio percettivo

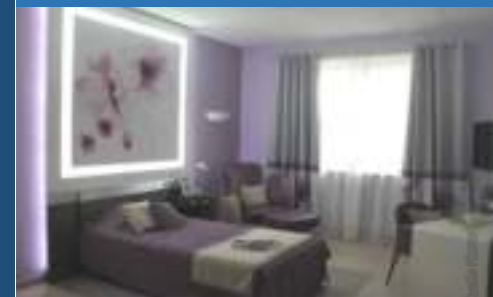
Attraverso l'uso di camere multisensoriali che utilizzano luci, suoni e odori

Soft qualities



Controlli domestici

Garantiscono il massimo comfort di indipendenza per utenti Senior



Comfort illuminotecnico

Precisione nella progettazione delle luci degli ambienti interni ed esterni

Concept

Principi progettuali: tecniche, soft qualities, umanizzazione, materiali, impianti.

Impiantistica

Pavimenti radianti

Un sistema di riscaldamento indoor che permette: comfort, qualità, facilità d'uso per utenza Senior



Trattamento aria

Mediante l'uso dei più recenti sistemi di purificazione, unendo comfort e fabbisogno di igiene dovuto all'esplosione della pandemia



Sistemi domotici di gestione

Sfruttando le più recenti tecnologie, l'impiego di sistemi domotici permette l'ottimizzazione della sicurezza e del risparmio energetico



Progetti

Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Il caso 'RSA Lancia' e 'RSA Issiglio'



2012

Progetto riqualificazione del vuoto urbano



2019

Inizio trasformazione urbana destinazione residenziale e commerciale
Vecchio paradigma



Introduzione progetto RSA, ripartenza della trasformazione.
Nuovo paradigma

Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Il progetto

La realizzazione delle R.S.A. che si chiameranno "Issiglio" e "Lancia" ha fornito nuova linfa per la ripartenza dell'intero percorso di riqualificazione che coinvolge complessivamente un'area di 95'000 mq di superficie territoriale. Quello che era un "vuoto urbano" verrà restituito alla città con nuove residenze, spazi commerciali ed aree pubbliche. La viabilità circostante sarà oggetto di riqualificazione e nuovi collegamenti pedonali attraverseranno l'area e la collegheranno ai quartieri limitrofi.



Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Il progetto

La realizzazione delle R.S.A. che si chiameranno "Issiglio" e "Lancia" ha fornito nuova linfa per la ripartenza dell'intero percorso di riqualificazione che coinvolge complessivamente un'area di 95'000 mq di superficie territoriale. Quello che era un "vuoto urbano" verrà restituito alla città con nuove residenze, spazi commerciali ed aree pubbliche. La viabilità circostante sarà oggetto di riqualificazione e nuovi collegamenti pedonali attraverseranno l'area e la collegheranno ai quartieri limitrofi.



RSA – 200 posti,
23,000 mq



Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Il progetto

La realizzazione delle R.S.A. che si chiameranno "Issiglio" e "Lancia" ha fornito nuova linfa per la ripartenza dell'intero percorso di riqualificazione che coinvolge complessivamente un'area di 95'000 mq di superficie territoriale. Quello che era un "vuoto urbano" verrà restituito alla città con nuove residenze, spazi commerciali ed aree pubbliche. La viabilità circostante sarà oggetto di riqualificazione e nuovi collegamenti pedonali attraverseranno l'area e la collegheranno ai quartieri limitrofi.



Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Il progetto

La realizzazione delle R.S.A. che si chiameranno "Issiglio" e "Lancia" ha fornito nuova linfa per la ripartenza dell'intero percorso di riqualificazione che coinvolge complessivamente un'area di 95'000 mq di superficie territoriale. Quello che era un "vuoto urbano" verrà restituito alla città con nuove residenze, spazi commerciali ed aree pubbliche. La viabilità circostante sarà oggetto di riqualificazione e nuovi collegamenti pedonali attraverseranno l'area e la collegheranno ai quartieri limitrofi.



Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

il caso 'Senior Living un'opportunità di sviluppo', a Genova

Studio eseguito per operatore privato, proprietà Invimit. Sgr.



