COHOUSING PARA MAYORES

Introducción

Como se ha explicado en la acción 11, el envejecimiento es una tendencia ya extendida de la que Alfaro es un ejemplo de ello. Según el estudio socioeconómico realizado recientemente, el índice de envejecimiento apunta una subida continuada en el último lustro y medio. Por ello, atender adecuadamente a una creciente población mayor, que además presenta características muy heterogéneas, supone un desafío. Como se ha podido comprobar con la crisis de la COVID-19, nuestro país tiene mucho por mejorar en este aspecto. De hecho, las tasas especialmente altas de envejecimiento significan uno de los grandes problemas sociales percibidos también por los actores clave que han colaborado en el trabajo de campo cualitativo para la elaboración del estudio socioeconómico mencionado.

Ahora bien, más allá del modelo de la arquitectura institucional y asistencial que sin duda supone un gran esfuerzo tanto económico como de organización y que responde a necesidades concretas de un sector de la población con situaciones acuciantes de dependencia o necesitados de ayuda externa, se deben buscar respuestas desde la arquitectura y desde las bases de sus modos de producción a las demandas que se plantean desde grupos de población, cada vez más numerosos y activos que conforman una generación previa a la de la cuarta edad, y es lo que podríamos considerar una tercera edad que aspira a un envejecimiento activo.

Al analizar el concepto de envejecimiento activo y su vínculo con los mecanismos de participación social resulta imprescindible, como se ha visto, la referencia a la vivienda como un elemento crucial del proceso. La independencia, la autonomía, la dignidad y la participación de los mayores como ejes vehiculares de un envejecimiento activo se articulan en función de la funcionalidad y el significado que se atribuya a la vivienda.

Esas respuestas deben girar en torno a la vivienda, como refugio y dominio último del ser humano, siendo el tipo arquitectónico más estudiado. Un producto en permanente transformación, en paralelo al progreso. Pero en este caso, no se trata de adecuar o adaptar modelos existentes, sino de proponer uno nuevo.

Asimismo, es necesario testar, a través de las distintas fórmulas de distribución posibles, no sólo, distintos tipos de vivienda, sino también distintos emplazamientos que supongan otros tantos escenarios urbanos en los que el modelo pueda mostrar su eficacia en su vinculación con las distintas escalas de los escenarios habituales del usuario de las mismas.

Las operaciones de cohousing responden a diferente casuística, desde formato y programa complejos, inter-generacionales y multiculturales con intensa interacción con su medio hasta conjuntos residenciales de promoción privada, de atención múltiple para personas mayores, pasando por edificios de viviendas de uso exclusivo exclusivo monogeneracional o conjuntos multifuncionales e inter-generacionales de grandes dimensiones.

Contextualización y parcelas idóneas

Si desde un punto de vista social se considera que el modo más eficaz de facilitar el envejecimiento activo es incentivar los modelos participativos, la respuesta desde la arquitectura estará relacionada con la generación de espacios que hagan posibles las relaciones vinculadas a este tipo de comportamientos. Los modelos de cohabitación facilitan la interacción social y, específicamente, la interacción vecinal, exigiendo de los espacios que los construyan no sólo áreas de relación comunitaria sino el deseable equilibrio entre lo compartido y lo propio, así como el estable-

cimiento de las adecuadas relaciones con el exterior a través no sólo de recorridos, sino de servicios y equipamientos que convivan con los espacios comunitarios. Espacios que, lógicamente, deberán responder de forma rotunda a las necesidades de accesibilidad. Por tanto, deberá ser un modelo abierto.

En este sentido, las parcelas elegidas para abordar un proyecto de cohousing deberán atender también a un entorno urbano inmediato, resaltando la densidad de los servicios y dotaciones más accesibles por su condición de proximidad, con especial atención al transporte público. En este sentido se puede hacer referencia a dos ejemplos.

