

Modelos de alojamientos alternativos para personas mayores



Estudio elaborado por encargo de la Dirección General de Mayores, como análisis del estado del arte, en el marco de la definición de una estrategia de trabajo sobre las diferentes alternativas de alojamientos habitacionales para personas mayores. [Capte la atención de los lectores mediante una cita importante extraída del documento o utilice este espacio para resaltar un punto clave. Para colocar el cuadro de texto en cualquier lugar de la página, solo tiene que arrastrarlo.]

EQUIPO DE TRABAJO

Josep de Martí Vallés (Director)

Equipo de Eai Consultoría:

Josep de Martí Vallés

Ana Belén Navarro Prados

María Camila Parra Ortiz

Equipo de la Dirección General de Mayores:

Lucrecia Adeva Pérez

Bernardino Sanz Berzal

María Pilar Serrano Garijo

Noviembre de 2021

Foto de portada:

Proyecto Vriesbouw Cohousing en Opende (Holanda), por cortesía de Colab

Índice

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	El envejecimiento	4
1.2	Personas mayores y vivienda	7
2	SOLUCIONES TRADICIONALES.....	10
2.1	Vivienda propia. Servicios de SAD.....	10
2.2	Teleasistencia	13
2.3	Centros de Día	14
2.4	Viviendas tuteladas y apartamentos para mayores.....	16
2.5	Residencias para personas mayores	22
2.6	Análisis de un referente avanzado en diversidad.....	28
2.7	Conclusiones: hacia un cambio de modelo.....	34
3	SOLUCIONES ALTERNATIVAS.....	36
3.1	Definiciones.....	37
3.2	Cohousing & vivienda colaborativa	38
3.2.1	Contexto internacional.....	39
3.2.1.1	Alemania.....	39
3.2.1.2	Dinamarca	43
3.2.1.3	Finlandia	46
3.2.2	Situación en España	50
3.2.2.1	Entidades promotoras de cohousing	56
3.2.2.2	Ejemplos de cohousing senior en España.....	61
3.2.3	Situación en Madrid	85
3.2.4	Encuesta sobre situación del cohousing senior en España. Planteamiento y resultados	90
3.2.5	Conclusiones: Puntos clave.....	100
3.3	Coliving senior.....	101
3.3.1.....	Coliving senior en España	104
3.3.2.....	Coliving senior en Madrid	105
3.4	Viviendas intergeneracionales	106
3.4.1	Contexto internacional.....	107

3.4.2	Situación en España	109
3.4.3	Situación en Madrid	114
3.4.4	Conclusiones: Puntos clave	115
3.5	Alquiler de Habitaciones Senior	116
3.5.1	Contexto internacional	117
3.5.1.1	Alemania	117
3.5.1.2	Holanda	119
3.5.2	Situación en España	123
3.5.3	Conclusiones: Puntos clave	129
3.6	Senior Resorts	130
3.6.1	Contexto internacional	130
3.6.2	Situación en España	133
3.6.3	Situación en Madrid	139
3.6.4	Conclusiones: Puntos clave	139
3.7	Análisis de un referente avanzado en diversidad	140
3.7.1	Comunidades Kallimos (http://kallimos.com)	141
3.7.2	Los vecindarios de bolsillo (Pocket communities)	145
4	CONCLUSIONES: TENDENCIAS Y RECOMENDACIONES.....	153
4.1	Propuesta de criterio interpretativo	153
4.2	Orientaciones para el fomento de alternativas de vivienda para personas mayores	166
5	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	172
6	ÍNDICES DE CONTENIDOS.....	176
6.1	Índice de Tablas	176
6.2	Índice de Ilustraciones	176
6.3	Índice de gráficos	178
7	ANEXOS.....	179

1 INTRODUCCIÓN

Dos fenómenos relacionados con la situación y tendencias demográficas van a influenciar de una forma transversal la realidad de España y buena parte del mundo en los próximos años: Cada vez va a haber más personas mayores y éstas van a ser más diversas.

Desde el punto de vista de la vivienda este doble fenómeno no solo va a exigir que se planteen soluciones habitacionales adecuadas para un creciente número de personas que tendrán algunos aspectos en común como la necesidad de considerar especialmente la accesibilidad y el diseño de espacios de vida y cuidado a personas dependientes, sino que además ya está comportando el surgimiento de grupos de personas que optan por vivir de una forma alternativa acorde a sus intereses, preferencias y creencias, que no encaja con los modelos de alojamiento tradicionales. Cuando las personas se jubilan, la propia vivienda se convierte en su centro vivencial. Las posibilidades de realizar los deseos y las necesidades son dispares y dependen de diversos factores: el proceso individual de envejecimiento, la extracción social, el nivel de formación, los ingresos y, por último, la propia historia de vida (Höpflinger, 2017).

Ante esta cambiante situación, los poderes públicos pueden optar por ser meros testigos de un proceso, actuando de forma reactiva en cada momento, o por actuar de forma proactiva tomando el pulso a lo que sucede y convirtiéndose en un facilitador de iniciativas y nuevos modelos.

El objetivo de este informe es ofrecer una visión de la situación de los alojamientos para personas mayores tanto en España como en algunos países de nuestro entorno con la finalidad de apoyar la toma de decisiones públicas. Por eso, se analiza, en primer lugar, el contexto de envejecimiento. Seguidamente se describen las diferentes soluciones tradicionales, como son el cohousing y otro tipo de soluciones alternativas de alojamiento para personas mayores, con

ejemplos en España y en otros países europeos, reflexionando sobre los aspectos claves de las mismas.

Durante el proceso de elaboración del informe, al recabar y analizar las distintas fuentes se ha puesto de manifiesto que existe, tanto en España como en un contexto internacional, una gran heterogeneidad con relación a esta forma de vivienda (considerada también como una forma de vida).

Así, el concepto mismo muestra diversas variantes, toma diferentes formas jurídicas, arquitectónicas y funcionales lo que dificulta poder mostrar una imagen estructurada y con elementos comparables. Hemos comprobado que, lo que en apariencias son realidades diferentes y se muestran con diferentes nombres, cuando se analizan son figuras que se solapan parcial o totalmente.

Tratándose de una realidad reciente, minoritaria y falta de una reglamentación específica, el propio planteamiento del informe, que partía de un análisis de cada una de esas figuras en el entorno español e internacional para plantear algunas vías de actuación administrativa, ha variado.

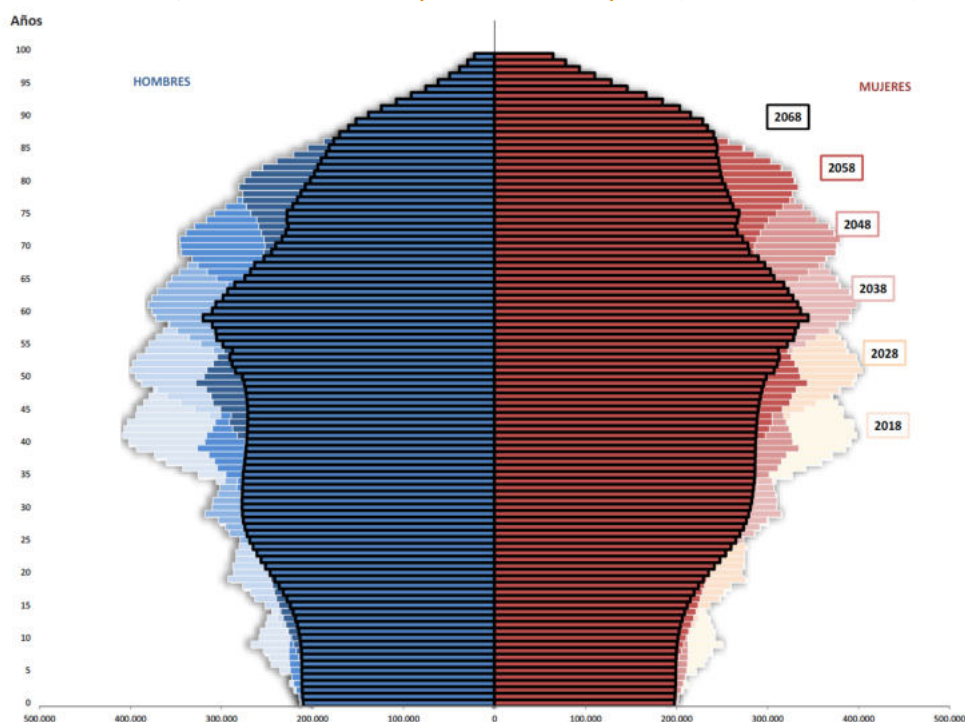
En el transcurso de la redacción se ha introducido la elaboración de una encuesta a las diferentes iniciativas existentes en España con la finalidad de poder analizar, dentro de su diversidad, cuáles pueden ser elementos comunes y su perspectiva en cuanto a cuál debería ser la actuación administrativa. Todas las entidades que han respondido la encuesta se han mostrado dispuestas a ofrecer información más detallada y a mantener entrevistas de seguimiento por lo que el informe podría tener un seguimiento.

1.1 El envejecimiento

El envejecimiento es el resultado de un conjunto de cambios demográficos entre los que destacan las variaciones en los índices de mortalidad, natalidad y esperanza de vida (Triado y Villar, 2008). A 1 de enero de 2019 había 9.057.193

personas mayores, un 19,3% sobre el total de la población. Hacia 2050 la población mayor de 65 años pasaría a representar un 25,2% del total (INE, 2019) (véase Gráfico 1).

Gráfico 1 - Pirámide de población de España (años 2018 a 2068)¹



Dentro del grupo de personas mayores, son las octogenarias las que más han crecido en las últimas décadas, representando el 6,1% del total de la población, con un 53% de aumento frente al 9,9 % de crecimiento total de la población. Los centenarios superan ya los 11.000 empadronados. Además, las mujeres son mayoritarias en el grupo de la vejez, superando en un 32,0% (5.068.440) a los hombres (3.839.711), y esta situación es aún más acentuada cuanto más avanzada sea la edad (INE, 2019).

La esperanza de vida en España muestra un ritmo de crecimiento vertiginoso. Por ejemplo, a fecha de 2018, las mujeres tienen una esperanza de vida al nacer de 85,73 años, y los hombres de 80,37 años (INE, 2019). Además,

¹ Fuente: Pérez-Díaz, Abellán-García, Aceituno, Ramiro-Fariñas (2020)

hay que destacar que los países con mayor esperanza de vida son Japón (83,9 años) y Suiza (83,5 años). España ocupa una destacada posición con 83,3 años (INE, 2019). Es decir, vivimos más años y en mejores condiciones, unos 20,2 años de media desde la jubilación, de los cuales aproximadamente 15 años estarán libres de discapacidad para las actividades de la vida diaria, y en los restantes es bastante probable que necesitemos ayuda externa (INE, 2019).

Centrándonos en la comunidad de Madrid, los datos muestran que el porcentaje de personas de 65+ años inscrita en el Padrón Continuo del Instituto Nacional de Estadística (INE) se sitúa en el 17,1%. Aunque no es de las comunidades más envejecidas, si tenemos en cuenta el volumen de población total, Madrid es junto con Cataluña y Andalucía, las comunidades con más población de edad, superando el millón de personas mayores (INE, 2018).

Según el informe del Padrón Municipal de habitantes de la ciudad de Madrid de 2020 realizado por la Subdirección General de Estadística, destaca el inevitable proceso de envejecimiento de la población madrileña, al no estarse produciendo el reemplazo en las cohortes que han de sustituir a las anteriores. Las personas con 65 y más años suman en total 669.043 (20,1%), que supone un ascenso en términos absolutos de 7.398 efectivos (es decir, una subida anual de 1,1%). De esta población 407.128 son mujeres (60,9%). Además, al igual que en la población nacional, se está produciendo la consolidación del fenómeno de la cuarta edad (80+ años) que evidencia el importante alargamiento de la vida (véase el informe en www.madrid.es/estadistica). Este sobre-envejecimiento alcanza la cifra de 235.556 ciudadanos, un 7,1% de la población madrileña de los que 80.692 son hombres (34,3%) y 154.864 son mujeres (65,7% del total).

Por distritos, Moratalaz (26%), Retiro (25,9%) y Latina (24,4%) cuentan con un mayor porcentaje de personas mayores de 65 años. En el lado opuesto nos encontramos con Villa de Vallecas (12,6 %) y Vicálvaro (14,4%). Además, en Moratalaz y Latina los porcentajes de población de 80 y más años son del 10,2% y 8,9% respectivamente, alrededor de dos puntos por encima de la media de la

Ciudad (7,1%). Por el contrario, Villa de Vallecas (3,6%), Barajas (4,5%) y Vicálvaro (4,9%) se sitúan por debajo de dicha media con una menor presencia de la denominada cuarta edad en sus territorios y un acentuado rejuvenecimiento.

1.2 Personas mayores y vivienda

La soledad es una de las principales causas de sufrimiento y pérdida de calidad de vida, especialmente en personas mayores (Rodríguez-Martin, 2009). Pero ¿dónde viven las personas mayores? ¿Dónde prefieren vivir? ¿Cuántas de estas personas viven solas? ¿Quiénes son? Las personas mayores eligen, quieren y deciden permanecer independientes y, a poder ser, en su vivienda frente a otras opciones o alternativas residenciales, lo que implica un gran cambio acerca de la construcción del habitar de la vejez en España (Lebrusan, 2017). El 93,6% de las personas que se hace mayor en España prefiere vivir en su casa el mayor tiempo posible (age in place), aunque sea solos y recibir en ella cuidados profesionales si llega a necesitarlos; un 3,2% le gustaría vivir en establecimientos colectivos (residencias de personas mayores, residencias, viviendas tuteladas, etc.) y; solamente un 2,8% en cooperativas tipo cohousing (Martín-Rodríguez, 2019). Además, la mayoría de los españoles tiene la vivienda en propiedad (76,1%, 2018), alcanzando el 89,6% en la población de 65 y más años (Pérez-Díaz, Abellán-García, Aceituno, Ramiro-Fariñas, 2020).

Está claro que la vivienda es un componente fundamental en la calidad de vida de las personas mayores y el principal instrumento para permitir el envejecimiento integrado en sociedad. El envejecimiento en la vivienda ofrece continuidad respecto al ciclo vital, construyendo así una concepción en positivo de la vejez, de modo que permite su vivencia como etapa de continuidad y no como ruptura (Lebrusan, 2017).

En España, en los últimos años se está observando un incremento de los hogares unipersonales en personas de 65 y más años, aunque las proporciones son todavía menores que en otros países europeos (Pérez-Díaz, Abellán-García,

Aceituno, Ramiro-Fariñas, 2020; Rueda-Estrada, 2017). Por ejemplo, a 1 de enero de 2018, casi 5 millones de personas vivían solas (4.705.400 individuos), una de cada diez. De ellas, una de cada dos eran personas de 65 o más años (2.001.200 individuos) y una de cada tres era mujer (1.440.300 mujeres). Entre la población más mayor, de 80 y más años, vivían solas casi una de cada dos mujeres (652.000, el 40,4%) y uno de cada cinco varones (187.000, el 19%). Es decir, la edad aumenta la probabilidad de vivir en soledad (Yanguas et al., 2020).

Situándonos en Madrid, y con datos de padrón de 2021, hay 273.298 hogares en los que todos sus integrantes tienen 65 años o más, lo que supone el 20,9% del total de la ciudad. De ellos, en 167.689 vive una sola persona (de las cuales 78.689 tienen más de 80 años), y en 103.028 dos. De los que viven solos, el 77,1% son mujeres.

Tomando en consideración la situación actual que estamos viviendo por la pandemia de Covid-19, está claro que la población mayor ha sido uno de los colectivos más afectados. Aun así, las posibles alteraciones en la evolución de la necesidad de viviendas y soluciones habitacionales específicas para mayores están aún por determinarse.

La forma de convivencia mayoritaria entre los hombres de 65 y más años es la pareja sola (sin hijos ni otros convivientes), y en el futuro se espera que aumente, y tenga consecuencias en la redistribución de los cuidados dentro del hogar o sea necesario buscar otras alternativas de alojamientos (Pérez-Díaz, Abellán-García, Aceituno, Ramiro-Fariñas, 2020).

Las comunidades con mayor porcentaje de hogares unipersonales fueron Asturias (31% del total de hogares), Castilla y León (30,2%) y La Rioja (28,9%). Los de menores porcentajes de hogares unipersonales se dieron en las ciudades autónomas de Melilla (18,9%) y Ceuta (20,9%) y en Región de Murcia (21,6%). Si nos centramos en la Comunidad de Madrid cerca del 25% del total de la población de 65 o más años vive sola en su domicilio.

Como se ha comentado previamente, el envejecimiento no tiene por qué estar asociado únicamente a deterioro y declive. Existen conceptos como el de **envejecimiento satisfactorio** (Rowe & Kahn, 1998) o el de **envejecimiento activo** (OMS, 2002) que refuerzan una visión positiva de las personas mayores al considerar que no todas tienen por qué experimentar enfermedades graves, o ver seriamente mermado su funcionamiento físico y cognitivo y podrían mantener una vida social y personal activa. Además, las personas mayores actualmente disponen de un planteamiento vital más activo, más dinámico por lo que algunos estereotipos sobre la vejez se están quedando obsoletos (Ponce de León y Andrés-Cabello, 2017). Es decir, los perfiles de personas mayores están cambiando, son muy diversos, adoptan opciones diferentes y cada vez reclaman más de los poderes públicos que respeten esta diversidad. Existe, por tanto, una variabilidad interindividual (Yanguas, 2021).

En este contexto surgen además iniciativas para evitar la discriminación por edad y la homogeneización de las personas mayores (Veiga, 2020). Si los poderes públicos quieren respetar y potenciar esa diversidad deben plantearse dedicar recursos para facilitar, incluso potenciar las iniciativas que surjan de las propias personas mayores. De ahí la importancia de conocer qué es lo que buscan, necesitan y prefieren las personas mayores para diseñar y ofertar alojamientos que se adapten a las necesidades y también a las preferencias y deseos de las nuevas generaciones que acceden a la vejez: con mejor nivel socioeducativo, mayor capacidad económica, y sobre todo personas que valoran mucho la autonomía e independencia. Todo esto, probablemente tendrá que estar unido a un cambio cultural donde se prime el mantenimiento de la propia identidad de las personas.