Potenzialità



recupero funzionale



Immerso nella città



Standard abitativi
elevati

Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

Lo stato di fatto



Degrado



Disuso



Esternalità negative

Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

La proposta Senior Living



Eternalità positive



Umanizzazione degli
ambienti



Standard abitativi
elevati

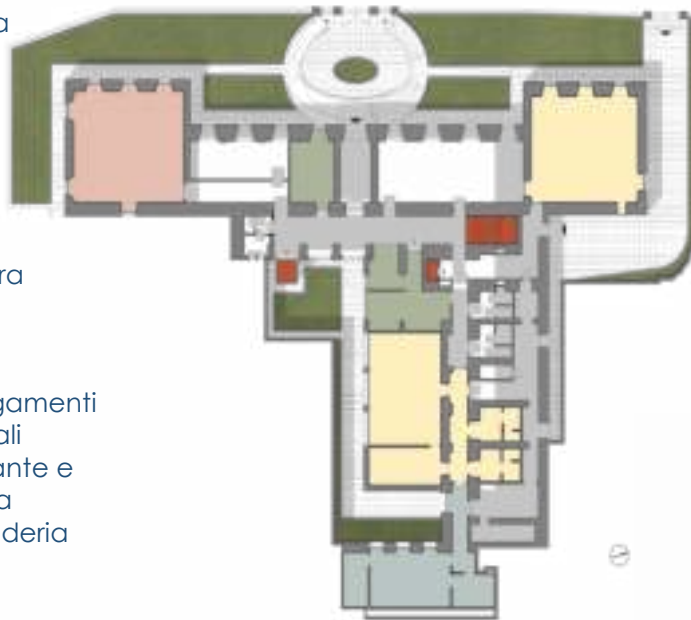
Concept

RSA e Senior Housing come leve del recupero urbano:

La proposta Senior Living

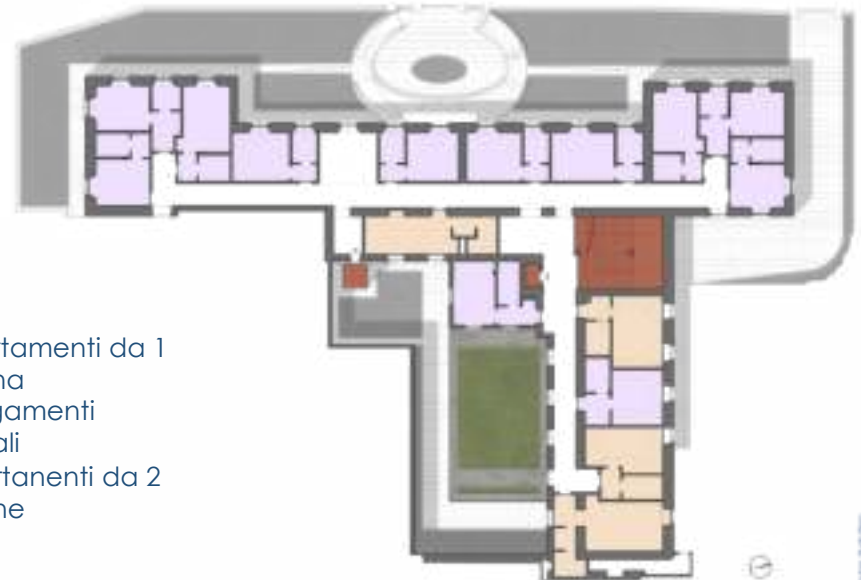
Piano terra
Servizi

- Palestra
- Uffici
- Collegamenti verticali
- Ristorante e cucina
- Lavanderia



Piano tipo
Unità abitative

- Appartamenti da 1 persona
- Collegamenti verticali
- Appartamenti da 2 persone



Progetti

Concept

L'integrazione tra RSA e APA (alloggi protetti per anziani)

il caso 'Il Villaggio sociale di Sant'Ambrogio', in provincia di Torino

All'interno del Comune di Sant'Ambrogio, in Provincia di Torino, la necessità di recuperare un'area precedentemente destinata all'attività estrattiva, ha fornito lo spunto per uno studio di fattibilità che prevede la realizzazione, di una **RSA e di un villaggio sociale** a misura di anziano. E' così possibile creare momenti di contatto e **confronto con i giovani**, attraverso **attività ricreative** e ludiche, momenti di ascolto reciproco e **socializzazione intergenerazionale**.