El primero de ellos se trata de 64 viviendas en la ribera del río Spree en Berlín. La edificación se encuentra situada en la orilla derecha de río Spree a su paso por Berlín. El proyecto se redactó en el año 2013. La construcción se implanta sobre una parcela de topografía uniforme de 7.400 m2 de superficie. El programa, complejo en su concepción, se desarrolla en tres edificios independientes, semejantes en diseño, altura, composición volumétrica y materiales utilizados. No obstante, difieren ligeramente y su redacción ha sido llevada a cabo por tres arquitectos diferentes. La superficie total construida es de 7.620 m2 y su programa está compuesto principalmente por viviendas familiares. Se desarrollan también, aunque en menor medida, viviendas colectivas o en racimo para grupos de 4 a 24 personas y diversos usos y servicios comunes, presentando en su composición funcional una gran flexibilidad de usos y de agrupaciones posibles. El complejo está abierto al barrio y a la ciudad a través de la ejecución de diversas actividades y encuentros.

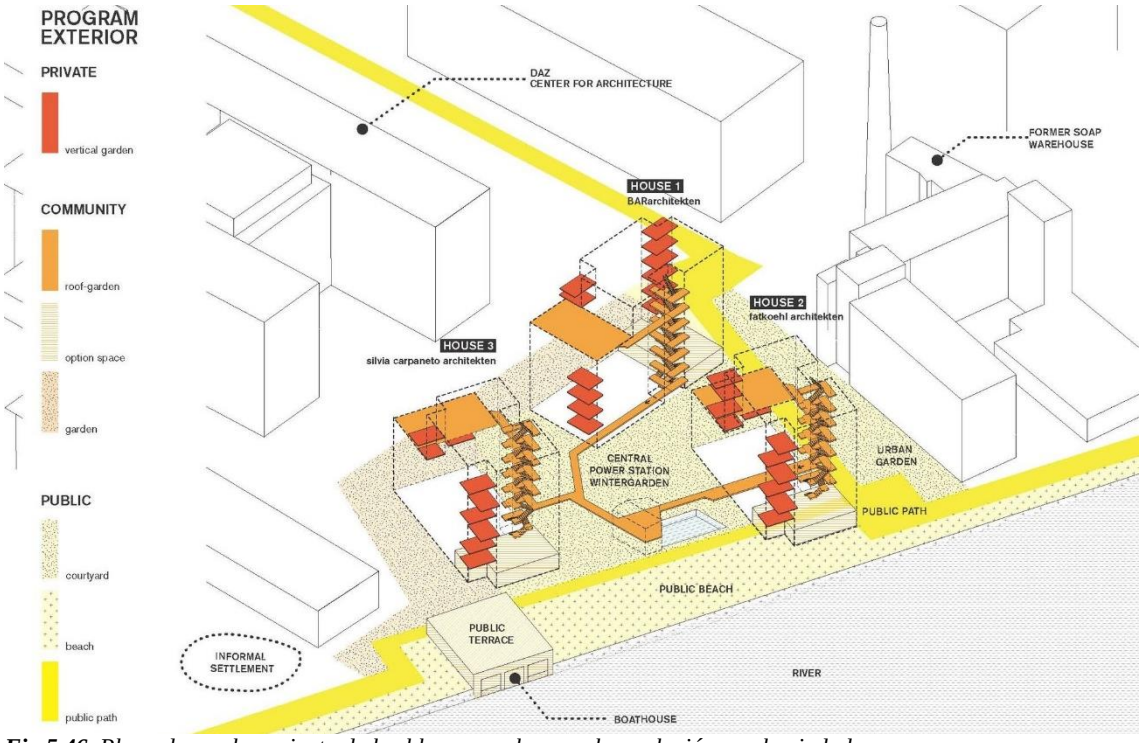

Fig.5.46. *Plano de emplazamiento de los bloques en la parcela y relación con la ciudad.*