2 SOLUCIONES TRADICIONALES

Se exponen en los siguientes apartados las diferentes tipologías de alojamiento tradicional ordenadas de menor a mayor nivel de institucionalización:

- Vivienda propia con o sin SAD
- Teleasistencia
- Centro de Día
- Viviendas Tuteladas y apartamentos para mayores
- y Centros Residenciales.

2.1 Vivienda propia. Servicios de SAD

Partimos de la base de que una vivienda propia sin ningún servicio es el punto más alejado de la protección social a personas mayores dependientes cuando hablamos de soluciones alternativas a la vivienda tradicional.

El servicio de ayuda a domicilio pretende que las personas puedan vivir en sus domicilios el mayor tiempo posible. Por eso, ofrece un conjunto de atenciones a las personas en su propio domicilio, desde una perspectiva integral y normalizadora, en aquellas situaciones en que tengan limitada su autonomía personal o en casos de desestructuración familiar.

Centrándonos en *el contexto internacional*, concretamente en Europa, existen muchos tipos de servicios de atención domiciliaria, pero a menudo no son muy extensos. La integración formal de la asistencia domiciliaria con otras prestaciones de asistencia sanitaria está más desarrollada en Inglaterra, Italia, los Países Bajos, los países escandinavos y Eslovaquia, y menos formalmente integrada en Bulgaria, Francia y Rumanía.

En general, las personas podrían acceder a servicios relativamente amplios en Austria, Bélgica, Dinamarca, Inglaterra, Irlanda, Luxemburgo, Países Bajos, Noruega y Suecia. Los otros países tienen una considerable necesidad que sigue

sin ser atendida por los servicios prestados formalmente (Genet et al., 2012). Por ejemplo, servicios de apoyo psicológico y atención psicosocial suelen estar subrepresentados. Estas deficiencias suelen estar compensadas por cuidadores familiares o informales. Rara vez se dispone de información sobre necesidades insatisfechas. Esta será una cuestión central: si ser un cuidador informal es una elección real o una posición más o menos obligada a los cuidadores por la falta de alternativas. Encontrar un equilibrio óptimo entre los cuidadores formales e informales será otro desafío (Genet et al., 2012).

Aunque el principal tipo de proveedor de atención domiciliaria sigue siendo público, en casi todos los países hay proveedores privados de atención domiciliaria y su participación parece estar aumentando en varios países. Una amplia gama de proveedores trabaja en el sector de la atención domiciliaria con financiación privada. Los dos grupos principales dentro de este sector son las ONGs y otras organizaciones similares, y los servicios de financiación completamente privada (Genet et al., 2012).

Aunque la mayoría de los países han desarrollado una visión sobre la atención domiciliaria, tales visiones no son detalladas ni homogéneas y la gobernanza y la toma de decisiones suele estar fuertemente descentralizada. Esto, en parte, dificulta la comparación de modelos.

Una de las principales preocupaciones en el sector de la atención domiciliaria en toda Europa se relaciona con el desafío de cómo hacer frente a la creciente demanda en una época de restricciones financieras y escasez de recursos humanos profesionales. La mayoría de los países de la UE parecen estar librando una batalla perdida al tratar de satisfacer plenamente la demanda de atención domiciliaria con la capacidad actual. La clave de las soluciones se puede encontrar en una combinación de innovación y una mejora fundamental de la eficiencia.

Si nos centramos en **España**, el SAD engloba una doble condición: la de la prestación básica de carácter comunitario, concedida por los servicios sociales

locales, y la de prestación especializada, derivada del sistema estatal de dependencia (SAAD).

El artículo 23 de la Ley Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia define el Servicio de Ayuda a Domicilio como “el conjunto de actuaciones llevadas a cabo en el domicilio de las personas en situación de dependencia con el fin de atender sus necesidades de la vida diaria, prestadas por entidades o empresas, acreditadas para esta función, y podrán ser los siguientes:

- a) Servicios relacionados con la atención personal en la realización de las actividades de la vida diaria.
- b) Servicios relacionados con la atención de las necesidades domésticas o del hogar: limpieza, lavado, cocina u otros. Estos servicios sólo podrán prestarse conjuntamente con los señalados en el apartado anterior”.

Tienen derecho a dicha prestación aquellas personas que tengan reconocida la situación de dependencia y que, en el plan de intervención personal, confeccionado con ocasión de tal reconocimiento, se establece que es la ayuda a domicilio la modalidad prestacional que más se ajusta a sus necesidades y estén empadronadas en el municipio correspondiente (Franco y Ruiz, 2018). Las tareas realizadas dentro del SAD son atención personal centrada en actividades básicas de la vida diaria; atención doméstica centrada en actividades instrumentales de la vida diaria y, en algún caso, actuaciones de apoyo psicosocial: intervenciones educativas dirigidas a promover y fomentar la adquisición, recuperación, aprendizaje y manejo de destrezas, conductas y habilidades básicas, para potenciar al máximo la autonomía de la persona usuaria y su entorno (tanto de habilidades psicosociales como socio comunitarias).

Los SAD cuentan con auxiliares de ayuda a domicilio, con coordinadoras técnicas (p.ej., 195 usuarios por coordinadora en Madrid) y con personal administrativo de apoyo. En Madrid y Barcelona existen, además, ayudantes de coordinación.

En **Madrid**, el SAD tiene como objetivo proporcionar atención personal y/o doméstica en el domicilio a las personas mayores o con discapacidad que lo precisan, con el objetivo de promover su independencia y autonomía personal para mantener a la persona en su propio entorno y mejorar así su calidad de vida. Las auxiliares de ayuda a domicilio realizan tareas de atención personal (higiene personal, movilización, ingesta de alimentos, etc.) y de atención doméstica (limpieza, lavado, planchado, etc.).

No se publican cifras exactas del número de atenciones que, desde los servicios de ayuda a domicilio se realizan en la actualidad por ser un servicio social básico municipal y un servicio social especializado del sistema de dependencia cuya competencia pertenece a las administraciones locales y autonómicas. Según datos recogidos del área de familias, igualdad y bienestar social de Madrid, en el año 2020, 78.375 personas fueron atendidas, siendo 19.317 hombres y 59.058 mujeres, con una prestación próxima a los 11 millones de horas. En España, años anteriores, el número de personas mayores de 65 años usuarias de este servicio fueron 326.043.

2.2 Teleasistencia

El artículo 22 de la Ley Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia (LAPAD) define el servicio de **Teleasistencia** como aquel que “facilita asistencia a los beneficiarios mediante el uso de tecnologías de la comunicación y de la información, con apoyo de los medios personales necesarios, en respuesta inmediata ante situaciones de emergencia, o de inseguridad, soledad y aislamiento.”

La mayor parte de las personas mayores que viven en sus domicilios y, sobre todo, aquellas que viven solas, cuentan con el servicio de teleasistencia que consiste en un dispositivo especial conectado a la línea telefónica que permite contactar de forma inmediata con el servicio a través de un pulsador (tipo colgante o pulsera) desde cualquier lugar del domicilio, haciendo posible una atención

directa y personalizada ante situaciones de emergencia. Detrás se encuentran profesionales especializados que proporcionan los apoyos necesarios para poder resolver situaciones de diversa naturaleza, movilizand los recursos más adecuados para cada caso.

En España, según datos del Ministerio de Derechos Sociales (https://www.inserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/datos_ssppmmwsp2020.pdf), una de cada diez personas de más de 65 años (el 74% de ellas, mujeres), disponen de servicio de teleasistencia.

Con relación a la situación en Madrid, es necesario señalar que según el área de gobierno de Familias, Igualdad y Bienestar Social del Ayuntamiento de Madrid, un 15,64% cuenta con un dispositivo de teleasistencia, dando cobertura a más de 117.000 mujeres y 43.000 hombres.

2.3 Centros de Día

Los centros de día son otro recurso destinado a la atención diurna de personas mayores con pérdida de autonomía física o psíquica que, aun residiendo en sus propios domicilios, necesitan de una serie de cuidados y atenciones de carácter personal, terapéutico y/o social. Pueden pasar muchas horas del día en que sus familiares permanecen ocupados con su trabajo. Cuentan con un equipo interdisciplinar que presta atención diurna a personas mayores, complementando la ayuda que pueden estar recibiendo en sus domicilios (p.ej., teleasistencia o ayuda a domicilio).

En el contexto internacional, no hay mucha literatura que nos permita comparar modelos de atención en centros de día. Únicamente mencionar la revisión sistemática sobre los centros de día para personas mayores en Reino Unido realizada por Orellana et al. (2020). En ella descubrieron que la mayor parte de los centros de día brindan servicios sociales y preventivos, sirven para apoyar la independencia continua de los usuarios, apoyan la salud y las necesidades de la

vida diaria y permiten que los cuidadores familiares tengan un descanso y/o continúen con su empleo. Además, indicaron que se sabe poco de los centros de día como servicios completos, tanto en Inglaterra como en otros lugares. A pesar de la dificultad de hacer comparaciones internacionales y sacar conclusiones de la diversidad de modelos operativos, la evidencia fuera del Reino Unido sugiere que el papel de los centros de día en Inglaterra está subdesarrollado y que existe potencial de desarrollo dado el aspecto principalmente positivo.

En **España**, y concretamente en el Ayuntamiento de Madrid, si se elaboró un estudio bastante completo, dirigido por el profesor de la Universidad de Alcalá, Rodríguez Cabrero, en 2005 “Los Centros de Día. Aproximación a la experiencia internacional y española”, en la que se hizo un repaso a la situación europea, al desarrollo de la experiencia en España, con un repaso detallado del desarrollo en Madrid como recurso del Plan de Atención a las Personas Mayores, analizando el perfil de usuarios de los Centros de Día en Madrid.

En nuestro país, y siempre según los datos del Ministerio de Derechos Sociales

(https://www.inserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/datos_ssppmmwsp2020.pdf), a 31 de diciembre de 2020, la oferta era de 99.247 plazas distribuidas en 3.674 centros, de los que 2.086 eran de titularidad privada y 1.588 pública. El índice de cobertura era de 1,07 plazas por cada 100 personas de más de 65 años. De las 55.410 personas usuarias, el 71,5% son mujeres y el 68,9% superan los 80 años.

Con relación a **la situación en Madrid**, es necesario señalar que el área de gobierno de Familias, Igualdad y Bienestar Social del Ayuntamiento de Madrid presta este servicio en 67 centros de día, de los que 21 son de titularidad pública, y el resto se presta a través de centros privados contratados al efecto. En total dispone de más de 4.700 plazas, mediante las cuales, en 2021 fueron atendidas en torno a 5.300 mujeres y 2.200 hombres. Esto sitúa a la propia comunidad autónoma en los primeros puestos en atención de centros de día. Estos centros

desempeñan un papel muy importante en la vida de los usuarios y sus familias: favorecen la autonomía personal y constituyen un apoyo efectivo a las familias cuidadoras, quienes valoran muy positivamente la atención integral, cercana y de calidad que en ellos se presta.

En Madrid existen dos tipologías de centros de día municipales: los Centros de Día para personas con problemas físicos, funcionales y/o sociales (CDF), y los Centros de Día para personas con deterioro cognitivo severo, enfermedad de Alzheimer u otras demencias (CDEA). Se presta una atención integral social de apoyo a la persona mayor y a sus familias, terapéutica, dirigida a la atención especializada de las personas mayores, a cargo de un equipo interdisciplinar, formado por profesionales socio sanitarios. Cuenta con un director, psicólogo, ATS/DUE, fisioterapeuta, terapeuta ocupacional, gerocultores, conductores y auxiliares de ruta. Con la implantación del nuevo modelo, los centros incorporarán la elaboración de las propias comidas, por lo que también pasarán a contar con personal de cocina.

2.4 Viviendas tuteladas y apartamentos para mayores

Las viviendas tuteladas, figura no recogida por la LAPAD, se ofrecen a personas mayores activas y con cierto grado de autonomía que, sin embargo, prefieren disfrutar de servicios comunes tales como: comedor, atención sanitaria, limpieza, rehabilitación, peluquería, transporte, actividades de grupo, etc. Los beneficios que derivan del uso de este tipo de alojamientos son sociales y económicos. Ello se debe a que, por una parte, contribuyen a facilitar una mayor participación en las actividades de la comunidad e, igualmente, a mantener una adecuada calidad de vida. Por otra, constituyen una opción menos costosa que el ingreso en una residencia (Yuste-Carcelén, 2014). Éstas son consideradas como un alojamiento alternativo al ingreso del mayor que cuente con un adecuado nivel de autonomía en un centro residencial.

En estos alojamientos se convive en pequeños grupos, de cuatro a diez personas, suelen tener un diseño hogareño y menos institucional y están integrados en la red local de servicios sociales. Es decir, lo que se trata de conseguir con la agrupación de viviendas independientes es la prestación de servicios colectivos, proporcionando así no sólo alojamiento, sino posibilitando también la manutención, seguridad y diversos servicios sanitarios a sus residentes. Con este tipo de alojamiento se pretende que el mayor se encuentre en un entorno lo más hogareño posible, integrado en el propio medio y en la comunidad.

Se trataría, por tanto, de viviendas con servicios incorporados que hacen más fácil la vida a las personas mayores, incorporando servicios domésticos, así como asistenciales. Dada la heterogeneidad del colectivo al que va dirigido este tipo de alojamiento, los servicios tratan de satisfacer los deseos y necesidades de los residentes, así como su capacidad de decisión y su independencia e intimidad. Por ello, se establecen dos paquetes de servicios distintos: servicios comunes para todos los usuarios de viviendas tuteladas (p.ej., limpieza de zonas comunes, seguridad, supervisión en actividades de la vida diaria, etc.) y servicios adicionales opcionales (p.ej., comedor, lavandería, supervisión en la administración económica, etc.). De todas formas, cualquiera de los servicios ofertados por las viviendas tuteladas puede variar en función de los servicios próximos disponibles.

Se establecen como un conjunto de viviendas autónomas, unipersonales y/o de pareja, para el alojamiento y la convivencia, bajo la tutela y asistencia de entidades de los servicios sociales. En general, la superficie propia de la vivienda no suele ser mayor de 50 m². Pueden ser de carácter público o privado. Normalmente es el ayuntamiento de la ciudad donde están ubicadas el responsable de su buen funcionamiento, así como del trato óptimo que se dé a los usuarios.

La elección del emplazamiento de este tipo de viviendas debe tomar en cuenta características como la facilidad de acceso a los servicios de la comunidad, seguridad, ruido, integración en la comunidad, etc. Es importante que estén

integradas en la trama urbana de la ciudad, es decir, estarán ubicadas en lugares que permitan a sus usuarios hacer uso de los servicios comunes de la población.

El nombre que recibe este tipo de servicio y su definición es muy variada, a modo de ejemplo, el Ayuntamiento de Madrid en su página web define los “Apartamentos municipales para mayores” como “viviendas compartidas o individuales destinadas a facilitar alojamiento a los mayores. Mantienen a la persona en su medio habitual de vida”. Los usuarios gozan de total independencia dentro del apartamento, aunque deben de respetar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Centro. Se trata de un servicio dirigido a personas mayores de 65 años, o 60 en caso de cónyuges u otros que convivan a cargo del solicitante². En cambio, en la web del Ayuntamiento de Barcelona se tipifican las “viviendas tuteladas para personas mayores, un servicio de acogida alternativo para personas mayores autónomas cuyas circunstancias sociofamiliares no les permiten permanecer en su propio hogar. Se trata de un conjunto de viviendas con estancias de uso común y sin barreras arquitectónicas. Los residentes de las viviendas tuteladas comparten tareas y gastos y, optativamente, pueden vivir con sus cónyuges o parejas y con las personas que dependan de ellos”³.

Son un recurso muy valioso para favorecer que las personas mayores permanezcan viviendo en su comunidad, evitar la soledad no deseada y promover dinámicas participativas y de desarrollo de recursos de proximidad. Tienen como característica diferente a las nuevas formas de convivencia (cohousing senior) que se trata de servicios organizados y, normalmente, financiados en parte por la administración del territorio en el que la persona mayor reside, sometiéndose al reglamento de régimen interior y normativa aplicable, sin decidir sobre el mismo

2

<https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=60309374bcaed010VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextchannel=7c052820f8aa8210VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextfmt=default>

³ <https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/es/canal/habitatge-tutelats>

reglamento y sin ser partícipe de la titularidad del establecimiento de forma directa ni indirecta. La palabra misma “tutelado” que se utiliza en diferentes comunidades autónomas resulta indicadora de un servicio que ofrece un cierto grado de supervisión sobre la vida de las personas.

Desde un punto de vista inmobiliario, se trata de viviendas que se construyen para arrendarlas o venderlas, y aparte de la cuota del alquiler (en el caso del alquiler), también se pagaría una cuota por los servicios prestados, independientemente de que se haga uso de ellos o no, como ocurre con los gastos de comunidad. Se localizan principalmente en las ciudades, pero cada vez más en zonas de la costa.

Dentro del *contexto internacional*, en *Alemania* se las denomina viviendas compartidas, asistidas o de grupo, que se pueden englobar de forma conjunta en el modelo de viviendas asistidas o assisted (Montero, 2018). Se las denomina: wohngruppen, pflegewohngruppen, betreutes wohnungen o wohngemeinschaften. Son viviendas ordinarias en edificios convencionales o contruidos exprofeso, con un número reducido de habitaciones individuales y servicios compartidos. No están sujetas a la normativa residencial sino la normativa relativa a los servicios de atención domiciliaria, lo que permite una mayor flexibilidad en su diseño y gestión. En *Reino Unido* se las denomina “sheltered housing” y es un tipo de “vivienda con apoyo” que se puede comprar o alquilar. Han perdurado hasta principios del siglo XXI. Dejó de construirse porque, al igual que sucedió en España, muchas personas que vivían allí empezaron a desarrollar dependencia y este tipo de vivienda no estaba diseñada para vivir con problemas de movilidad ni se disponía en ellas de equipos profesionales para ofrecer los cuidados necesarios.