Vista della Cava oggetto di intervento



Concept

L'integrazione tra RSA e APA (alloggi protetti per anziani)

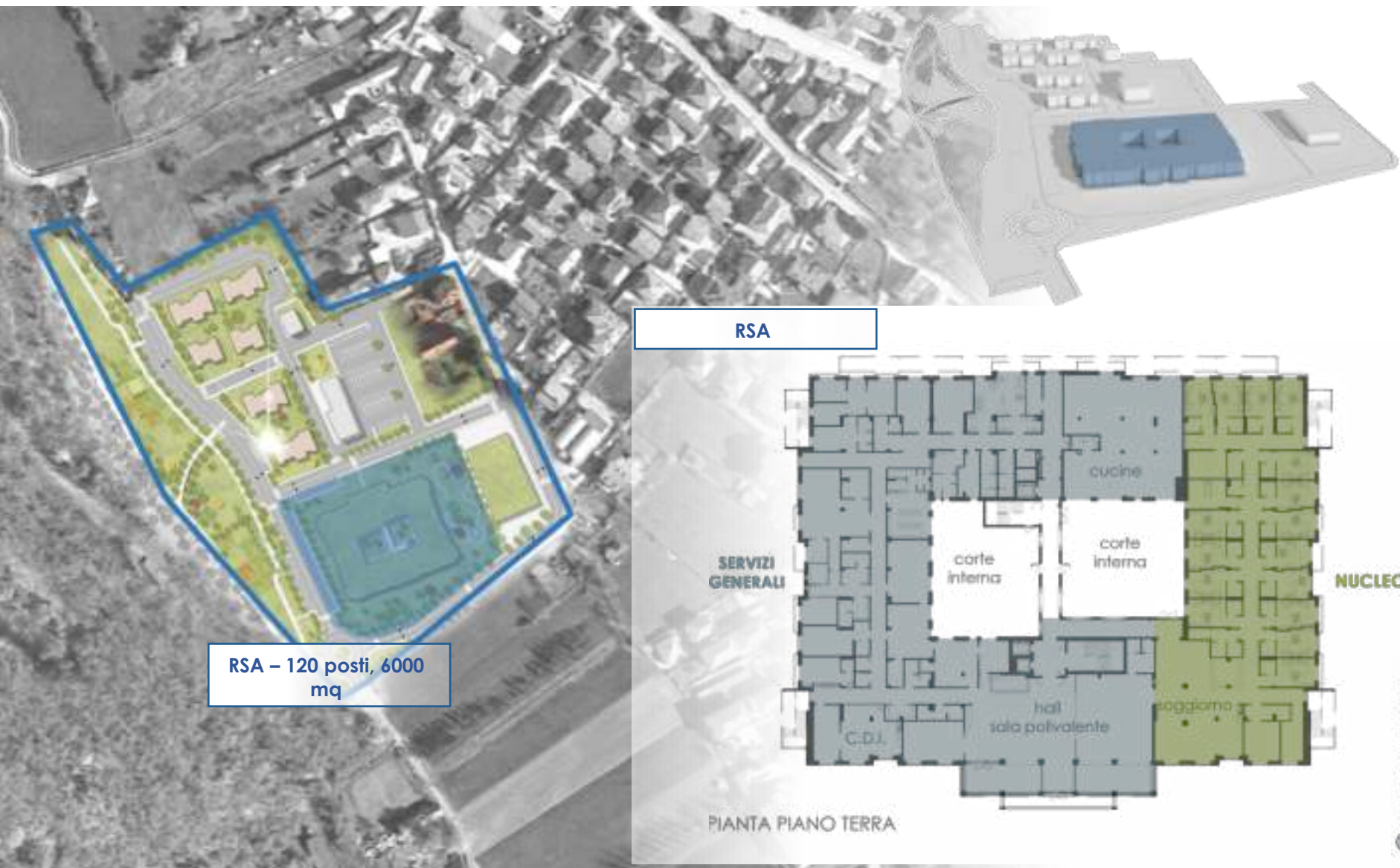
Il progetto



Concept

L'integrazione tra RSA e APA (alloggi protetti per anziani)