El segundo se ubica en Torremocha del Jarama, pequeña población situada al Noreste de la Comunidad de Madrid en sus límites con Castilla la Mancha y a los pies de la Sierra del Guadarrama. La iniciativa surge en el seno de un grupo de amigos que constituyen para tal fin la cooperativa Trabensol. El proyecto, del año 2010, propone una edificación en dos plantas sobre la rasante de un terreno de topografía regular y con una superficie total construida de 6.720 m2, formalizando un conjunto de viviendas y zonas comunes, interrelacionado y con especial atención al mantenimiento de la privacidad de los moradores. El tamaño y forma de las viviendas es el mismo en

todos los casos, ubicándose en planta baja y planta primera. Las áreas comunales se desarrollan en pabellones específicos, siempre funcionalmente conectados con las viviendas mediante corredores que transcurren generalmente bajo pasajes cubiertos y abiertos al exterior. Las actividades que se desarrollan en el seno de la comunidad están abiertas, generalmente, a la participación de los vecinos y de otros visitantes.

Fig.5.47. *Plano de emplazamiento de los bloques en la parcela y relación con el barrio.*

Posibilidades de distribución

En cuanto a la vivienda deberá responder a un modelo flexible que responda a un espacio versátil que facilite adaptaciones, desde la idea del espacio único compartimentable, con una doble conexión hacia los espacios comunes interiores y hacia el espacio público o espacios exteriores compartidos. Y con una configuración modular que facilite tanto su agrupación como su ampliación o reducción en su relación con las unidades colindantes.

Fig.5.48. *Imágenes del espacio común ubicado en el semisótano en relación con el exterior.*

En primer lugar, cabe mencionar el caso de R50 Cohousing ubicado al sur del barrio de Kreuzberg en Berlín y poniendo en valor el potencial de los espacios comunes y su relación con el exterior. Esta área, principalmente residencial, conoció un gran desarrollo en la década de los años 60, quedando algunos solares libres, como el que ocupa este ejemplo. El proyecto es de 2013. La construcción se implanta sobre un solar de topografía regular, con seis plantas y un ático sobre la rasante del terreno. Dispone de un semisótano abierto al exterior que contine los accesos y las zonas de servicios y usos comunales. La terraza del ático se utiliza como lugar común con cocina de verano, asimismo, las galerías que circunvalan por cada una de las plantas, la totalidad del perímetro de la edificación, son también accesibles para la comunidad. El total de la superficie

edificada es de 2.037 m2. Se desarrollan tres viviendas por planta con diferentes tipos de distribución y programa, de acuerdo con los intereses particulares de cada uno de los usuarios. El jardín en el que está inserto el edificio, sigue el diseño y composición de los del resto de sus aledaños, contribuyendo a la uniformidad del entorno.

Fig.5.49. *Planta de una de las seis plantas, con la distribución de las tres viviendas e imagen del espacio interior.*

Fig.5.50. *Imagen de la terraza en el ático y galería exterior.*

El segundo caso, también centrada en los espacios comunes, se encuentra al norte de Londres. La zona está experimentando en los últimos años un proceso intenso de renovación urbana, hecho que incide de manera notable en un aumento de los precios del suelo y como consecuencia de los de la vivienda. La construcción se desarrolla en el interior de una manzana cerrada, circunvalada por viviendas unifamiliares adosadas. En el centro de la parcela interior se coloca el conjunto de las seis viviendas en tres alturas, en un conjunto compacto que va esponjándose a medida que sube de nivel. La superficie total edificada es de 950 m2, estando parte de ella ocupada por servicios comunales. Es de particular interés la manipulación de la topografía del terreno circundante, que permite un acceso directo al jardín perimetral desde la primera planta de las viviendas en las que se desarrollan las zonas de estancia.