En *España* la legislación sobre las viviendas tuteladas y los requisitos para su concesión dependen de las comunidades autónomas y de los ayuntamientos. A título de ejemplo, en la Comunidad de Madrid se regula en el Decreto 72/2001, en Andalucía en la Orden de 28 de julio de 2000, las Islas Canarias en el Decreto

154/2015, en Cataluña en el Decreto 284/1996, en el País Vasco en el Decreto 41/1998, en la Comunidad Valenciana el Decreto 182/2006.

A pesar de contener requisitos variados, se pueden considerar como elementos característicos los siguientes:

1. Se conciben como un servicio social.
2. Se dirigen a personas mayores autónomas que tienen un problema de vivienda.
3. Tratan de potenciar la integración y la participación en la vida social y comunitaria (p.ej., cuidado y mantenimiento del hogar);
4. Posibilitan experiencias vitales apropiadas para la edad, necesidades de aprendizaje y tipo de discapacidad de cada usuario;
5. Acceso a servicios especializados (p.ej., atención sanitaria, asesoramiento psicológico y uso conjunto de recursos laborales, de formación y de ocio).

Además, están situadas en suelo urbano, el acceso a equipamientos y servicios comunitarios es fácil, sin barreras arquitectónicas, están bien comunicadas y tienen un acceso sencillo a la red de transportes públicos. Su capacidad suele situarse entre las 4 y las 10 plazas, aunque este número se determina en función de las condiciones, características y superficie de cada vivienda tutelada en cuestión.

Existen ejemplos repartidos por toda la geografía nacional. Hemos tomado de forma ilustrativa dos establecimientos de esta tipología de viviendas: En Toledo y Madrid.

En [Torrijos \(Toledo\)](#) que fue una de las primeras viviendas diseñadas en España, dispone de 10 habitaciones y una habitación doble. Alrededor de un patio castellano se ubican el salón, el comedor, la cocina y la lavandería. También tiene un saloncito de estar privado. Las personas que habitan en esta casa llevan una vida autónoma, independiente y de convivencia, a modo de grupo cuasifamiliar.

Su principal objetivo es facilitar a las personas que residen ahí la posibilidad de continuar con su proyecto de vida individual en el entorno y con los vínculos de siempre. Disponen de los profesionales necesarios cuando precisan acompañamiento o cuidados personales. Tienen servicio de teleasistencia. Cuenta con auxiliares gerocultoras de vivienda, enfermeras, terapeutas ocupacionales, graduados en educación física, directora, logopeda y técnico sociosanitario.

La regulación de la **Comunidad de Madrid** de las viviendas tuteladas está recogida en el Decreto 72/2001 que las prevé como un servicio para personas mayores autónomas que “carezcan de alojamiento estable” o disponen de uno inadecuado y no susceptible de reforma, o se encuentran en situación de riesgo por vivir solo. O sea que se trata de un servicio orientado a suplir una carencia de tipo social, no la preferencia individual de vivir de una forma diferente.

En Madrid funcionan viviendas o pisos tutelados para personas con autonomía personal que carecen de una vivienda en condiciones adecuadas, ofreciéndoles no solo alojamiento sino también servicios de supervisión, teleasistencia, apoyo personal y social. Por ejemplo, los pisos tutelados María Orué, Usera o Baltasar Santos. Todos ellos fueron creados para personas mayores de 60 años, autónomas en las Actividades Básicas de la Vida Diaria (ABVD), constan de habitaciones individuales y dobles. Cuentan con servicios comunes de: conserjería, teleasistencia, asistencia social y limpieza de zonas comunes, así como, actividades socioculturales.

En Madrid también existen dos edificios de apartamentos municipales para personas mayores, “San Francisco” y “Retiro”, con 100 plazas en conjunto. Cuentan con servicio recepción y de auxiliar de clínica 24 horas, así como servicio de lavandería. Los apartamentos constan de un salón, dormitorio, cocina americana y baño.

Desde la iniciativa privada y como una variante a este tipo de servicio/establecimiento han aparecido en la costa española lo que se conoce como **seniors resorts**, cuya denominación en inglés denota que se trata de

complejos que tienen un componente de ocio. Al no tratarse de un concepto recogido en ninguna norma, pueden recibir ese nombre complejo de apartamentos en zonas turísticas pensados en su comercialización entre personas mayores. Reciben este nombre, a veces, lo que realmente son complejos hoteleros y residenciales (ejemplos: Vitalise - <https://www.vitaliseresort.com/>, Ciudad Patricia <https://www.ciudadpatricia.es/> o Ballesol Costa Blanca Senior Resort). Se encuentran situados principalmente en el litoral español y están siendo ocupados por jubilados norte-europeos (p.ej., alemanes, ingleses y holandeses) atraídos por el clima y que, por el mayor poder adquisitivo del que disponen en España, deciden fijar aquí su lugar de residencia. También se utilizan como destino vacacional o para estancias temporales. Se trata de complejos residenciales enfocados principalmente al entretenimiento y la realización de actividades lúdicas para los residentes. Por lo general, constan de un edificio principal rodeado por las viviendas y ofrece servicios médicos, asistenciales, de restauración y por supuesto actividades de ocio.

2.5 Residencias para personas mayores

Dentro del **contexto internacional**, el modelo de atención residencial para personas mayores está en plena transformación (Montero-Lange, 2012). Se ha pasado de un modelo inspirado en la atención hospitalaria a otros más permeables que permiten combinar diferentes formas de atención y en los que tiene una importancia central la autonomía de la persona que necesita cuidados (ej., alojamientos semi-familiares, pequeñas unidades de convivencia, etc.).

Desde los años sesenta se han desarrollado cinco tipos de residencias para la atención a la dependencia:

1. **Modelo de 1ª generación**, consideraba a la persona con necesidad de cuidados como “asilado” o “acogido”. Arquitectónicamente siguen el modelo asilar con grandes espacios y dormitorios para atender a grupos de

- personas. Funcionalmente perseguían el acogimiento, o sea, el ofrecer sustento y cobijo como máximas aspiraciones.
2. **Residencias de 2ª generación** (años 60-70) que tomaban como referencia los centros hospitalarios y denominaban “paciente” a aquella persona que necesitaba cuidados. Daban preferencia a la externalización de la rehabilitación.
 3. **Modelos de 3ª generación** en los años 80 donde se fomentaba una visión integral de la persona con dependencia centrado en el desarrollo de competencias y autonomía.
 4. **Residencias de 4ª generación** que dan mayor importancia a la persona en situación de dependencia y sus necesidades, se centran en la biografía. Los grupos de convivencia tienen entre 8 y 12 personas. Se orientan en la familia, eliminan la separación entre los cuidados, tareas domésticas y asistencia social. El personal especializado pasa a ser de referencia, es decir, tiene una presencia continua.
 5. Por último, las **residencias de 5ª generación** tienen como objetivo abrirse a su entorno y hacer posible a la persona en situación de dependencia la vida en sociedad reforzando a su vez la dimensión individual. (Montero-Lange, 2018).

En **Alemania** el cambio que está viviendo la atención residencial a personas mayores dependientes produce que en la actualidad estén conviviendo residencias con caracteres arquitectónicos correspondientes a diferentes generaciones. Un análisis realizado por el portal Pflegemarkt con relación a esta cuestión, centrado en Alemania, señala que durante 2019 se cerraron más de 100 residencias y se abrieron casi cincuenta, con una pérdida neta de 4.000 plazas en los centros residenciales convencionales, en parte compensados por la apertura de otro tipo de plazas en viviendas y apartamentos comunitarios (Borcher Yannic 2020).

Como ocurre en el resto de los países de Europa, la titularidad y gestión de los servicios residenciales puede corresponder tanto a entidades públicas como a

privadas con y sin fin de lucro. En todo caso, Alemania se caracteriza por un porcentaje muy reducido de centros gestionados por entidades públicas (sólo gestionan el 6,1% de las plazas) y un papel destacado de las entidades sin ánimo de lucro, que gestionan el 54% de todas las plazas residenciales.

La financiación del coste que supone el acceso a un centro residencial para personas mayores en Alemania se realiza, por un lado, mediante la prestación económica que las cajas de seguro de dependencia abonan a las residencias, que varía en función del grado de dependencia y, por otro, el abono realizado por la persona usuaria. Es frecuente observar que a medida que crece el grado de dependencia, aumenta el acceso a las residencias. Por ejemplo, el mayor peso entre las personas residentes corresponde a los niveles 3 y 4, que representan, sumados, el 62,3% de todas las personas usuarias de los centros residenciales.

En **Francia**, al principal tipo de centro residencial se les denomina EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes). En ellos se ofrece una atención integral de carácter sociosanitario. Se trata de centros medicalizados, acogen a personas mayores de 60 años que presentan alguna limitación mental o física moderada o severa y ya no son capaces de vivir solos en su casa. Suelen tener un tamaño medio de 81 plazas, representan el 79% de toda la oferta residencial. Los EHPAD ofrecen una atención integral de carácter sociosanitario y su tamaño oscila por lo general entre las 50 y 120 plazas.

Existen también otras tipologías de centros residenciales:

- **Logement foyer o, actualmente, residences autonomie.** Se trata de centros residenciales con atención de baja o muy baja intensidad, con un grado muy reducido de dependencia. La atención es ofrecida por profesionales ajenos al propio centro, preferentemente mediante acuerdos con residencias convencionales y/o con entidades prestadoras de Servicios de Atención a Domicilio (SAD). El tamaño medio de estos centros es de 25 plazas.

- ***Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées (EHPA).*** Se caracterizan por su carácter no medicalizado. Están dirigidos a personas autónomas o con niveles reducidos de dependencia, tienen un tamaño medio de 48 plazas. Se centran en la prevención de la dependencia y del aislamiento social, así como en el respiro de las personas cuidadoras.
- ***Unidades de Cuidados de Larga Duración (USLD).*** Se trata de centros vinculados física y organizativamente a centros hospitalarios y tienen un nivel de medicalización sustancialmente mayor que en los EHPAD. Su tamaño medio es de 56 plazas y representan el 4,5% de toda la oferta residencial. Estos centros se dirigen a personas muy dependientes que precisan una atención médica constante.

Estos centros residenciales pueden ser privados lucrativos, privados no lucrativos y públicos. Dentro de estos últimos, pueden ser autónomos o depender bien de centros hospitalarios bien de centros comunales de acción social, de ámbito y responsabilidad municipal. El modelo francés no garantiza el acceso a un centro o servicio determinado, ni por tanto asigna plazas en un centro específico, sino que ofrece una prestación económica denominada *Allocation Personnalisée d'Autonomie* mediante la que se cofinancian los servicios que la persona con dependencia utiliza, sean residenciales o a domicilio.

En España, las residencias para personas mayores son centros gerontológicos sustitutorios del hogar previstos en el artículo 25 de la LAPAD que ofrece, desde un enfoque biopsicosocial, servicios continuados de carácter personal y sanitario. Se trata de centros abiertos, tanto hacia fuera, al facilitar la interacción con el medio, como hacia dentro, esto es, fomentando la integración de agentes externos (familiares, amigos, etc.); de desarrollo personal y atención sociosanitaria interprofesional integrada en un plan general de intervención, en el que viven, ya sea de forma permanente, si se convierte en su residencia habitual, o temporal, cuando se atiendan estancias temporales de convalecencia o durante vacaciones, fines de semana y enfermedades o periodos de descanso de los

cuidadores no profesionales, aquellas personas mayores con algún grado de dependencia.

Los servicios de residencia para personas dependientes están regulados por cada una de las comunidades autónomas, aunque la reglamentación es muy diversa tanto en lo que respecta a condiciones materiales (arquitectónicas) como funcionales (requisitos de personal, documentación y calidad) tienen en común que se trata de servicios pensados desde la perspectiva de la “cobertura de una necesidad”, no del cumplimiento de una preferencia. Los requisitos están pensados para ofrecer apoyo personal y atención en las Actividades de la Vida Diaria a personas con gran dependencia o dependencia severa.

La amplia disparidad de requisitos entre diferentes comunidades autónomas tiene una manifestación gráfica muy clara en el estudio comparativo llevado a cabo por parte de la Sociedad Española de Geriatria y Gerontología en 2020 https://www.segg.es/media/descargas/Cuadro_resumen_SEGG_Normativa_Residencias_Rev.17junio2020.pdf.

En lo que respecta a la Comunidad de Madrid, resulta relevante la antigüedad de la normativa que recoge los requisitos (Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales).

El perfil del usuario de residencias de personas mayores ha sido puesto de manifiesto en el estudio “Perfil Sanitario de las Personas mayores ingresadas en centros residenciales”, elaborado por la Fundación Edad y Vida <https://www.edad-vida.org/publicaciones/perfil-sanitario-de-las-personas-ingresadas-en-centros-residenciales/> en el que concluyen que la mayoría de las personas mayores que optan por un servicio de atención residencial lo hacen debido a problemas de salud que no pueden ser atendidos en el domicilio. Son personas con problemas de salud complejos, asociados a niveles de dependencia cada vez más elevados, que requieren de atención por profesionales y recursos

especializados de carácter sanitario además de social. Su situación conlleva en un porcentaje considerable de casos una prestación farmacéutica compleja y la utilización de productos sanitarios y de nutrición enteral, que deben gestionar los centros residenciales. A título de ejemplo, un 66% de residentes toman 7 o más medicamentos diferentes al día, un 76% tienen 3 o más diagnósticos activos en el momento del ingreso, un 18% ingresa con alguna úlcera por presión, un 73% ingresa con algún nivel de incontinencia urinaria.

Los servicios residenciales proporcionados por las Administraciones Públicas pueden ser prestados en centros propios o centros privados concertados.

Según datos del CSIC correspondientes a finales de 2020⁴, en España hay 384.251 plazas repartidas en 5.556 residencias de personas. El 22% de las residencias tienen menos de 25 plazas por lo que podrían considerarse a priori como una forma de vivienda con servicios. Esta asunción no tiene base ya que la realidad es que no existe una normativa específica que pudiera indicar que son diferentes a las de mayor tamaño. Además, ese 22% de residencias sólo acogen a un 5,3% de residentes, porcentaje que en Madrid baja hasta el 1,8%.

Una imagen esquemática de las residencias de mayores en España muestra una realidad en la que existe una cobertura de 4,2 plazas por cada 100 habitantes de más de 65 años, con una presencia de plazas privadas muy superior a la de plazas pública (73,2% contra 26,8%).

En la Comunidad de **Madrid**, la normativa vigente sobre requisitos (Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales), prevé de forma expresa que puedan recibir servicios en residencias usuarios “válidos”, aún así, el acceso a plazas financiadas con fondos públicos se concentra en

⁴ <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/enred-estadisticasresidencias2020.pdf>

grandes dependientes. En la Comunidad de Madrid funcionan 477 centros residenciales con un total de 48.768 plazas, lo que supone una ratio de 4,1 plazas por cada 100 personas de más de 65 años, que coincide con la ratio a nivel nacional (Pérez-Díaz, Abellán-García, Aceituno, Ramiro-Fariñas, 2020). Aproximadamente 200 residencias cuentan con más de 100 plazas. Únicamente 50 residencias tendrían menos de 25 (IMSERSO, 2020).

2.6 Análisis de un referente avanzado en diversidad

Para contextualizar las diferentes tipologías de servicios y soluciones habitacionales para personas mayores autónomas y dependientes, planteamos el caso de Estados Unidos, un país muy diverso tanto debido a su gran extensión, sistema político federal y población de más de 332 millones de habitantes. El análisis de lo que sucede en Estados Unidos puede servir para prever el ecosistema de servicios que puede surgir con el tiempo si se permite y potencia el surgimiento de diferentes alternativas.

Las opciones que suele tener una persona mayor en Estados Unidos dependen principalmente de su capacidad económica, nivel de dependencia y preferencias. Suelen agruparse en siete opciones, desde vivir en su propia casa con o sin SAD a vivir en centros residenciales asistidos:

1. **Envejecimiento en su propia casa con ayuda a domicilio.** Dirigido a personas adultas mayores relativamente independientes o con necesidades muy puntuales.
2. **El concepto Village (comunidades con servicios).** Este modelo ofrece a los vecinos de una zona una serie de servicios (más allá de la ayuda a domicilio, que pueden incluir limpieza, transporte, jardinería, apoyo para gestiones personales, mantenimiento) de forma que pueden ayudar a que las personas mayores a permanezcan en sus hogares a medida que envejecen.

Las personas mayores reciben una ayuda similar a la que obtendrían en una comunidad de jubilados, pero no dejan sus hogares.

Por lo general, la empresa que gestiona un Village no brinda servicios directamente, sino que actúa como enlace/intermediario. La ayuda real proviene empresas prestadoras y a veces de otros miembros sanos de la aldea, vecinos más jóvenes o grupos de jóvenes que prestan servicios a la comunidad.

Ejemplos del concepto Village:
<https://villageconcepts.com/>

3. **Independent living. Vida independiente.** Se trata de viviendas diseñadas exclusivamente para personas mayores, que pueden formar un edificio o conjunto independiente, aunque generalmente se agrupan en comunidades de jubilados.

Los vecinos/usuarios suelen ser personas mayores que quieren vivir en un entorno comunitario activo, libres de preocupaciones sobre las tareas diarias como el mantenimiento de la casa, la cocina o las tareas del hogar.

Se parecen un poco a los campus universitarios en miniatura, donde personas de edad similar viven juntas en una comunidad que brinda oportunidades para la socialización. En general, la superficie de la vivienda es de tamaño reducido.

Ejemplo de independent living:
<https://www.clearwater-independentliving.com/>

4. **Residential care home. Hogar de atención residencial.** Se trata de pequeñas instalaciones que ofrecen un servicio personalizado a pequeños grupos de adultos. También se les conoce como hogares familiares para adultos, hogares de pensión y cuidados o hogares para el cuidado personal (family homes, board and care homes, or personal care homes).

Proporcionan alojamiento, servicios de comidas y asistencia con las actividades de la vida diaria (AVD) para personas mayores dependientes que no requieren de una atención muy especializada.