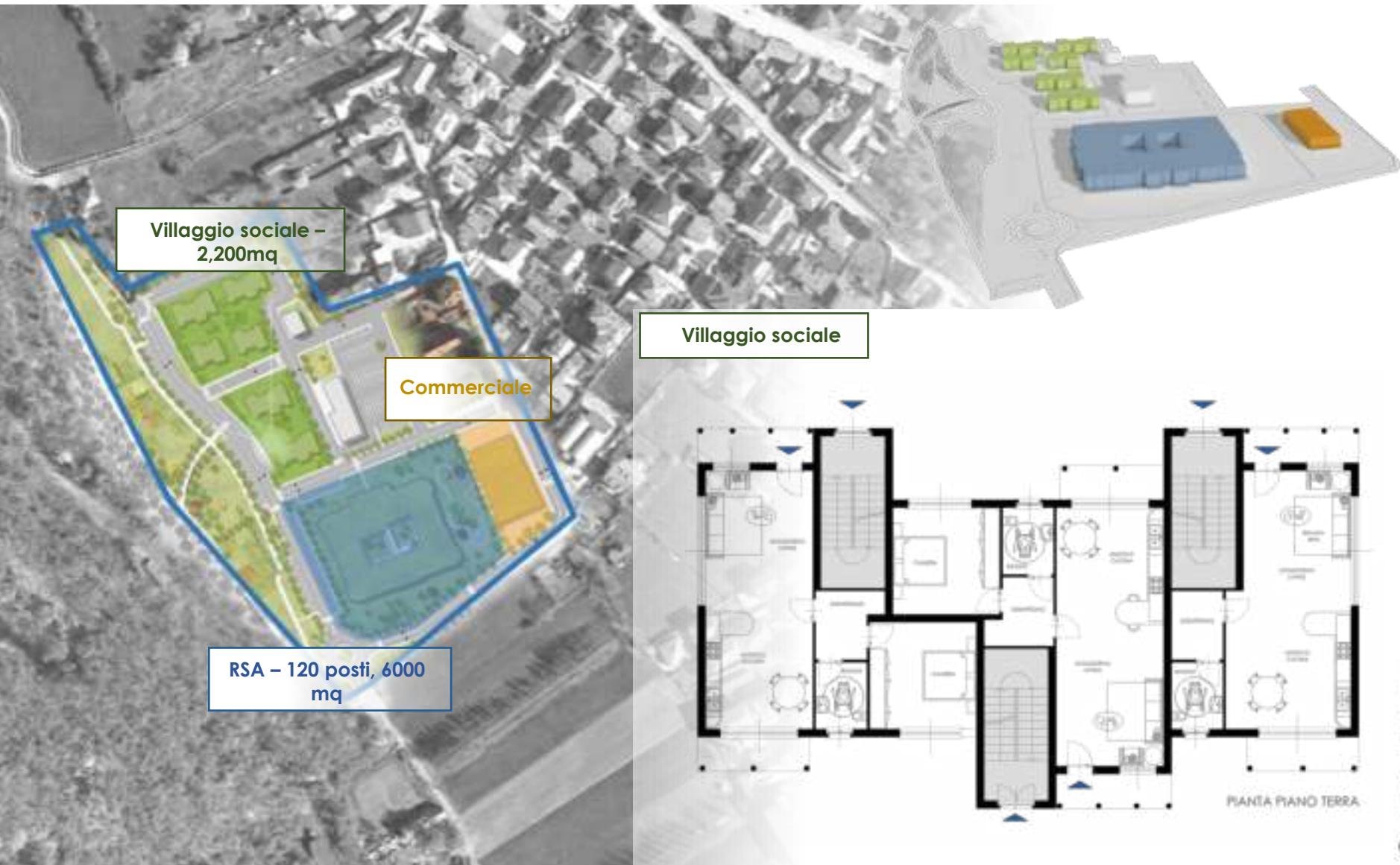
Il progetto



Concept

L'integrazione tra RSA e APA (alloggi protetti per anziani)