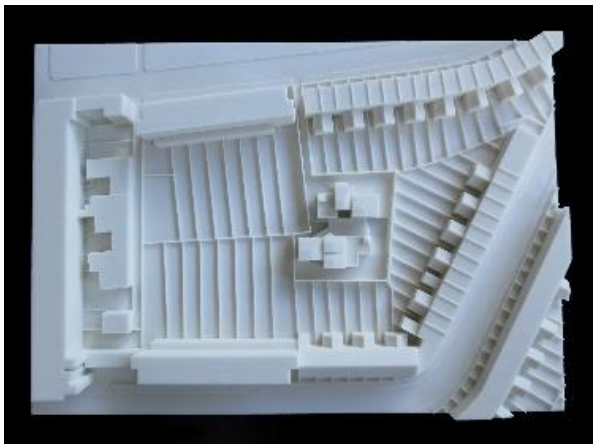

Fig.5.51. *Maqueta de emplazamiento dentro de la manzana.*

Fig.5.52. *Imágenes de los espacios comunes.*

En el tercer caso, se encuentra en Valladolid, al sureste, en una zona de periferia urbana, que actualmente se está colmatando con edificaciones de densidad baja y media. La parcela es dotacional y de topografía uniforme. El conjunto se desarrolla en tres bloques paralelos de cuatro plantas sobre la rasante del terreno y un sótano para aparcamientos y servicios anejos. El bloque central alberga, en su planta baja, la recepción y las áreas comunes. El resto de las plantas de este bloque y la totalidad de los dos restantes, contienen las viviendas de uno y dos dormitorios. El modelo de funcionamiento responde al de viviendas para personas mayores con servicios y equipamientos comunes, sin interacción alguna con el barrio y la ciudad.

Fig.5.53. *Imágenes de los bloques desde el exterior y espacio de acceso en planta baja.*

Contexto legal

Las denominadas viviendas tuteladas suponen un nuevo recurso social a través del cual se proporciona aojamiento permanente a personas mayores que tienen un adecuado nivel de autonomía personal. Pueden ser de titularidad privada, pública o mixta, y su régimen de comercialización puede ser a través de venta o arrendamiento. La Ley 6/1999, sobre Atención y Protección de las personas mayores define las Viviendas Tuteladas como "pequeñas unidades de alojamiento y convivencia ubicadas en edificios o zonas de viviendas normalizadas, sometidas al cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sobre centros de servicios sociales, y supervisadas por una entidad de servicios sociales, tanto de carácter público como privado". En cuanto a la forma de acceso a este tipo de viviendas, cada Comunidad Autónoma o Ayuntamiento establecerá los requisitos que se deben cumplir a estos efectos, lo que en la práctica implica una gran diversidad de regulaciones con distintos criterios en cuanto a edad mínima de acceso, carácter gratuito o remunerado de la vivienda, estado de salud de los residentes, recursos económicos, etc.

Motivación a promotores

Existe la opción de crear complejos residenciales plurifuncionales e intergeneracionales que alberguen dentro del mismo viviendas para mayores en las plantas inferiores. Tal es el caso de las 72+60 viviendas en Valby Langgade, Copenhague. La edificación se encuentra ubicada al Este de la ciudad, una antigua zona industrial que, en la actualidad, está ultimando su proceso de transformación en residencial. El edificio se asienta sobre un solar de topografía regular, que anteriormente fue la fábrica de porcelana Valby. Se desarrolla en cuatro plantas sobre la rasante del terreno, con un total de 14.000 m2 construidos, de los cuales, 8.000 m2, están destinados a residencia para el alojamiento de personas mayores. El proyecto del año 2008, tenía el objeto de albergar un programa múltiple de Instalaciones de Servicios Municipales, Residencia para Personas Mayores y Viviendas Sociales Familiares. Los servicios e instalaciones tienen carácter comunal, y por tanto pueden ser utilizados por todos los habitantes del complejo. El Centro de Actividades Municipal, permite una alta interacción del edificio con el barrio.

Fig.5.54. *Vista exterior del complejo residencial plurifuncional e intergeneracional.*