Ejemplo de residential Care home y sus requisitos:
<https://www.calregistry.com/residential-care-homes-for-seniors/>

Diferencia entre Assisted Living y Residential Care Home:
<https://dailycaring.com/what-is-a-residential-care-home/>

5. **Continuing care retirement community. Comunidad de retiro de cuidado continuo (CCRC).** Son comunidades, conjunto de edificios en los que se prestan diferentes servicios, tanto para personas mayores autónomas como dependientes y con necesidades de atención especializada, con la garantía de que podrán ser atendidos sean cual sea su necesidad.

Suelen ser elegidos por parte de mayores con una capacidad económica elevada que desean vivir en un lugar por el resto de su vida y no quieren preocuparse por hacer arreglos para necesidades de atención futuras. Muchos usuarios son parejas que desean permanecer cerca el uno del otro, incluso si uno requiere un mayor nivel de atención.

Los residentes pueden comenzar a vivir en la sección de vida independiente y mudarse a diferentes partes de la misma comunidad, ya que necesitan niveles cada vez mayores de atención.

Información más detallada de CCRC:
<https://www.agingcare.com/articles/defining-continuing-care-retirement-communities-104569.htm>

Vídeos sobre cómo son las CCR:
<https://youtu.be/wRmt6j67Y4g>

6. **Assisted Living. Comunidad de vida asistida.** Una residencia de vida asistida generalmente consta de pequeños apartamentos individuales o dobles que pueden constituir una unidad en sí mismos o integrarse en un edificio o conjunto que conforma una comunidad de cuidados. El concepto “assisted living” es muy amplio ya que según la comunidad se ofrecen servicios más o menos intensos en el apoyo a la persona.

Las destinatarias son personas mayores que pueden vivir de forma algo independiente, pero que necesitan ayuda o apoyo personal para algunas de sus AVD o, sencillamente, prefieren vivir en un entorno de compañía.

Los servicios típicos incluyen personal disponible las 24 horas del día, comidas, manejo de medicamentos, bañarse, vestirse, limpieza y acompañamientos. La mayoría de las instalaciones cuentan con un comedor para grupos y áreas comunes para actividades sociales y recreativas.

Explicación sobre diferentes servicios de Assisted Living:
<https://www.wherewelivematters.org/assisted-living-defined/>

Ejemplo de Assisted Living:
https://www.cedarhurstliving.com/cedarhurst-yorkville-il/lifestyle-options/assisted-living?utm_term=assisted%20living&utm_campaign=SBM+%7C+Cedarhurst+%7C+Living+Options&utm_source=adwords&utm_medium=ppc&hsa_acc=9493755562&hsa_cam=11440377012&hsa_grp=110811256286&hsa_ad=474726025642&hsa_src=g&hsa_tgt=kwd-17726230&hsa_kw=assisted%20living&hsa_mt=p&hsa_net=adwords&hsa_ver=3&gclid=Cj0KCQjwpf2IBhDkARIsAGVo0D3EMY3HPXHPJYnLLzk6SWGvcQxL9slyeCw7Om_dNS3FPMeoNrupoD8aAjdHEALw_wcB

7. **Nursing home /skilled nursing facility - Residencia asistida / centro de enfermería especializada.** Se trata del equivalente a las residencias asistidas para personas dependientes en España. Presta servicio a personas mayores que necesitan atención continuada las 24 horas con comidas, actividades y control de la salud

causada por enfermedades físicas o mentales graves o debilitantes que les impiden cuidarse por sí mismos.

Cuentan con atención médica y de enfermería propia, suelen contar con fisioterapeutas y terapeutas ocupacionales. Dentro de estas residencias puede haber servicios/unidades especiales para el cuidado de personas con deterioro cognitivo (memory care) o de atención a final de vida.

En el campo de las residencias asistidas se está viviendo en los últimos años un proceso de innovación en el que se propone una atención más individualizada basada en el diseño arquitectónico de unidades de convivencia y un cuidado más centrado en preferencias que en necesidades. Ejemplos son las residencias que siguen el **modelo Greenhouse** o **Butterfly** ()

Ejemplo modelo Greenhouse:

<https://blog.thegreenhouseproject.org/tag/eden-alternative/>

Vídeo: <https://youtu.be/cd6YO9pkfPQ>

Ejemplo de residencia con modelo butterfly

<https://youtu.be/mon3tj1TBhc>

Ejemplo de nursing home:

<https://www.amsterdamcares.org/>

Vídeo de una residencia con enfermería especializada:

<https://youtu.be/oStdq3LefQU>

Debido a la existencia de normativas diferentes en cada uno de los 50 Estados, existe una gran diversidad tanto en los tipos específicos de centros como de los nombres que reciben. En el siguiente cuadro mostramos cómo suelen denominarse algunos servicios de los que hemos descrito anteriormente y cómo pueden agruparse para una mejor comprensión.

Diferentes tipos de residencias en Estados Unidos	
Residencias de atención personal (Personal Care Homes) https://www.dhs.pa.gov/Services/Disabilities-Aging/Pages/Personal-Care-Homes.aspx	Las instituciones que llevan estos nombres tienden a ser pequeñas (menos de 10 personas) y más económicas. Muchas están instaladas en casas tradicionales de vecindarios residenciales. Por lo general se comparten los baños, dormitorios y salas de estar.
Residencias protegidas (Sheltered Housing) https://www.rights4seniors.net/content/sheltered-housing	
Residencias para adultos (Homes for the Elderly)	
Alimentación y cuidado (Board and Care) https://www.carepatrol.com/blog/Board-and-Care-Homes--a-Great-Option-for-Seniors_AE126.html#:~:text=Board%20and%20care%20homes%20are,in%20the%20cost%20of%20rent.	
Residencia adoptiva para adultos (Adult Foster Care) https://www.hhs.texas.gov/doing-business-hhs/provider-portals/long-term-care-providers/adult-foster-care-afc	
Residencias colectivas para ancianos (Senior Group Homes) https://www.seniorlivingexperts.com/post/what-is-a-senior-group-home	Las instituciones de esta categoría tienden a ser más grandes, más caras y específicamente concebidas para atender a ancianos dependientes o personas discapacitadas con énfasis en la independencia y la privacidad. En su mayor parte ofrecen dormitorios o apartamentos privados, junto con grandes salones comunes para actividades y comidas.
Instituciones de atención residencial (Residential Care Facilities o Homes) https://www.assistedliving.org/care-homes/	
Instituciones de vida asistida (Assisted Living Facilities)	
Vida gregaria para adultos (Adult Congregate Living) https://www.lawinsider.com/dictionary/adult-congregate-living-facility	
Nursing homes (Residencias asistidas)	
Comunidades de retiro con atención permanente (Continuing Care Retirement Communities)	Las instituciones que llevan estos nombres tienden a ser pequeñas (menos de 10 personas) y más económicas. Muchas están instaladas en casas tradicionales de vecindarios residenciales. Por lo general se comparten los baños, dormitorios y salas de estar.
Instituciones de atención vitalicia (Life Care Facilities)	

Tabla 1 - Diferentes tipos de residencias en Estados Unidos

2.7 Conclusiones: hacia un cambio de modelo

Las diferentes modalidades que hemos tratado han girado tradicionalmente y hasta la actualidad alrededor de la necesidad de prestar atención a personas mayores dependientes (dependen de otras personas para desarrollar las Actividades de la Vida diaria) o de personas para las que existe un “problema de vivienda”, esto es, no disponen de una vivienda adecuada. Pero la realidad es que cada uno de estos conceptos ha sido creado por personas no mayores. Las administraciones exigen que estos modelos reúnan unos requisitos arquitectónicos/materiales, sistemas de autorización, fomento e inspección. Lo que podemos ver es que estos modelos de atención clásicos al centrarse tanto en la cobertura de necesidades han dejado de lado el respeto a las preferencias. No se les da protagonismo a los mayores en la participación de elaboración de modelos. Esta falta de control origina una disminución del derecho de las personas a realizar elecciones sobre su cotidianeidad, una progresiva despersonalización y la consiguiente pérdida de autoestima personal.

Las soluciones tradicionales basadas en la cobertura de necesidades tienden a potenciar que la persona mayor dependiente, llegado un momento de gran dependencia, reciba atención en un establecimiento sustitutorio del hogar en el que, debido a las necesidades organizativas, las preferencias de la persona pierden peso frente a la cobertura de necesidades.

Desde el mundo académico y profesional, hace unos años que se tratan conceptos como Cambio de Cultura o Atención Centrada en la Persona que buscan un equilibrio entre la cobertura de necesidades y el respeto a las opciones, poniendo éstas en una posición preferente. De ahí está surgiendo una nueva cultura de la atención, denominada de forma genérica ACP (Atención Centrada en la Persona) que busca contar con sistemas alternativos de alojamiento ubicados en entornos comunitarios donde la vida siga teniendo un sentido pleno, se viva como en casa.

Empieza a existir un pequeño consenso que considera que un entorno hostelero o sanitarizado no es adecuado y es necesario personalizar la atención, tener en cuenta los derechos de las personas y su proyecto de vida. Valores como: dignidad, libertad de elección, respeto, autodeterminación y vida con propósito, son valores que van adquiriendo prioridad a la hora de tomar la decisión de dónde vivir.

Otra posibilidad que se valora es realizar políticas para adaptar las viviendas existentes. Las personas mayores eligen, quieren y deciden permanecer independientes y, a poder ser, en su vivienda frente a otras opciones o alternativas residenciales, lo que implica un gran cambio acerca de la construcción del habitar de la vejez en España (Lebrusan, 2017)

Los modelos pensados hasta ahora se han centrado, así, en cubrir problemas sociales originados por la dependencia o la ausencia de viviendas adecuadas. La tendencia al aumento en la proporción de personas de más de 65 años, su diversidad y el empoderamiento que viven hace que, también entre personas mayores autónomas, con capacidad adquisitiva y sin problemas de tipo social estén surgiendo en diferentes lugares del mundo iniciativas alternativas a las planteadas hasta ahora. Soluciones que, a diferencia de las anteriormente referenciadas, están surgiendo directamente de la sociedad civil sin liderazgo por parte de los poderes públicos. En el siguiente apartado vamos a tratar de esas nuevas alternativas.

3 SOLUCIONES ALTERNATIVAS

Las personas mayores que viven en la actualidad y las que lo harán en el futuro poseen características diversas. Aunque cada vez hay más diversidad, puede admitirse que las nuevas generaciones de mayores son personas con un nivel de estudios más elevado y, en general, con mayor capacidad económica que las anteriores: Estos mayores poseen conocimiento y consciencia de sus derechos y de su importancia, saben utilizar las nuevas tecnologías y poseen intereses más amplios. Teniendo en cuenta dichas características, se entiende también el interés y la necesidad de parte de estos mayores por vivir su envejecimiento en entornos residenciales distintos a los tradicionales expuestos anteriormente. Los nuevos tipos de organizaciones de viviendas, sin duda alguna, tienen como base un sentimiento de disconformidad o de crítica a las formas de vida previas (Sepúlveda Navarro, 2020).

Existe una variedad de denominaciones para referirse a los distintos tipos de viviendas que, bajo el paraguas housing, han sido diseñadas para personas mayores. Esto es así porque las iniciativas de soluciones innovadoras que fueron apareciendo partían de diferentes proveedores u organizaciones relacionadas. A lo largo de este apartado, se presentarán distintos modelos de vivienda- *soluciones alternativas*- en Europa que resultan interesantes, alineadas a los deseos y expectativas de las nuevas generaciones de mayores. Previo a eso, se describen brevemente cada una de ellas. Véase en la tabla 1 las características básicas que diferencian a unas de otras. Al analizar la tabla hay que tener en cuenta, que, al no estar recogidas en normativas y al no existir todavía una literatura científica consolidada, todavía se producen solapamientos y un cierto grado de confusión. En ocasiones, una misma solución se define con conceptos diferentes en diferentes artículos o páginas web. Por este motivo, deben ser considerados como conceptos fluidos y cambiantes.

3.1 Definiciones

- **Cohousing:** Comunidad intencional que se distribuye en unidades residenciales privadas más pequeñas que el promedio, con el fin de maximizar los espacios comunes compartidos que favorecen la interacción social entre los residentes. Se destaca por ser auto gestionado (Jarvis, 2011). Funciona como una cooperativa basada en un régimen de cesión de derechos de uso de la vivienda.
- **Coliving:** grupo de personas que cohabitan en un espacio en el cual residen y también trabajan. Es la evolución residencial de “coworking” (un espacio de trabajo que comparten profesionales y empresarios, donde conectar y crear oportunidades entre y para sus miembros). Suelen ser espacios pensados para favorecer la interacción de los residentes en las zonas comunes de ocio y trabajo (Méndez, 2020).
- **Viviendas intergeneracionales:** son modelos de alojamiento que juntan en un mismo espacio personas de diferentes generaciones; se espera brindar soluciones a problemas existentes en ambos grupos: usualmente la soledad en personas mayores y dificultades para acceder a una vivienda en las personas más jóvenes (Carbonero Fernández, 2020)
- **Alquiler de viviendas senior:** espacios de vivienda pensados y adaptados a las necesidades de las personas mayores en los cuales se ofrece los servicios y atención sanitaria que podría requerir en su día a día.
- **Senior resort:** espacios residenciales ubicados usualmente en la zona costera. Son espacios pensados inicialmente para estancias cortas/determinadas (p.ej., vacaciones) de personas jubiladas o cerca de jubilarse; disponen de todos los servicios que una persona mayor podría requerir.

	Cohousing	Coliving	Viviendas Intergeneracionales	Alquiler de Viviendas Senior	Senior Resort
Vivienda colaborativa	X	X	-	-	-
Vivienda autogestionada	X	-	-	-	-

Participación en todas las fases de la vivienda (planificación del proyecto, construcción, funcionamiento)	X	-	-	-	-
Residentes senior	X	-	-	x	X
Residentes de diferentes generaciones	X	X	X	-	-
Cesión de uso	X	-	-	-	-
Alquiler	-	X	X	x	x

Tabla 2 - Características de las viviendas alternativas para personas mayores.

Cabe destacar que en el caso específico del senior resort, se presentarán diferentes espacios tanto a nivel internacional como nacional (España). Sin embargo, no se desarrollará su posibilidad en Madrid por falta de presencia y significación tendencial.

Inicialmente se consideró añadir, como solución alternativa, las “viviendas asistidas”. Tras la revisión realizada para el presente trabajo, se ha eliminado dicha solución. Al no existir definiciones consolidadas y pactadas en la literatura, este término suele ser utilizado para describir al servicio tradicional de “viviendas tuteladas” y/o a la nueva alternativa de “viviendas senior”.

3.2 Cohousing & vivienda colaborativa

Bajo el término “cohousing”, también conocido como “covivienda” o “vivienda colaborativa”, se hace referencia a viviendas gestionadas por una cooperativa o un grupo de personas tomando como base la idea de la ayuda mutua; esta forma de vivir combina la autonomía de las viviendas privadas con los beneficios y las ventajas de la convivencia (Williams, 2005). Consiste en un grupo de personas que se unen para vivir en comunidad dentro de un modelo de vivienda en el cual se compartan necesidades, valores, expectativas y proyectos de vida similares; tomando como base el consumo colaborativo y destacando la importancia de que estos espacios sean autogestionados por los residentes. Ellos son quienes diseñan intencionadamente el espacio físico en el que van a vivir y las

actividades que se van a realizar. Se genera una mayor interdependencia entre los residentes de estos espacios. La toma de decisiones se realiza de forma conjunta, sin jerarquías.

En el caso específico de las personas mayores, se habla de un *cohousing senior*. Sin embargo, existe también otro tipo de cohousing: el cohousing intergeneracional. Se trata de pequeñas casas independientes que se encuentran agrupadas dentro de un mismo vecindario; comparten grandes cantidades de espacios verdes y espacios comunes para actividades comunitarias para personas de todas las edades.

Las viviendas suelen estar equipadas con un baño, habitaciones y cocina individual, y comparten espacios con el resto de las personas como por ejemplo las zonas de ocio, jardines, servicios. Se espera que exista un ambiente de confianza y seguridad, donde los vecinos se conozcan y compartan sus vidas.

En el caso de las personas mayores, se puede plantear la necesidad de implementar servicios específicos para este grupo, como, por ejemplo: servicio de enfermería permanente. Una de las ventajas principales de esta solución alternativa es que combate el aislamiento social y la soledad; fomenta la creación de redes de apoyo y permite a sus socios vivir dentro de un espacio en el cual el mayor juega un papel activo y participativo para con su entorno y comunidad.

3.2.1 Contexto internacional

3.2.1.1 Alemania

En Alemania, el cohousing se encuentra ampliamente implantado. Según Droste (2015) hay tres formas en que los municipios pueden apoyar el cohousing:

1. Promover directamente iniciativas de cohousing.
2. Encargar a socios externos nuevos proyectos en una asociación público-privada.

3. Alentar a inversores y promotores privados incluyendo esta figura en el planeamiento urbanístico.

En Alemania existe un ecosistema de fundaciones y posibles inversores o facilitadores de financiación como Mietshäuser-Syndikat (Sindicato de Casas de Alquiler) que pueden brindar apoyo a los promotores de los proyectos, mientras que algunos Länder, como Hamburgo, Renania del Norte-Westfalia y Berlín, han establecido estructuras de apoyo independientes. La facilitación suele adoptar la forma de subsidios estatales o municipales que permite que los proyectos de co-vivienda incluyan instalaciones sociales o culturales que también sirvan al vecindario en general.

Las cooperativas de vivienda Selbstbau e.G en Berlín (<http://www.selbstbau-eg.de/projekte>) proporcionan una combinación de viviendas sociales y de precio libre, basándose en la "Ley de participación en la vivienda" (Wohnteilhabegesetz).

Algunas regiones y municipios brindan apoyo interdepartamental para proyectos de co-vivienda, ofreciendo tanto subsidios de construcción como beneficios individuales a los residentes. En Renania Norte Westfalia se ofrece ayuda a las pequeñas cooperativas de vivienda incipientes garantizando préstamos de capital inicial, si al menos el 50% de los miembros/futuros inquilinos son elegibles para viviendas sociales.