Il progetto



Progetti

Concept

Concept

La progettazione delle strutture residenziali intorno alle esigenze di utenti, visitatori e territorio

Il Caso 'Proposta progettuale di un villaggio sociale con RSA e servizi sanitari per il recupero funzionale' comune di Scarperia - Firenze



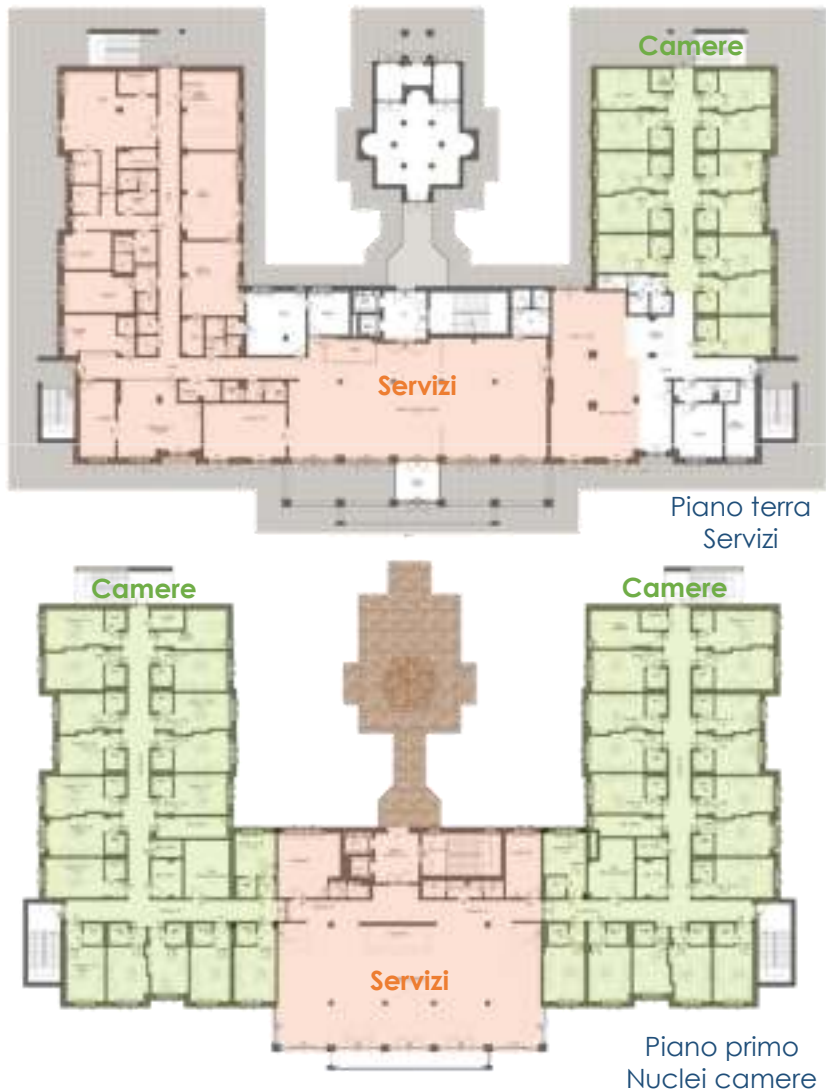
L'area oggetto dello studio è localizzata in località Pian Della Donna Golf, nell'ex Comune di Scarperia, attualmente unitosi a quello di San Piero. Nel corso degli incontri con gli Enti e con la Città della Salute del Mugello, sono state riscontrate carenze sia nell'ambito della residenza per anziani che nell'ambito dell'assistenza sanitaria e della riabilitazione. Il progetto nasce dalle necessità e dalle esigenze manifestate dal territorio a cui si doveva dare riscontro.