Algunos municipios pagan el anticipo inicial de la membresía cooperativa para los beneficiarios de beneficios sociales. Existen varias formas de apoyar la integración: los municipios pueden arrendar terrenos o edificios a comunidades de co-vivienda en lugar de venderlos directamente, lo que reduce la carga financiera de los proyectos, especialmente durante la fase inicial, al igual que los esquemas de alquiler con opción a compra. Las organizaciones privadas también pueden ayudar.

Algunos de los ejemplos más relevantes en Alemania son los siguientes:

Amaryllis eG

<https://www.amaryllis-bonn.de>⁵

. Es un proyecto residencial multigeneracional en Bonn. Casi 60 personas viven juntas; se trata de 45 adultos, 14 niños y adolescentes. La persona más joven tiene 1 año. La persona mayor tiene más de 80 años. Es decir: varias generaciones conviven: los niños, los padres y personas tan mayores como los abuelos. Estas personas viven en 3 casas construidas juntas hace 10 años. Hay 33 apartamentos en estas 3 casas, cada familia tiene su apartamento propio y privado. Hay salas para grupos que pueden usar juntos, un apartamento de invitados, un gran jardín, un parque infantil. Y todo les pertenece juntos. Es por eso por lo que ellos mismos son los responsables de las casas y apartamentos. Eso significa: que se encargan de ello juntos.

Wohnen mit Alt und Jung

⁶<https://waj.koeln>⁷

“Living with old and young” (WAJ para abreviar) es una asociación sin fines de lucro que ha puesto en práctica su idea de una comunidad doméstica intergeneracional. La asociación tiene 34 miembros. Casi todos conviven con varias generaciones en el distrito de Neu-Ehrenfeld de Colonia y forman una comunidad de casas activa. Noches de cine, desayunos dominicales, jornadas de jardín, barbacoas, tardes de juegos o grupos de trabajo: hay toda una gama de actividades conjuntas. Algunos con regularidad, otros de forma espontánea.

⁵ Documento informativo sobre la vida cooperativa: <https://www.amaryllis-bonn.de/wp-content/uploads/2018-01-03-BasisText-Genossenschaft-GHG-KB-f%C3%BCr-HP.pdf>
Estatutos: <https://www.amaryllis-bonn.de/wp-content/uploads/Satzung-21.-Mai-2016-mit-Anlage-1.pdf>

⁶ Estatutos de Wohnen mit Alt und Jung: http://waj.koeln/wp-content/uploads/2019/09/Satzung-WAJ_2019.pdf

⁷ Estatutos de Wohnen mit Alt und Jung: http://waj.koeln/wp-content/uploads/2019/09/Satzung-WAJ_2019.pdf

La asociación tiene voz en la selección de inquilinos. Los residentes de la casa multigeneracional se mezclan según la edad, el estado civil y los ingresos. Un tercio de los residentes adultos tienen menos de 45 años, un tercio entre 45 y 60 años y un tercio pertenece a la generación 60+. Los niños añaden un impulso adicional a esta combinación: en este momento hay 15. Los apartamentos son en parte apartamentos individuales (para todos los grupos de edad) y en parte apartamentos para padres solteros, parejas y familias. Dos tercios de las unidades son apartamentos con subsidio público, un tercio se financia libremente. Pasaron diez años desde la fundación de la asociación en el verano de 1994 hasta la colocación de la primera piedra de la casa. En 2006 se instalaron los primeros miembros de la asociación. Mientras tanto, la idea de “convivir con viejos y jóvenes” se ha convertido en la vida cotidiana, han surgido amistades y alianzas de vecinos.

Se plantea vivir en una comunidad, pero cada uno en su propio apartamento separados. La proximidad y la distancia se equilibran en la casa mediante zonas comunes y privadas delimitadas. Las salas comunes son de gran valor como lugar de encuentro, convivencia e intercambio. Las zonas comunes se utilizan para actividades como brunch dominical, repostería y cocina, manualidades, deportes, veladas de juegos, discoteca infantil y por supuesto para cumpleaños y otras celebraciones o reuniones muy espontáneas. Todos los residentes viven en un edificio sin barreras y está equipado con dos ascensores. Hay apartamentos de 50m², 66 m², 80 m², 82 m² y 92 m² (todos con bañera y ducha a ras de suelo, así como balcón o terraza). En general, se puede llegar a todas las habitaciones de la casa sin barreras o sin escalones en ascensor. En la casa hay:

- una sala de grupo en la que se reúnen, juegan, cocinan, celebran ocasiones especiales, bailan...
- un taller en el que tocan, construyen y son creativos.
- una sala de deportes y fitness para jóvenes y mayores.

Alrededor de la casa hay: un gran parque infantil, un jardín de flores con una terraza frente a la sala común, varios asientos al aire libre en el jardín y un cobertizo para bicicletas a nivel del suelo.

3.2.1.2 Dinamarca

Las comunidades de cohabitación para mayores fueron establecidas por primera vez en 1987 en Copenhague por nueve mujeres solteras mayores. Su objetivo era generar un vínculo estrecho y fuerte con los vecinos para reducir la soledad y el aburrimiento en la vejez. En la década de 1990, el concepto capta mayor atención y hoy en día hay alrededor de 250 comunidades de co-vivienda para personas mayores repartidas por Dinamarca (Pedersen). Dado que en Dinamarca no existe una definición oficial de comunidades de co-vivienda para personas mayores, el antropólogo danés Max Pedersen ha definido las comunidades por tres factores:

1. Debe haber una casa o apartamento común en la instalación
2. Los residentes deben tener una junta o comité de residentes y constituir una unidad social independiente
3. Debe haber una edad mínima residencial para los residentes (Pedersen, 2015).

La mayoría de las comunidades tienen apartamentos para solteros y parejas, siendo usualmente mujeres (62%), mientras que los hombres representan el 38% (Pedersen, 2015). Las comunidades suelen constar de alrededor de 20 a 30 apartamentos privados equipados con cocina, salón y baño. Además, hay una casa o sala común donde las personas mayores pueden compartir comidas u otras actividades entre sí. Las comunidades de viviendas compartidas para personas mayores tratan de equilibrar la vivienda privada y la vida social, diferenciándose de la vida colectiva donde todo se comparte. El tamaño y el precio de los apartamentos varía de una comunidad a otra, especialmente porque algunas comunidades son de propiedad privada mientras que otras son parte de

instalaciones de vivienda social. Comparten las tres similitudes mencionadas anteriormente, todo lo demás está sujeto a diferencias locales.

A medida que la población danesa envejece, la soledad se está convirtiendo en un problema cada vez mayor para las personas mayores danesas, lo que puede explicar en parte el mayor interés en las comunidades de viviendas compartidas para personas mayores. En una encuesta de 2016, el 8% de las personas mayores declararon que querían vivir en comunidades de co-vivienda, aproximadamente 80.000 personas durante los próximos cinco años (Schulze & Mahncke, 2016). Y las ventajas de vivir en una comunidad de co-housing senior es perceptible. En 2016 la asociación privada Realdania inició cinco análisis de calidad de vida en personas mayores. Estos mostraron que vivir en comunidades de cohousing tenía un efecto positivo en la calidad de vida en un 93% de las personas mayores. El factor principal es la disminución de la soledad. Además, las comunidades de co-housing senior son menos costosas para la sociedad que otras formas de proveer atención (Schulze & Mahncke 2016).

Entre los ejemplos de viviendas colaborativas en Dinamarca, encontramos los siguientes:

Æbleblomsten

Una comunidad de viviendas sociales. Se encuentra en Brøndby y es una comunidad de viviendas sociales gestionada por la organización Lejerbo. Consta de 21 apartamentos: 12 apartamentos de 2 habitaciones (69 m²) y 9 apartamentos de 3 habitaciones (89 m²). El alquiler mensual oscila entre 7500-9700 dkr. (el equivalente 1000-1300 EUR), que es el precio medio de las viviendas sociales en Dinamarca de ese tamaño. Para conseguir un apartamento en esta comunidad, se debe ser mayor de 50 años y no tener hijos viviendo en casa.

Lejerbo denomina “Æbleblomsten” a una “comunidad de co-vivienda activa” donde se espera que los residentes participen activamente en las actividades que

se organizan juntos. Eso implica comer juntos una vez al mes, una reunión conjunta mensual, viajes y cenas festivas. Para estas actividades “Æbleblomsten” tiene una sala común. Además, todos los residentes pagan 50 kr. (6,7 EUR) al mes para gastos comunes de, por ejemplo, mantenimiento.

Bofællesskabet Højen

Una comunidad de co-vivienda privada. Se encuentra ubicada en Roskilde en Zelanda. Consta de 26 casas adosadas y una gran casa común (305 m²). Cada casa adosada tiene un tamaño entre 105-125 m². Los residentes deben tener más de 50 años y comprar una casa si quieren ser parte de la comunidad. Fue establecido en 2009 y financiado por los propios residentes. Enfatizan la importancia de las actividades sociales en las que comen juntos de 3 a 4 veces a la semana, y en equipos preparan la cena y limpian después. Además, tienen muchas actividades comunes diferentes, como club de costura, sala de ejercicios, club de bicicletas, fiestas, viernes bar, etc. Destacan la importancia de equilibrar la vida privada con las actividades sociales y los lazos estrechos con los vecinos.

Ecoaldea / Vivienda colaborativa intergeneracional Munksøgård⁸

<http://www.munksoegaard.dk>

Es una asociación de viviendas ecológicas cerca de Roskilde. La idea con los edificios ha sido crear una zona residencial con amplias consideraciones medioambientales integradas tanto en el establecimiento como en el entorno. Al mismo tiempo, la generación de comunidad es una alta prioridad, con casas, áreas y actividades comunes. Se trata de una asociación de viviendas, que está dividida en pequeños enclaves ('grupos de viviendas'), cada uno con su propia casa común: las personas mayores, los jóvenes, los propietarios, los inquilinos familiares y los miembros de la cooperativa. Los cinco grupos de vida están ubicados en

⁸ Documento informativo sobre Munksøgård: <http://www.munksoegaard.dk/orientering.pdf>

herraduras separadas con la apertura hacia el hermoso y antiguo Munkesøgård y los materiales elegidos se integran armoniosamente con la naturaleza circundante. Son unos 75 niños y 160 adultos en 100 hogares y, por lo tanto, se trata de la asociación de vivienda más grande de Dinamarca. Tiene cinco grupos de viviendas y tres formas de propiedad: un grupo con viviendas de propiedad privada, otro grupo constituidos en asociación cooperativa de vivienda, y tres grupos que son viviendas de alquiler.

El grupo de personas mayores en Munksøgård es para mayores de 50 años sin hijos que viven en casa. Hay 20 viviendas, que son viviendas de alquiler afiliadas a Boligselskabet Sjælland. Actualmente hay alrededor de 110 personas en la lista de espera interna de mayores.

3.2.1.3 Finlandia

Los finlandeses son una de las poblaciones que envejece más rápidamente en el mundo. El cuidado de las personas mayores se consideró durante décadas parte del ámbito de la responsabilidad pública, pero desde la crisis económica de la década de 1990 se han producido recortes en los servicios sociales coincidiendo con un aumento en el número de personas mayores. Entre los ejemplos finlandeses de viviendas colaborativas encontramos:

Loppukiri

<https://www.loppukiri.com>

Ejemplo de iniciativa que surge directamente desde la sociedad civil y acaba consiguiendo apoyo público es la asociación The Active Seniors Association, creada por 6 mujeres que se enfrentaron a los problemas de organizar el cuidado de sus familiares mayores dependientes. Querían tomar la iniciativa en sus propias manos, comenzaron a promover la idea y obtuvieron una respuesta positiva por parte de las administraciones. En enero de 2001 las autoridades municipales asignaron un solar para la construcción y dos años más tarde se firmó un convenio

de colaboración con la empresa gestora de la obra. Loppukiri es el resultado de un proyecto de seis años de The Active Seniors Association. La asociación fue fundada en agosto de 2000 para introducir el concepto de una comunidad de vivienda para personas mayores. La propiedad de Loppukiri es propiedad de una corporación de vivienda privada (Asunto Oy Helsingin Loppukiri) cuyos accionistas forman la mayoría de los miembros de la comunidad. Se requiere la edad mínima de 48 años de al menos una persona en cada piso. Las viviendas son de 36 a 80 m², todas cuentan con buenas instalaciones para cocinar, baño y balcón.

La construcción del edificio se inició a fines del otoño de 2004 y se completó en abril de 2006. La fase de planificación y el diseño arquitectónico habían comenzado dos años antes para permitir que los futuros residentes se involucraran y decidieran sobre el diseño del plan, la división de las habitaciones, los materiales y otros detalles. Durante la fase de codiseño, la gente tuvo la oportunidad de entablar conversaciones profundas con los arquitectos.

Además de codiseñar sus propios pisos, los residentes jugaron un papel importante en el diseño del área común. La planta baja y el séptimo piso son de uso común. La cocina comunitaria, el comedor, la biblioteca, una pequeña sala de estar con TV, la oficina, la lavandería y el refugio para bicicletas están en la planta baja, así como un almacén para uso de los residentes. El piso superior es para recreación, hay dos saunas, una sala de ejercicios, una sala de estar de usos múltiples con chimenea y una habitación para invitados. En la temporada cálida, la terraza de la azotea es popular para el ocio y las pequeñas reuniones.

Ahora, después de la finalización de la construcción y la puesta en marcha de la comunidad, The Active Seniors Association se erige como una entidad madre legal para la comunidad Loppukiri. Gradualmente, la comunidad se ha vuelto más independiente, aunque se mantendrá un fuerte vínculo de colaboración en la formación y muchas otras actividades. Por el momento los vecinos tienen un doble papel, ya que son miembros de la comunidad y la mayoría de ellos también

miembros de la Asociación de Mayores Activos. Se espera que también los futuros residentes de Loppukiri se unan a la Asociación y participen en los programas de formación. Los miembros de la Asociación son bienvenidos a ser voluntarios en el trabajo y la vida social de la comunidad, no necesariamente todo el mundo aspira a convertirse en residente y propietario de un piso.

Entre los datos, cifras y números de Loppukiri, se encuentran:

- Fecha de finalización: abril de 2006
- Edificio de siete plantas, dos accesos principales con ascensor
- Planta baja: Cocina comunitaria, comedor y terraza, biblioteca, oficina, área de descanso con TV, lavandería, refugio para bicicletas, trastero de residentes.
- Planta 2 a 6: 58 viviendas de 36 a 80 m²
- 7ª planta: dos saunas, salón polivalente con chimenea, gimnasio, habitación, azotea.
- Número de residentes en abril de 2013 66 personas, rango de edad cercano a los 60 a 93 años.
- Terreno de propiedad de la ciudad, en arrendamiento. Los pisos están sujetos a la regulación de precios de reventa por parte de la ciudad.
- La corporación de vivienda tiene un préstamo bancario con bonificación de intereses por parte del estado. Precio de compra por metro cuadrado en 2006 aproximadamente 3055 € (en 2013 unos 4000 euros).
- Fachada de la calle de ladrillo rojo, revestimiento de yeso de color claro en la parte trasera
- Balcones en todos los pisos
- Banda ancha instalada
- Aparcamiento para 26 coches en la zona de aparcamiento exterior
- Sin jardín o patio privado, el área es un parque con acceso público, y es parte de un cinturón verde más grande que se extiende a lo largo de varios kilómetros a lo largo del río y alrededor de las orillas del mar.

*Kotisatama*⁹

Es un cohousing ubicado a las afueras de Helsinki para personas de edad media y de tercera edad. Este proyecto es propiedad de la cooperativa Asunto Oy Helsingin Kotisatama cuyos socios son la mayor parte de los miembros de la comunidad colaborativa. La edad mínima para ingresar es de 48 años y se espera que los residentes participen de forma activa en la vida comunitaria. El edificio se construyó entre los años 2013 y 2015; sin embargo, la planificación de dicha edificación empezó 3 años antes. En este lapso de tiempo, los socios participaron y colaboraron en el diseño de las unidades habitacionales, materiales, planificación de fases, espacios y áreas comunes. Las unidades residenciales tienen un tamaño de entre 38,5 a 77,5 m². Este cohousing está dirigido por un consejo de administración asistido por un administrador de propiedades profesional. Los espacios habitacionales pueden ser ocupados por el propietario o pueden ser alquilados.

Además, ha sido un lugar de estudio de diferentes campos relacionados con el envejecimiento y espacios habitacionales. Se considera a la comunidad de Kotisatama a todos los residentes del edificio; es obligación de todos los residentes cuidar la casa y los espacios comunes, mantenerla limpia y agradable. De lunes a viernes se sirve una comida común a las cinco de la tarde, excepto en los meses de verano. El cocinar en forma conjunta y compartir la hora de la comida es una de las actividades más importantes de este cohousing. Se realiza un turno de trabajo de una semana por cada grupo de 12 o 13 residentes, una vez cada seis semanas. Entre los datos, cifras y números de Kotisatama, se encuentran:

- Edificio de nueve plantas con dos entradas principales con ascensor
- En la planta baja se encuentran cocina comunitaria, comedor y sala de pasatiempos, dos refugios para bicicletas
- En el segundo piso están la biblioteca, oficina, lavandería, cuarto de huéspedes
- Del segundo al sexto piso están 63 viviendas que varían de 38,5 a 77,5 m²

⁹ Puede verse un vídeo sobre el funcionamiento del cohousing Kotisatama en este enlace <https://youtu.be/WITklr9zGLs>

- En el noveno piso hay dos saunas, salón de usos múltiples con chimenea, sala de ejercicios, terrazas en el tejado
- (junio 2016) 84 residentes entre 50 y 80 años

Es un terreno de propiedad de la ciudad, en alquiler. Los pisos están sujetos a la regulación de precios de reventa por parte de la ciudad. El precio de compra por metro cuadrado en 2015 fue aproximadamente de € 437.

3.2.2 Situación en España

En España el cohousing senior es todavía un movimiento incipiente en el que conviven algunos proyectos consolidados con múltiples iniciativas en diferentes fases. No todos los proyectos que se conocen como cohousing senior o términos similares responden a la misma estructura jurídica por lo que hay que analizarlos por separado viendo que lo que tienen en común es la idea de encontrar una forma de vida/vivienda diferente, participativa, autoorganizada y con un carácter de colaboración y vida en común.

Lo cierto es que existe entre las personas mayores un gran desconocimiento de lo que es exactamente un cohousing senior o vivienda colaborativa. Así, en un estudio realizado por el Ayuntamiento de Manresa (Barcelona) en 2021 basado en encuestas y grupos focales y de discusión concluyeron que el 54% de las personas encuestadas no sabe qué es una covivienda, aunque una vez explicado qué es, el 33% dicen que "sí" les gustaría envejecer en un modelo de cohousing senior y un 49% de participantes dice no saberlo. De éstos, las más predispuestas a vivir en una vivienda colaborativa son las personas de entre 60 y 65 años (44%).

La forma más común que toman los diferentes modelos de cohousing es la de Cooperativas con sistema de cesión de uso, un punto intermedio entre la propiedad y el alquiler en el que la cooperativa ostenta la propiedad u otros

derechos que le permiten poseer y/o disponer del suelo y del inmueble (por ejemplo mediante el derecho de superficie), mientras que los socios/as disponen de un derecho a usar la vivienda privativa y los espacios colaborativos, que se concede durante un período determinado o indefinido, dependiendo de las condiciones previstas en el título. Lo que se produce en definitiva es una disociación entre la titularidad colectiva, que pertenece a la cooperativa, integrada por todos los cooperativistas, y la titularidad individual que pertenece a cada uno de los socios/as.

La titularidad individual del derecho de uso se sustenta sobre la base de un contrato privado entre la persona socia y la cooperativa, que resulta inherente e indisociable a la condición de cooperativista y que podría entenderse como la materialización de la prestación cooperativizada. (Grau López, 2018)

En cuanto a la naturaleza que debe adoptar ese derecho a usar la vivienda, existen distintas posiciones (Lambea 2011), que pueden agruparse principalmente en las voces que lo entienden como un derecho real (derecho de uso, derecho de habitación, usufructo, etc.) y, por tanto, susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad y las que lo conciben como un derecho personal fruto de la relación cooperativa.

Salvando las distancias entre los modelos existentes, las principales obligaciones económicas de los socios/as suelen ser tres:

1. **Aportación obligatoria reembolsable:** es la suma de capital social suscrita, con la que se adquiere la condición de cooperativista y que se recupera actualizada al IPC al causar baja en la cooperativa. Esta aportación representa también la principal vinculación económica del socio/a que se destina a la actividad cooperativa y que determina la cuantía de su responsabilidad social. Sin perjuicio de las demás obligaciones personales que el cooperativista haya podido asumir, derivadas principalmente de las condiciones de financiación contratadas por la cooperativa (aval solidario, aval mancomunado, etc.)

2. **Cuota de uso:** representa la cantidad periódica que se abona durante el ejercicio del derecho de uso, no forma parte del capital social, y se destina principalmente a la devolución de las obligaciones financieras asumidas por la cooperativa (crédito hipotecario, canon anual por el derecho de superficie, etc.), al mantenimiento del inmueble y a la generación de los fondos cooperativos. Dicha cuota suele ser, incluyendo todos los conceptos, inferior al precio de mercado del alquiler y tiende a disminuir una vez amortizadas las obligaciones financieras.

La cuota de uso funciona de forma similar a la cuota del arrendamiento, pero presenta una mayor estabilidad al no estar sujeta a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, de modo que las variaciones que pueda experimentar serán menores, puntuales y motivadas por las necesidades económicas reales de la cooperativa (por ejemplo, una subida del tipo de interés del préstamo hipotecario o una derrama para la reparación de un espacio común)

3. **Limitación del precio:** El valor de transmisión del título cooperativo y del derecho a usar la vivienda está sometido a un precio máximo, que coincide con el valor de reembolso de la aportación obligatoria inicial de la persona que causa baja y que deja libre la vivienda.

Por tanto, observamos como tanto el valor de transmisión del título cooperativo como la cuota de uso de la vivienda no están sometidas al precio de mercado y se determinan en función del coste total asumido por la cooperativa, es decir, no generan un enriquecimiento para los cooperativistas ni para terceras personas.

El papel de las administraciones ante la puesta en marcha de iniciativas de cohousing senior no es de apoyo y fomento, a pesar de que es una de las reclamaciones que se hace desde los grupos promotores e iniciativas existentes. Para la elaboración del presente informe hemos requerido la opinión de Ana Fernández, arquitecta de colab (www.colab.cat), cooperativa especializada en asistir a grupos de personas que desean desarrollar sus propios proyectos de

viviendas colaborativas. Esta organización destaca la importancia de que las administraciones colaboren en la consolidación de este tipo de alojamientos, algo que podría basarse en los beneficios sociales y económicos que estos proyectos suponen. Para ello debería cuantificarse económicamente el bienestar social producido por la creación de proyectos de convivencia. Las Administraciones deberían apoyar este modelo cooperativo dado que permite crear proyectos éticos para vivir dentro de un marco comunitario y transformador.

Asimismo, el Estado debería tener un papel preponderante en la difusión de los beneficios de esta manera de vivir, sobre todo haciendo énfasis en las ventajas que aporta con respecto a la salud de los usuarios y la innovación que conlleva con respecto a los cuidados. También debería colaborar en la generación de estos proyectos, dado que redunda en viviendas asequibles que evitan la especulación inmobiliaria y ofrecen una alternativa a los sistemas tradicionales de la compra y el alquiler. Esto daría respuesta a la gran demanda que existe de vivienda asequible, ayudando a generar un parque de viviendas permanentes a precio de coste. El resultado se plasmaría en una estabilidad económica para los usuarios.

Desde Colab consideran conveniente comenzar a desarrollar la colaboración entre la Administración y los grupos de auto-promotores de cooperativas en cesión de uso, proponiendo cesión de suelo público, realizando bonificaciones económicas (licencia de obras, IBI), avalando a las cooperativas para obtener financiación -facilitando así la adquisición de suelo privado para retirarlo del mercado especulativo- y adecuando el marco normativo. De esta manera la Administración Pública ayudaría a que el modelo sea factible y se pueda convertir en una realidad extendida por todo el territorio. Todas estas acciones están basadas en el hecho de que la autopromoción colectiva es una apuesta por la sostenibilidad.

En España existen cada vez más entidades que apoyan y favorecen el surgimiento de cohousing senior. Entre ellas podemos encontrar a Hispacoop, MOVICOMA y Sostre Cívic.

La actitud de las administraciones en relación con el surgimiento de este tipo de iniciativas es bastante desigual. De momento no se ha producido una reglamentación clara en ninguna de las comunidades autónomas considerando este tipo de nuevas formas de vivienda y vida como una realidad que deba ser sometida a condiciones y control más allá de los aspectos arquitectónicos. Sólo en Asturias se ha producido un intento de someter a autorización administrativa la figura del cohousing, aunque se ha hecho mediante la elaboración de un criterio interpretativo, no un reglamento (se trata en un punto posterior del informe). La Comunidad de Madrid está trabajando en una vía similar.

Un ejemplo de apoyo al surgimiento de iniciativas como las descritas y que ha dado un resultado positivo lo encontramos en Valladolid, donde en Mayo de 2021 (anunciado en la web del Ayuntamiento) el concejal de Planeamiento Urbanístico y Vivienda del Ayuntamiento de Valladolid, Manuel Saravia, anunció la admisión a trámite de ocho propuestas, con una inversión superior a 20 M€, para ceder el uso de parcelas de dotación pública por parte de empresas y entidades del tercer sector, la mitad de las cuales corresponde a proyectos del ámbito geriátrico. El motivo que lleva al consistorio a ceder estos terrenos municipales, que no han tenido uso al menos en los últimos ocho años, es la búsqueda de la "dinamización de la actividad económica y la creación de puestos de trabajo mediante proyectos sostenibles, puesto que son criterios que priman en la adjudicación de estas parcelas" Se observa, pues, que no es una iniciativa de tipo social que busque potenciar las alternativas de vida ni la participación sino la dinamización económica. Así, para conceder las parcelas se ha tenido en cuenta el número de empleos generados y mantenidos el tiempo, especialmente si se trataba de parados de larga duración y/o en riesgo de exclusión social; el montante de la inversión; la fecha en que se pondrá en marcha la actividad; el canon anual; el estudio financiero y la viabilidad económica de la propuesta; el grado de innovación tecnológico y social; y el compromiso medioambiental de la iniciativa.

La primera de las cuatro propuestas en fase de tramitación se ubicaría en la parcela 6, en el barrio de Huerta del Rey de la ciudad vallisoletana, y acogería el

proyecto 9, consistente en una iniciativa de residencia-apartamentos con servicios para mayores llevadas a cabo por la empresa Cooperhousing Gestora. Esta sociedad, con sede en Logroño (La Rioja), se constituyó en febrero de 2018 y está especializada en la gestión de viviendas en régimen de cooperativa. En la actualidad, planea la construcción de 38 viviendas para mayores en la calle Eolos-Boreas de Encinillas (Segovia) de entre 40 y 60 m², dotadas con una terraza o jardín amplio y con servicios compartidos dentro de una urbanización cerrada. Por la definición, se ajustaría más al concepto de Coliving, aunque el formato cooperativo podría acercarlo al cohousing,

La compañía vallisoletana Rosaleda Servicios Inmobiliarios, nacida en 1992, se ocupará del proyecto 6, situado en la parcela 9 en la zona de Villa del Prado y consistente como la anterior en una residencia-apartamentos tutelados para mayores. Es pues un modelo tradicional

Por su parte, las asociaciones El Brinzal y Tejiendo Vida han presentado sendas propuestas de cohousing o viviendas compartidas. La primera es el proyecto 11, en la parcela 7 del barrio de Girón, mientras que la segunda, el proyecto 10, se localizaría en la parcela 53 del barrio de Los Viveros. En el caso de la Asociación Tejiendo Vida, de acuerdo con su web su objetivo es "desarrollar un proyecto de centro residencial y de servicios que suponga una respuesta integral a las necesidades, tanto materiales, como vitales en general, de las personas participantes", pero que, al mismo tiempo, sea "algo distinto a una residencia al uso: una alternativa que ofrezca calidad de vida y promueva el envejecimiento activo saludable".

Aunque la iniciativa del Ayuntamiento de Valladolid está todavía en trámite y se trata más de una actuación concreta que de una tendencia, parece mostrar claramente que un apoyo mediante el ofrecimiento de suelo dotacional a iniciativas mercantiles y sin ánimo de lucro podría tener la doble ventaja de ofrecer alternativas a las personas mayores que las prefieran mientras se genera actividad económica y puestos de trabajo.

3.2.2.1 Entidades promotoras de cohousing

HISPACOO

<https://hispacoop.es>

Hispacoop, la Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuario, es la entidad que agrupa y coordina a las cooperativas de consumidores de España y las representa ante las distintas instituciones nacionales e internacionales. Sobre esta base Hispacoop, como organización representativa sin ánimo de lucro, ejerce su actividad en una doble vertiente: una actividad consumista y una cooperativo/empresarial. Dentro de sus actividades tiene una sección dedicada a la promoción, apoyo y representatividad de iniciativas de cohousing senior.

MOVICOMA

El Proyecto MOVICOMA fue el primer estudio del movimiento de vivienda colaborativa de personas mayores en España. Según sus datos, existen 53 proyectos de vivienda colaborativa para mayores en el país. Dichos proyectos se dividen de la siguiente manera: 18 constituidos, 13 viviendo, 11 con ubicación/terreno, 9 en formación, 3 parados y 1 en obras. (Ver mapas)



Ilustración 1 - Mapa de localización de los 53 proyectos de vivienda colaborativa de mayores en España¹⁰

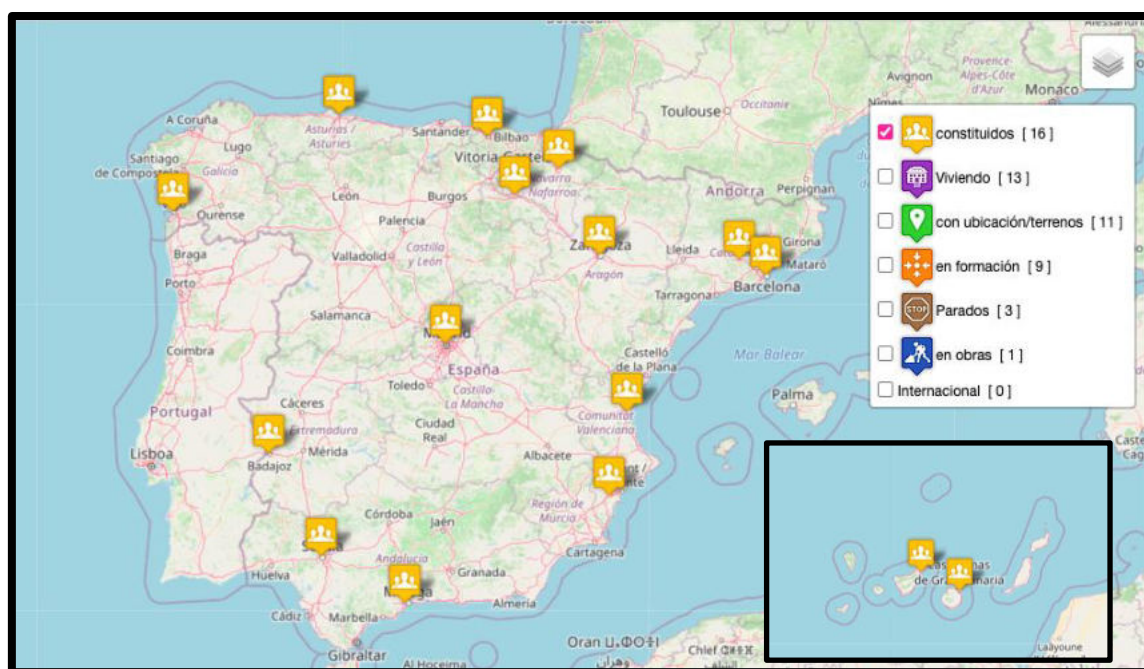


Ilustración 2 - Mapa de localización de los 18 proyectos constituidos de vivienda colaborativa de mayores en España

¹⁰Mapas recuperado de la página <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/> del proyecto MOVICOMA

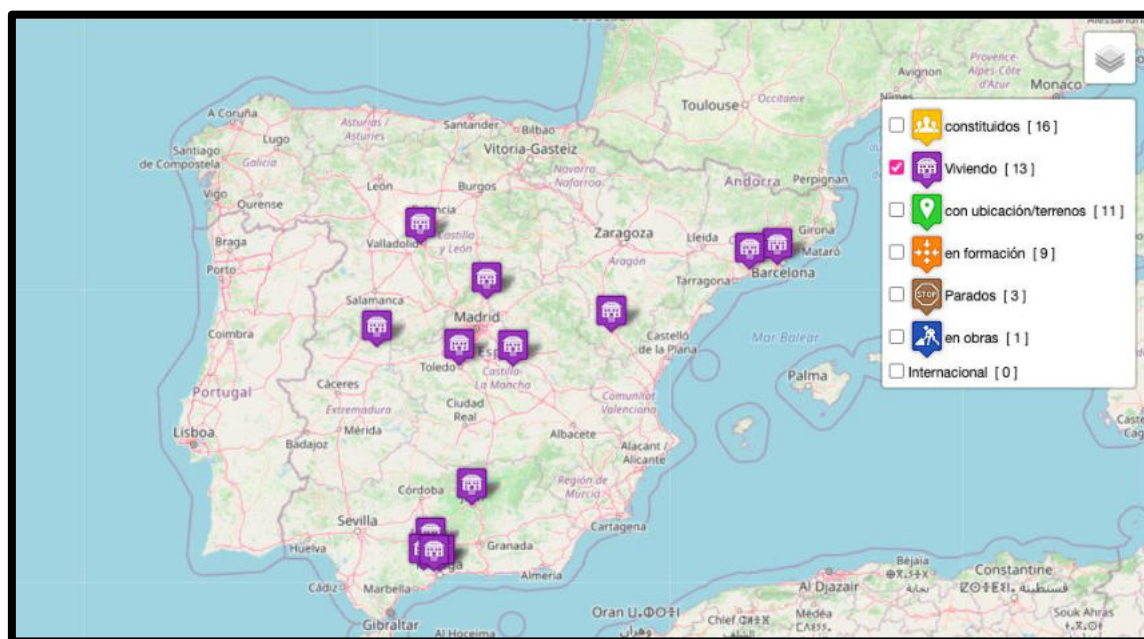


Ilustración 3 - Mapa de localización de los 13 proyectos de vivienda colaborativa en funcionamiento (viviendo) de mayores en España

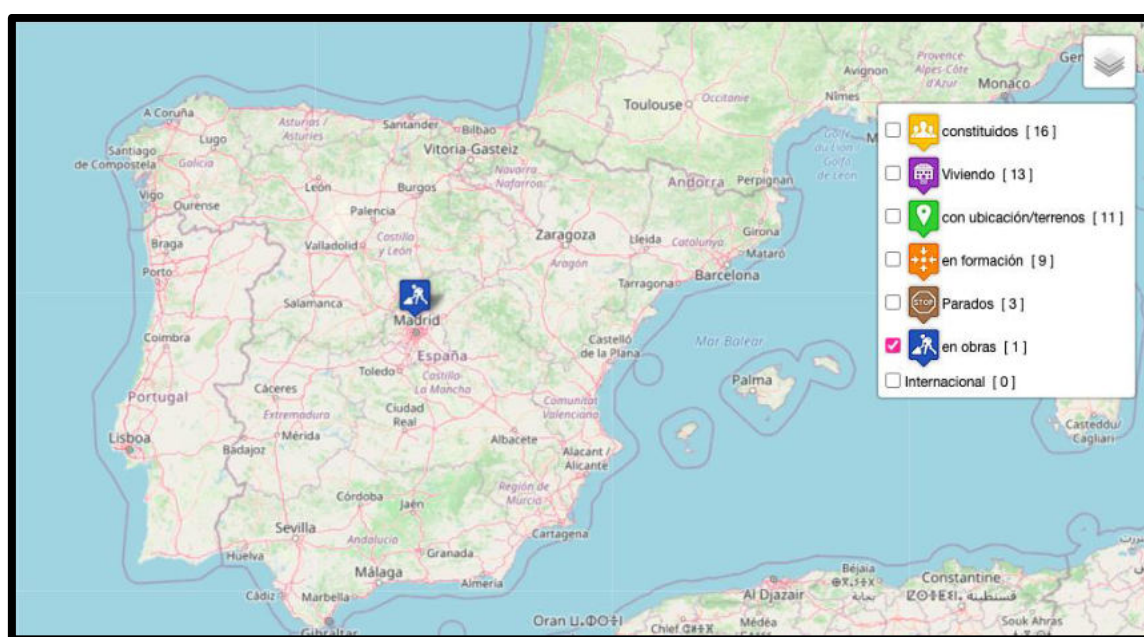


Ilustración 4 - Mapa de localización de los 11 proyectos de vivienda colaborativa en obras de mayores en España