Concept

La progettazione delle strutture residenziali intorno alle esigenze di utenti, visitatori e territorio

Il Caso 'Proposta progettuale di un villaggio sociale con RSA e servizi sanitari per il recupero funzionale' comune di Scarperia - Firenze



Lo studio propone un intervento diffuso all'interno della vasta area in oggetto. Si individuano alcuni lotti in cui **collocare** residenze per anziani autosufficienti (**senior housing**), un Presidio Socio-Sanitario Assistenziale, composto da una **Residenza Sanitaria Assistenziale** e da altri spazi destinati a **diverse tipologie di ospiti**; inoltre è previsto un **poliambulatorio per riabilitazione e medicina dello sport**. Queste funzioni sono affiancate da **aree destinate ad orti urbani, pet therapy e verde attrezzato**.



Concept

La progettazione delle strutture residenziali intorno alle esigenze di utenti, visitatori e territorio

Il Caso 'Proposta progettuale di un villaggio sociale con RSA e servizi sanitari per il recupero funzionale' comune di Scarperia - Firenze



Nell'ipotesi progettuale gioca inevitabilmente un ruolo importante la **natura** e il **paesaggio toscano** circostante. Il territorio collinare e le essenze vegetali autoctone, rappresentano un elemento compositivo di rilievo. Nell'ottica di **valorizzazione del paesaggio** particolare attenzione va posta alla qualità architettonica, sia dal punto di vista della **composizione volumetrica** che del disegno dei prospetti, come anche l'**uso dei materiali locali** e della tradizione.



Progetti

Concept

Concept

La diversificazione funzionale e la ricerca di nuovi equilibri tra privacy, servizi e aree comuni

Via Chiabrera, via Marochetti: Intervento di rifunzionalizzazione di edificio esistente

Questo intervento, è già passato alla fase di operatività e ha riguardato la rifunzionalizzazione di due importanti edifici esistenti, all'interno del tessuto edilizio nella zona sud ovest della Città di Torino. Nel corso della loro vita tali edifici sono stati destinati ad attività produttive, terziarie, fino a diventare due Residenze Sanitarie Assistenziali, con i relativi servizi e aree comuni.



Concept

La diversificazione funzionale e la ricerca di nuovi equilibri tra privacy, servizi e aree comuni

Via Chiabrera, via Marochetti: Intervento di rifunzionalizzazione di edificio esistente



Per i locali di degenza, come quelli collettivi, sono stati impiegati **materiali gradevoli e di ottima qualità**, creando **ambienti confortevoli**, accoglienti e familiari, con un'impronta di tipo alberghiero.

L'ospite è libero di svolgere le sue attività **nei soggiorni comuni** dove ha l'opportunità di **socializzare**, ma può ad esempio **consumare i pasti, guardare la televisione o leggere un buon libro, nella propria camera, godendosi momenti di riservatezza**, proprio come all'interno delle mura domestiche.



Concept

La diversificazione funzionale e la ricerca di nuovi equilibri tra privacy, servizi e aree comuni
 Via Chiabrera, via Marochetti: Intervento di rifunzionalizzazione di edificio esistente

Piano quarto



Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Progetti

Concept

Concept

Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, strada del Drosso



E' questo un caso pratico relativo alla progettazione di una RSA che ha consentito il **completo recupero** di un complesso immobiliare, il cui stato di conservazione era fortemente compromesso a causa del **totale abbandono** dell'edificio e delle attività agricole ad esso correlate negli ultimi 50 anni.

L'immobile è situato alla **periferia sud della Città di Torino**, nelle vicinanze del Castello denominato "del Drosso" e della cascina denominata "Perino". **Sono ivi in corso lavori di ristrutturazione per la realizzazione di unità abitative social housing.**



Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, strada del Drosso

Il progetto prevede la **rifunzionalizzazione dell'immobile** per la **realizzazione di una RSA e di un centro diurno integrato per anziani**, con i relativi **servizi generali a supporto di entrambi**.



Concept

Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, strada del Drosso



L'intervento di restauro, ancora in corso, mira alla **massima conservazione possibile di tutte le preesistenze**, con particolare attenzione alle murature storiche. Le coperture avranno struttura in legno e copertura in coppi, per garantire l'**ottimale inserimento ambientale** e restituire l'originale aspetto all'immobile, altrimenti destinato alla completa rovina.