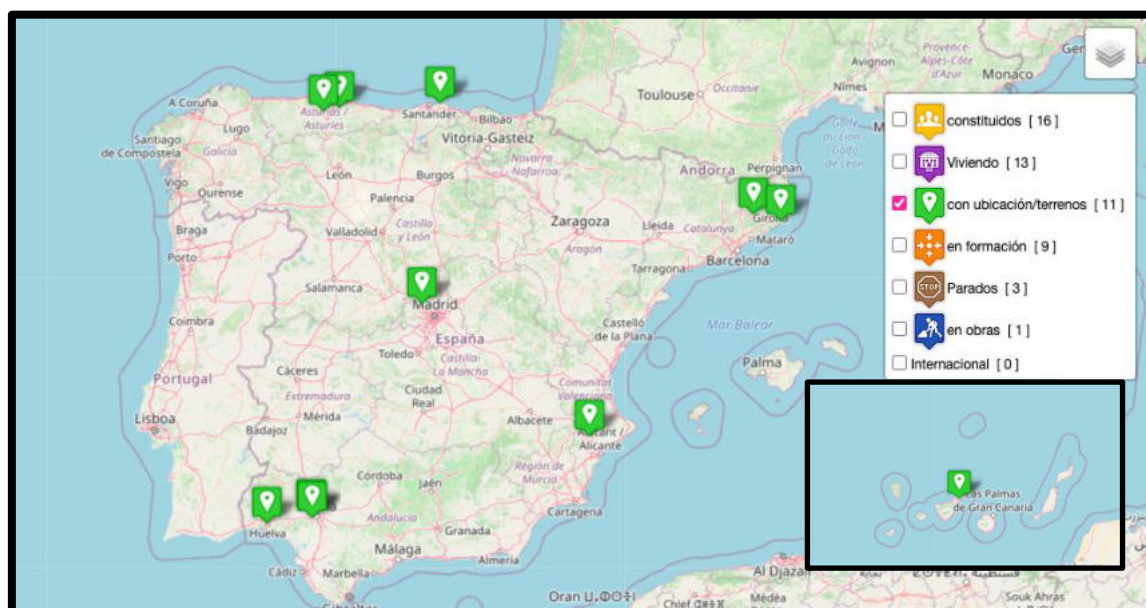


Ilustración 5 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa con terreno de mayores en España

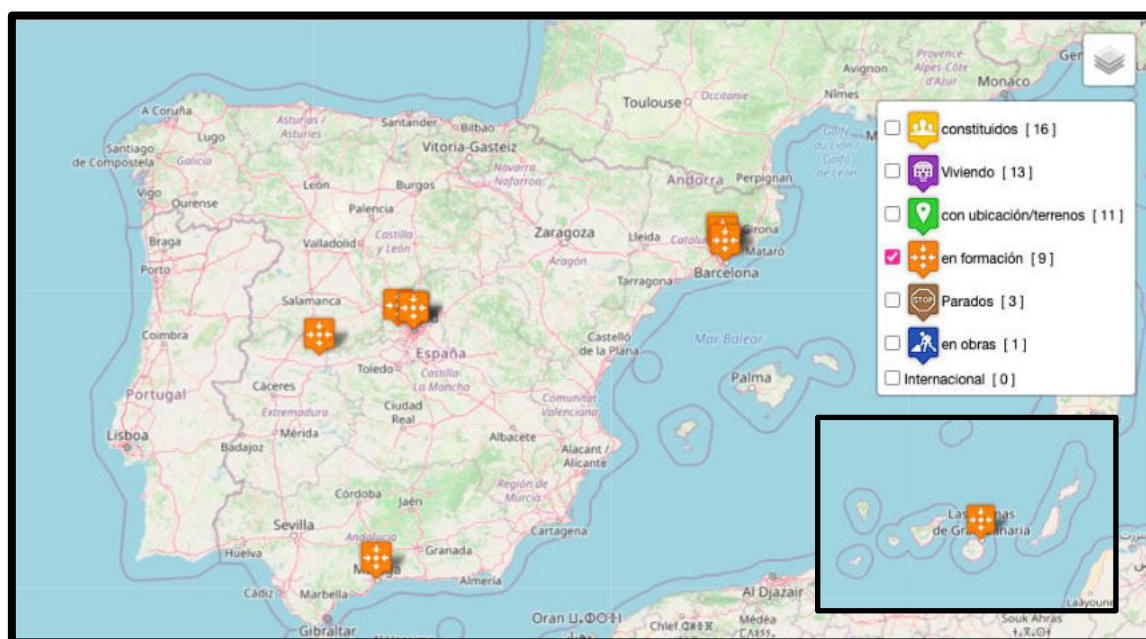


Ilustración 6 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa en formación de mayores en España

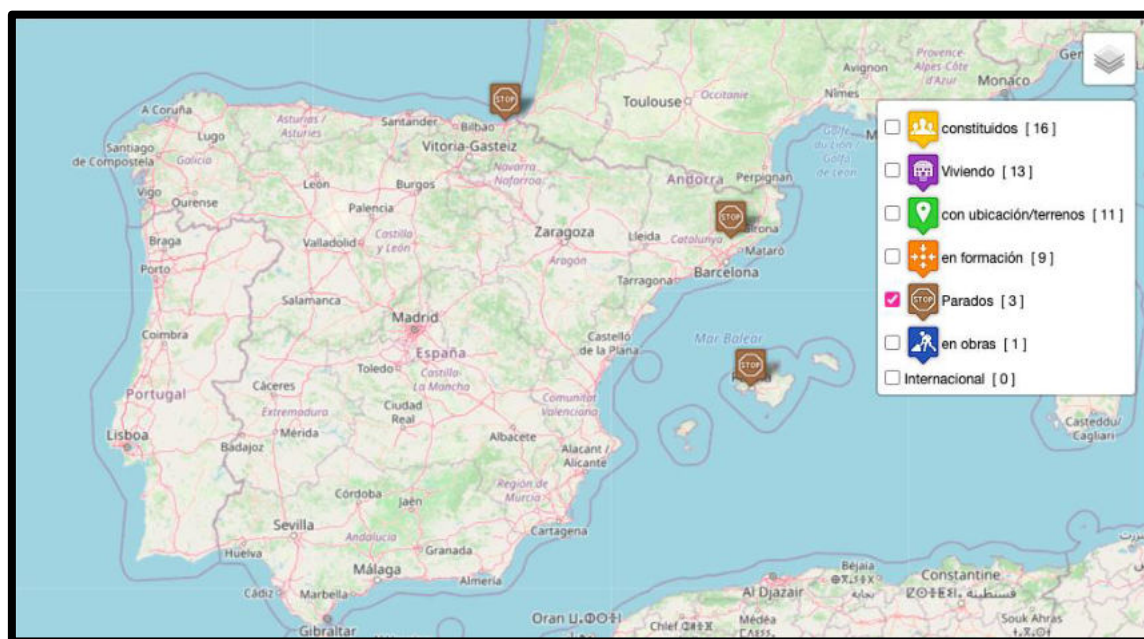


Ilustración 7 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa parados de mayores en España

Sostre Cívic

<https://sostrecivic.coop>

Sostre Cívic nació como asociación en un contexto donde la vivienda cooperativa en cesión de uso era casi desconocida en Cataluña, y con el objetivo de difundir y promocionar este modelo entre las administraciones públicas, las entidades de la ESS y el conjunto de la población general. Seis años después de su creación, se constituye la cooperativa homónima al captar la necesidad de tener una entidad jurídica que permita la promoción de los primeros proyectos de vivienda cooperativa.

La asociación tiene por objeto social la difusión y promoción del cooperativismo de vivienda en cesión de uso y el apoyo a los proyectos de vivienda cooperativa existentes, así como la promoción, en general, de un nuevo modelo de acceso a la vivienda que sea accesible económicamente y sin entrar en el mercado especulativo. A la vez, el modelo que defienden debe ser replicable, sostenible y respetuoso con el entorno. Debe potenciar, y promover, nuevos modelos de convivencia para todas las capas de la población, especialmente para

la gente joven y gente mayor. Los aspectos clave del modelo están regulados por los estatutos generales de la cooperativa¹¹, y cualquier modificación debe aprobarse en Asamblea general.

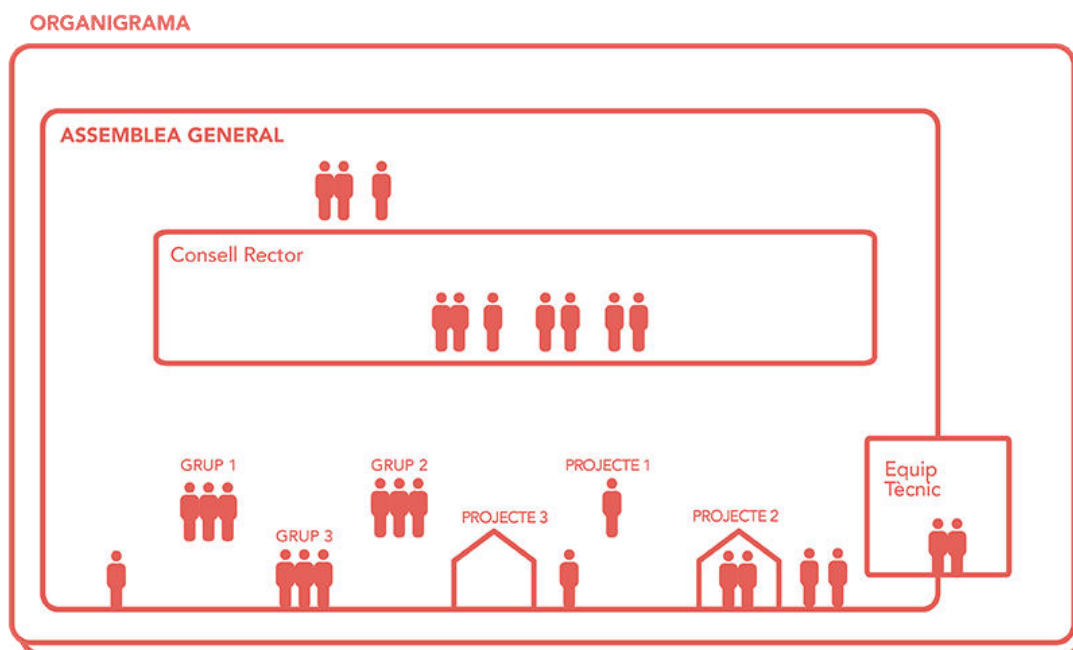


Ilustración 8 - Organización interna de Sostre Cívico (modelo)¹²

Dentro de Sostre Cívico existen diferentes proyectos de cohousing. Cada proyecto se gestiona de forma independiente y tiene su propia asamblea. Además, tienen una gestión económica y una financiación separados, y los riesgos no se comparten entre los diferentes proyectos de la cooperativa. La autonomía de cada proyecto está blindada por los estatutos y por la Ley de cooperativas de Cataluña (artículo 126).

3.2.2.2 Ejemplos de cohousing senior en España.

Se van a mostrar ejemplos de alojamientos cohousing en España. En cada uno de ellos, se describirán las características esenciales, así como los requisitos de entrada. Aspectos que serán expuestos con mayor profundidad a partir de los

¹¹ Estatutos: https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_134.pdf

¹² Imagen recuperada de la página <https://sostrecivic.coop/organitzacio/>

resultados de la encuesta realizada. En la tabla siguiente se pueden ver los diferentes cohousing y la comunidad autónoma a la que pertenecen.

Comunidad Autónoma	Cohousing
Asturias	● Axuntase
Cataluña	● Cohabitatge Can 70 ● Cohabitatge Sant Hilari ● Cooperativa senior 50/70 ● La Borda ● La Muralleta ● Rurals ● Walden XX1
Cantabria	● Brisas del Cantábrico
Comunidad Valenciana	● Plaza de América (Alicante) ● Castellón de la Plana
Madrid	● Trabensol ● Jubilar Villa Rosita ● Proyecto Cohabita Rivas ● Entrepatis
Andalucía	● Cuslar (Málaga) ● Málaga 50 ● Residencia de Mayores Puente de la Peña ● Residencial Santa Clara ● Antequera 51 ● Senior cohousing (Huelva)

Axuntase

<http://www.axuntase.es>

El proyecto surge en agosto del 2014 de la unión de 5 mujeres de entre 39 y 64 años que se reunieron para dar forma a una idea que llevaban años debatiendo: vivir en comunidad. Iniciaron el proyecto preguntándose dónde, cómo y con quién querían llevarla a cabo.

En cuanto a la ubicación, se pensó en buscar un entorno neo-rural, tranquilo y no muy alejado de servicios culturales, sanitarios y sociales. Axuntase estará ubicado en Caraviés En cuánto al cómo, se espera que sea un tipo de vida solidaria, donde los co-cuidados fuesen el eje y con total respeto a las personas y al medio ambiente. Se destaca que no se trata de una residencia de mayores, ni una segunda residencia. Axuntase es una cooperativa en cesión de uso. Entre sus

principios se encuentra la importancia de que la comunidad se base en la ayuda mutua, favoreciendo que sea un espacio intergeneracional ya que todas las personas tienen cosas que aportar a la comunidad; la convivencia se ve fortalecida por la heterogeneidad de su comunidad gracias a su diversidad e intercambio constante de valores e ideas.

Para adquirir la condición de cooperativista y, por ende, el derecho de uso vitalicio de una de estas viviendas, se requiere una aportación estimada de 100.000 €. Además, se estima que los gastos mensuales por los servicios comunes serán de 450€, los cuales incluirán entre ellos: comida de mediodía de lunes a viernes, gas, conexión a internet.

Brisas del Cantábrico
<https://brisadelcantabrico.com>

Es una cooperativa abierta a cualquier persona, promovida y gestionada por los socios. Pueden ser socios cualquier persona que cumpla con los siguientes requisitos:

- No padecer trastornos de conducta.
- No padecer enfermedad infectocontagiosa.
- Ser capaz de realizar por sí mismo las actividades básicas de la vida diaria en la fecha en que adquiriera la condición de socio (p.ej., el cuidado personal, las actividades domésticas básicas, la movilidad esencial, reconocer personas y objetos, entender y seguir indicaciones o tareas sencillas).
- No tener más de 70 años. Esto se debe a que los socios de Brisa del Cantábrico deben ser personas que han planificado con antelación su futuro y creen en este proyecto,
- Que la Cooperativa disponga de vivienda.

Es una pequeña ciudad diseñada y pensada para quienes la van a habitar: personas autónomas y personas con necesidad de ayuda. Además, se fundamenta en los valores cooperativos que contribuyen a dar sentido a esta etapa de la vida: ayuda mutua, solidaridad, empatía. Cuenta con un 80% de personas autónomas. Si la dependencia sobreviene con posterioridad a la fecha de alta como socio, la

Cooperativa procederá a atender a esa persona en su propia casa (grados I y II) o en las Unidades de Convivencia (grado III).

Constituye globalmente una unidad, aunque se compone de cuatro zonas diferenciadas:

- *Las viviendas individuales:* 180 viviendas (tipo chalet) en planta baja de 50 m² útiles, distribuidos en: habitación de 18 m² (divisible en dos mediante un tabique móvil), cocina-salón, baño adaptado completo, aseo o trastero, porche y jardín y servicio permanente de teleasistencia inmediata.
- *Los espacios comunes:* Alrededor de 3.500 m² construidos para espacios comunitarios en los que relacionarse, disfrutar del tiempo libre, charlar, comer o cenar, jugar y realizar cualquier actividad lúdica y cultural en compañía (p.ej., a cocina, el comedor, la cafetería, la sala de estar, las salas de actividades, la biblioteca, la sala del silencio, el gimnasio, el espacio para los nietos, la peluquería, la piscina terapéutica, los cuartos comunitarios para lavadoras, los huertos de cultivo, etc.).
- *Las unidades de convivencia:* Alrededor de 1.800 m² construidos para albergar las dos unidades de convivencia de diez plazas como máximo cada una donde se cuida a los grandes dependientes que requieren atención permanente y especializada las 24 horas, con habitaciones individuales, baño completo adaptado y sala de estar además de espacios comunes como jardín terapéutico, cocina, comedor.
- *Los apartamentos para invitados:* 20 alojamientos para invitados, de unos 33 m² útiles y un total construido de 900 m², aproximadamente

Pretende ser un espacio donde se combine la independencia de la vivienda particular con las ventajas de la vida comunitaria. Está construida sin barreras arquitectónicas, en planta baja y con muchos espacios al aire libre. Es un proyecto sin ánimo de lucro, de modo que los beneficios generados permanecerán en la cooperativa evitando inversiones especulativas.

Los Estatutos regulan los requisitos exigidos a los socios y establecen la proporción de personas de cada edad: 14 por cada año de nacimiento. De esta manera será un espacio deseable y atractivo para vivir.

Cohabitatge Can 70

(https://sostrecivic.coop/grups_llavors/can-70/)

Can 70 comenzó a andar en 2015, en diciembre de ese año se presentaron seleccionados por primera vez a la administración para conseguir un espacio que se podrá devolver en el futuro en la ciudad con el proyecto en marcha. Se espera poder ubicar el proyecto, un cohabitatge (Cohousing) para personas mayores, en la ciudad de Barcelona o bien en un municipio cercano donde haya fácil acceso en transporte público. Actualmente son 20 personas, la mayoría mujeres, y sus edades están entre los 55 y los 70 años. Se espera llegar a ser 30 para hacer viable el proyecto en términos económicos y de convivencia.