Il tutto permetterà, ai futuri ospiti, di vivere in un ambiente **familiare-domestico**, pur **garantendo gli standard di una struttura assistenziale**.



Concept

Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, via Borgaro

La qualità urbana passa anche attraverso la restituzione di un immobile alla collettività, che pur presentando una buona valenza architettonica, risulta **totalmente o parzialmente in disuso**.

E' questo il caso di un fabbricato nell'area nord di Torino, che ha perso quasi interamente il suo utilizzo terziario (uffici), ma ha mantenuto un buono stato conservativo e la sua qualità estetica.

La necessità di realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale nella zona, si è sposata con l'opportunità di **non consumare nuovo suolo**.



Concept

Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, via Borgaro

Piano terra

- Cucina
- Ambulatorio
- Locale caffè
- Lavanderia
- Palestra
- Soggiorno
- Morgue
- Collegamenti verticali
- Uffici



Concept

Il rispetto dello stile architettonico originale per garantire la qualità urbana e ambientale e promuovere nuove forme di servizio alla collettività

Realizzazione di RSA in Torino, via Borgaro

Al completamento dei lavori la nuova RSA, avrà una **capacità di 200 posti letto**, distribuiti in nuclei da 20 all'interno dei quali si troveranno sia **camere doppie che singole, gli spazi comuni e i servizi di nucleo**.

Sfruttando i due accessi esistenti, sarà possibile **distribuire l'area amministrativa e i servizi generali su piani differenti, favorendo le migliori condizioni per lo svolgimento delle diverse attività**.

Uno studio attento degli ambienti ha permesso di **salvaguardare la facciata**: le finestre originarie saranno mantenute, così come il rivestimento, che offre anche un ottimale isolamento termico acustico.



Prospettive future

Prospettive future

In futuro...

Layout Flessibile

Nel futuro del progetto di architettura la flessibilità, come nella società, giocherà un ruolo chiave. L'adattamento del progetto nel suo lifecycle a seconda delle imprevedibilità, unito alla facilità d'uso delle nuove tecnologie a secco



L'edificio Camaleonte

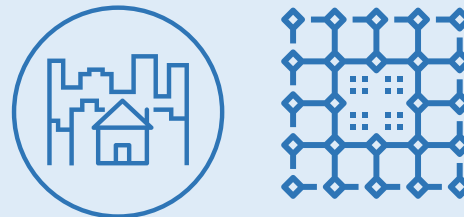
L'architettura si ispira al mondo animale, ipotizzando delle tinteggiature cangianti a seconda della radiazione solare outdoor.

Anche il climate change è una sfida del nostro tempo



Domotica 3.0

Non solo sistemi contemporanei. Ma spingere la touchless technology all'estremo mediante l'uso di smartphone, Smart watch e voice control. Ampliarlo alla scala di città integrando Smart cities e unità abitative



The advance of technology is based on making it fit in so that you don't really even notice it, so it's part of everyday life.

L'avanzamento della tecnologia si basa sul coniugarsi della stessa con le nostre vite, pur non notandosi.

Bill Gates

Sitografia consultata

- <https://www.nomisma.it/senior-housing-in-italia-neri-e-prospettive/>;
- <https://www.impresedilinelnews.it/fassa-bortolo-aedificio-sistema-costruttivo-a-secco/>;
- <https://www.pluvitec.com/it/isolanti-termici>;
- https://www.viessmann.it/it/riscaldamentocasa/complementi_impianto/riscaldamento_a_pavimento/pannelli_radianti_pavimento.html;
- <https://innovation.engie.com/en/innovationweek-2018/smart-buildings---intelligent-building-facades-conference-in-berlin/9509>;
- <https://www.slideshare.net/DhruvitPatel6/duct-design-air-distribution>;
- <https://www.archdaily.com/tag/open-plan>;
- <https://www.f-in.gr/solutions/for-cities/>;
- <https://www.chameleonforums.com/media/doc-holliday.45601/>.

Thank you!