Se trata de un grupo de personas mayores que trabajan para lograr una alternativa al modelo actual de envejecimiento, que para ellos es el cohabitatge en cesión de uso. Esto les permitirá vivir de manera colaborativa y solidaria facilitando la atención a las personas para envejecer de forma autónoma y saludable en un entorno que propicie el crecimiento personal y colectivo, la ayuda mutua y los cuidados según las necesidades de cada uno.

Cohabitatge Sant Hilari

(<http://cohabitatge.catarsi.org/index3.php>)

Los socios son los propietarios y en este caso los socios son sólo los que viven. La propiedad la dan las participaciones en la cooperativa y el documento de cesión de uso a cada vivienda hecho por la misma cooperativa. Que la cooperativa sea la propietaria hace posible que se mantenga en el tiempo el carácter original del cohabitatge decidiendo quién puede y quién no puede entrar en el futuro. Con

los presupuestos realizados (en este momento se actualizarán, pero sin muchas modificaciones) el coste por vivienda individual de planta baja de 73 m² construidos se sitúa entre los 130.000 y 140.000 euros.

El hecho de ser una cooperativa sólo de los que viven tiene las ventajas de poder recuperar el 100% de la inversión en el caso de salida del miembro o de que el heredero no quiera participar. O sea que todos los pagos de entrada y de cuota hipotecaria se devolverán con el incremento del IPC, descontando los gastos de los arreglos de la vivienda una vez que entre un nuevo socio.

La cooperativa de los que viven es la propietaria de todo y quien tomará todas las decisiones. Habría un Consejo Rector que podría tomar las pequeñas decisiones del día a día y las importantes las debería tomar la asamblea de socios.

Cooperativa Senior 50/70

(<https://cooperativasenior5070.blogspot.com/>)

En 2017 se constituyó como COOPERATIVA SENIOR 50-70 SCCL y se aprobó y registró los estatutos. Algunas personas de la asociación son socias también de la cooperativa de servicios Sostre Cívico.

Respecto a la forma de adquisición y adjudicación de las viviendas se utiliza la conocida como Cesión o Derecho de uso, lo que significa que la Cooperativa (todas las personas que vivirán allí) será la propietaria y administradora de todo el inmueble. Cada núcleo (persona o familia) pagará una cuota mensual para el derecho de uso de los espacios propios y colectivos. De esta manera se evita el juego especulativo de la compraventa, pero estará permitida la entrada y salida de nuevos socios, regulada por la ley y los estatutos de la Cooperativa.

El coste definitivo del proyecto (individual y global) se irá definiendo próximamente y de acuerdo con las decisiones tomadas entre las personas socias.

Actualmente se encuentran abiertos a nuevas incorporaciones. Abiertos a todas las personas que estén interesadas en el proyecto y compartan las líneas básicas expuestas anteriormente. La idea es construir un conjunto de unos 20-30 viviendas de unos 50/60 m², así como diversos espacios comunes: comedor y cocina comunitaria, gimnasio, biblioteca, lavandería, sala de atención sanitaria, taller, piscina terapéutica, jardines, huertos, entre otros.

CUSLAR

(<https://cuslarsevilla.jimdofree.com/>)

La cooperativa a cargo de este proyecto de cohousing es la Sociedad Cooperativa Andaluza de Interés Social y ha sido inscrita como cooperativa mixta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 134 del Decreto 123/2014, en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas de la Unidad Territorial del Registro de Cooperativas de Sevilla el 16 de octubre de 2018.

Para ser miembro de la cooperativa es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser persona adulta.
- Ostentar la condición de persona socia “consumidora y usuaria” de la cooperativa.
- No padecer dependencia moderada o grave para las Actividades de la Vida Diaria (AVD), Instrumentales y Básicas y para su autonomía personal en el momento de ingreso en la Cooperativa
- Justificar ingresos suficientes para abonar las cuotas de socio y las aportaciones establecidas.
- Poseer cuatro títulos del capital social o dos títulos en el caso de compartir unidad habitacional con otra persona socia.
- Haber aportado a la cooperativa la misma cantidad que la persona socia “consumidora y usuaria” que más haya aportado, en cuanto a aportaciones obligatorias.
- Elegir unidad habitacional de acuerdo con las siguientes reglas de prelación:
 - Número de orden en el libro de registro de socio consumidor y usuario.
 - Disponibilidad de plaza.



Ilustración 9 – Centro Social Oliver Plaza¹³

CUSLAR se encuentra en fase de construcción de un edificio de 5.000 m² en un terreno del municipio de Ginés, en Sevilla, con el nombre de "Olivar Plaza" que incluirá apartamentos privados y zonas comunes. Se planea construir 35 unidades habitacionales/apartamentos. Los servicios comunes con los que contará Olivar Plaza son:

- Zona de Administración: recepción y despacho.
- Zonas comunes, con servicios generales como: salón social, gimnasio, talleres, espacio de silencio, vaso terapéutico (piscina climatizada), aseos
- Espacios generales: salón multiusos, comedor, cocina, peluquería, lavandería en oficinas de planta, almacenes, vestuarios de personal, etc.
- Área de dependientes: con 4 habitaciones adaptadas con baño y zonas comunes (cocina, comedor, zona de cuidador, almacenes, sala de curas, consulta polivalente, etc.)
- Aparcamiento (35 unidades), trasteros (35 unidades) e instalaciones en planta de sótano.
- Cubierta técnica y tendederos.

¹³Imagen cedida por el estudio de arquitectura Albalá & Cordero a CUSLAR, recuperada de la página <https://cuslarsevilla.jimdofree.com/el-centro-social-olivar-plaza/>

Además de contar con amplios espacios verdes, piscina y zona de huertos.



Ilustración 10 - Centro Social Oliver Plaza. Plano general de la planta baja de zonas comunes¹⁴

Este cohousing se guía por el modelo de Atención Centrada en la persona. Dentro de la información brindada por CUSLAR en su página web, se encuentran los apartados que hacen referencia a personas con discapacidad y a personas dependientes que se exponen a continuación.

En el caso de personas con discapacidad intelectual con necesidades de supervisión, el cohousing contará con la colaboración de la asociación Paz y Bien (<https://cuslarsevilla.jimdofree.com/documentos/>), que desarrolla un programa de apoyo a la vida independiente (AVINDE) en el que se realiza:

- Atención personalizada a domicilio
- Entrenamiento en habilidades de gestión económica, de recursos sociales y para la vida en el hogar
- Acompañamiento para la inserción laboral
- Plena inclusión en la red de recursos de la comunidad
- Soporte familiar

Se espera que, para una población de 60 residentes, serán dependientes aproximadamente 9 personas (el 8% entre 60 y 80 años y el 40% de mayores de 80 años). De las cuales serán dependientes leves y moderados 5 personas

¹⁴ Nota: Imagen recuperada de la página <https://cuslarsevilla.jimdofree.com/el-centro-social-olivar-plaza/>

(aproximadamente el 60% de estos), y dependientes graves 4 personas (aproximadamente un 40% del total de dependientes).

En CUSLAR se estima que el 60% de los dependientes leves y moderados podrán utilizar su unidad habitacional el mayor tiempo posible para poder disfrutar de la vida cotidiana rodeados de sus objetos, mantener sus relaciones y rutinas, y organizar su espacio y tiempo con absoluta libertad. Estas personas recibirán los apoyos necesarios para mantenerse en este espacio. El resto, dependientes graves, y en especial los cognitivos, se instalarán en las Unidades de Cuidados, integradas en el complejo residencial donde recibirán atención permanente y continuada las 24 horas del día. El complejo residencial contará con 4 unidades de cuidados para personas dependientes graves, que serán atendidas por personas cuidadoras.

Las unidades de cuidados combinarán espacios comunes (cocina, comedor, sala de estar y jardín terapéutico) con espacios privados (habitación propia con baño y salita de estar) para facilitar una relación de calidad con los familiares y amistades del residente. El diseño arquitectónico se concibe con la intención de minimizar las limitaciones de los residentes y potenciar todas sus habilidades.

La Borda

(<http://www.laborda.coop/es/>)

La Borda está conformada más de una cincuentena de personas de todas las edades vinculadas al conjunto de Can Batlló. En este espacio se pretende armonizar la necesidad de acceder a una vivienda digna, social, asequible y ambientalmente sostenible con la voluntad de fomentar nuevas formas de convivencia y de generar comunidad a través de la interrelación entre vecinos y vecinas. Se busca un reparto justo del trabajo doméstico y de cuidados, una manera de estar y de hacer en común que encarne los valores de la economía feminista y de la economía social y solidaria.

La iniciativa fue puesta en marcha por un grupo impulsor, que constituyó la Asociación La Mangala. Luego, el 25 de enero de 2014 se hizo una convocatoria pública abierta a todo el que quisiera participar en el proceso de constitución de la cooperativa. De ahí salió el grupo de unas cincuenta personas que forma la cooperativa hoy. De estas cincuenta personas, la mayoría son habitantes y otros son colaboradoras, participan en el proyecto aportando trabajo y/o dinero. Para ser parte de la Borda, es necesario pagar una cuota inicial para socios habitantes de 200€. Esta sirve para convertirse en socio/a de la cooperativa. En segundo término, hay que hacer una aportación al capital social de 18.500€ por cada una de las unidades de convivencia o viviendas de la cooperativa. Este importe es retornable en caso de dejar la cooperativa. Finalmente se paga una cuota mensual según la superficie de la vivienda. En promedio son 500 €. Esta cuota no es retornable.

En cuanto a los derechos de superficie, el 30 de noviembre del 2015 se constituyó un derecho de superficie por parte del Ayuntamiento de Barcelona, en favor de Habitatges La Borda, de una parcela situada en la calle Constitució, uno de los límites de Can Batlló, en suelo calificado como Viviendas de Protección Oficial (HPO). Este derecho, de 75 años de duración, supone el pago de un canon anual. La calificación de HPO en régimen general supone unos topes máximos de renta para las unidades de convivencia potencialmente cesionarias del derecho de uso de una vivienda promovidos por la cooperativa. También establece un máximo de cuota de uso asociada a la vivienda, buscando así que sean asumibles por los sectores populares, uno de los objetivos centrales de la cooperativa.

La Muralleta

(<https://sites.google.com/site/lamuralleta/los-socios/home>)

Este proyecto fue ideado e impulsado en 1999. En el año 2001 se constituyó formalmente la sociedad como Cooperativa y desde 2012 está funcionando su primera fase, autogestionado por personas mayores de 50 años. Su inauguración

oficial fue en febrero de 2016 con un total de 87 socios, aunque se inició la ocupación el 1 de julio de 2015.

Para albergar dicho proyecto se han planificado viviendas e instalaciones comunitarias - en construcción- que responden a criterios de sostenibilidad ambiental y ahorro energético. Está ubicado en Santa Oliva, comarca del Baix Penedès a 3 Km. de El Vendrell, en la provincia de Tarragona. El recinto está diseñado con criterios de funcionalidad, sin barreras arquitectónicas, racional y estéticamente, adecuado a cualquier etapa de la vida.



Ilustración 11 - Plano de La Muralleta¹⁵

El proyecto en la actualidad consta de 16 casas adosadas de 60 m² -ya construidas- y espacios comunes en construcción. Actualmente ya está en marcha una segunda fase en la que se construye otro grupo de seis viviendas más de las mismas características que las actuales, con lo que acabaremos y equiparemos los espacios comunes centrales.

¹⁵Imagen recuperada de la página <https://sites.google.com/site/lamuralleta/estamos-en-construccion>

Las viviendas son de dos habitaciones, salón, cocina, baño y terraza. Cuenta también con espacios comunes para disfrutar de la convivencia: comedor, cocina y salas polivalentes, para desarrollar actividades intelectuales y lúdicas adecuadas a la edad de los residentes. Disponen de espacios exteriores, con zonas de huertos y jardines comunitarios e individuales, para cubrir las necesidades de los socios. Disponen de 10.000 m² de espacios libres que les permite realizar actividades en la naturaleza. Por eso están desarrollando actividades agrícolas y de jardinería, intercambiando y aplicando técnicas tradicionales, ecológicas y biodinámicas.

Málaga 50

(<https://cohousingmalaga50.wordpress.com>)

Bajo la denominación “COHOUSING MÁLAGA 50, Sociedad Cooperativa Andaluza” se constituyó en 2019 una Cooperativa de Consumo sujeta a los principios y disposiciones de la ley 14/2011, de 23 de diciembre de Sociedades Cooperativas Andaluzas. El proyecto se encuentra en fase inicial. Se plantea construir entre 50 y 60 viviendas en un terreno costero. En este proyecto se han establecido porcentajes de socios en determinadas franjas de edad con el fin de que sea sostenible:

- 50-60 años de edad: 60% de plazas
- 61-65 años: 25% de plazas
- 66-70 años: 10% de plazas
- 71-75 años: 5% de plazas

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- Optimización de los espacios y distribución. Luminosidad y vistas incidiendo en la orientación.
- Confortabilidad interior. Sistemas de climatización y ventilación de bajo consumo.
- Aislamiento exterior.
- Sostenibilidad económica mediante autogeneración energética y materiales con bajo mantenimiento.
- Entorno saludable. Uso de materiales ecológicos y calidad del aire.



Apartamento tipo 2 - Dormitorios

¿DÓNDE?

Nuestro proyecto se ubica en la provincia de Málaga (en un municipio costero, preferiblemente), en un terreno de al menos 6000 m2 cerca de un núcleo urbano, que permita la accesibilidad recíproca entre los residentes y la comunidad.

El objetivo es edificar unas 50-60 viviendas de unos 40 m2, accesibles y equipadas con baño, cocina, un par de habitaciones y terraza. Además, también se crearán múltiples servicios comunes: cocina común, zonas de ocio, sala multifuncional, recepción, lavandería, sala de fisioterapia y servicio de enfermería 24 horas.

Las viviendas contarán con todos los elementos que aseguran la independencia de los residentes y se apostará por la sostenibilidad bioclimática y la energía renovable.



Cohousingmalaga50.wordpress.com

Málaga Cincuenta Cohousing

+34 642 365 135



COHOUSING

MÁLAGA 50

Proyecto habitacional de hogares colaborativos autogestionados para la promoción del envejecimiento activo

¿QUÉ SOMOS?

Somos una cooperativa senior de iniciativa social, sin ánimo de lucro, con un proyecto que pretende dar una solución habitacional satisfactoria y sostenible al colectivo de mayores, proponiendo un envejecimiento activo y sinérgico con la comunidad.

Nuestros objetivos son:

- Facilitar una vejez autónoma, sostenible, activa, solidaria y feliz.
- Incentivar valores cooperativos y la diversidad mediante el equilibrio entre la vida privada y la comunitaria.
- Promover un modelo alternativo de viviendas para personas mayores, justo, accesible, sostenible y sin ánimo de lucro, no especulativo y transformador, basado en el uso y no en la propiedad, pero con capacidad de decisión y autogestión del envejecimiento.
- Desarrollar la interrelación con la comunidad, sus asociaciones e instituciones, a través de los espacios comunes y las capacidades, habilidades y talentos de todos los miembros.
- Recibir atención a nuestras necesidades de asistencia personal en un entorno amigable y cercano.

¿CÓMO LO VAMOS A HACER?

La promoción del envejecimiento activo exige buscar fórmulas en las que los mayores no se limiten a permanecer en sus casas mientras se sientan capaces, pues ello genera riesgo de aislamiento y exclusión social.

Nuestro objetivo es intervenir activamente en la vida comunitaria y asumir responsabilidades participando en la toma de decisiones del modelo habitacional que vamos a crear e interactuar con la comunidad. Nuestro proyecto se sostiene en dos criterios fundamentales:

VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

- Se trata de viviendas de uso privativo en torno a zonas comunes en las que se realizan actividades comunitarias
- La cooperativa es propietaria del complejo residencial.
- Los socios no adquieren la propiedad mediante la aportación obligatoria del capital social (aportación inicial y cuotas mensuales), sino el derecho al uso y disfrute a perpetuidad de las instalaciones y servicios; derecho que se transmite a los herederos legales.

- Las decisiones se tomarán mediante órganos sociales: consejo rector y asamblea de socios
- No lo contemplamos como una segunda residencia.
- La participación de sus integrantes en todo el proceso favorece la relación vecinal y comunal, garantizando la integración y la equidad a la vez que se facilita un envejecimiento activo.

MODELO SINÉRGICO DE INTERVENCIÓN CON LA COMUNIDAD, MUNICIPIO Y ADMINISTRACIONES

- Este modelo habitacional nos permite poner a disposición de la comunidad (jóvenes, niños, mayores, desempleados, discapacitados, etc.) las instalaciones, habilidades y talentos de la cooperativa y sus miembros, para que pasen a formar parte de los activos comunitarios y generar sinergias que hagan crecer el municipio.
- Talleres ocupacionales para mayores
- Respiro familiar
- Actividades para escolares
- Conferencias y coloquios
- Festivales



Ilustración 12 - Tríptico informativo de Málaga 50¹⁶

¹⁶Imagen recuperada de la página <https://cohousingmalaga50.wordpress.com>

Plaza de América

Según *Espacios Intergeneracionales* (s.f.), este edificio de viviendas intergeneracionales es el primero del Programa Municipal de Viviendas Intergeneracionales y de Servicios Ciudadanos de Proximidad impulsado por el Ayuntamiento de Alicante. El programa se basa en la idea de “vivir y envejecer dignamente en casa. Se trata de una iniciativa que combina en su programa 72 viviendas intergeneracionales con dos servicios de proximidad: un centro de salud y un centro de día para personas mayores. La estructuración y conexiones internas que se producen entre los diferentes espacios del programa responden a un proyecto intergeneracional que tiene en cuenta por un lado una respuesta a la progresiva dependencia de los mayores, y por otro la necesidad de desarrollo de la conciencia de pertenencia e identidad en los jóvenes. Los jóvenes estudiantes, residentes en muchas de las viviendas, participan de manera solidaria en las actividades programadas en el centro de día, ayudando en los diferentes talleres como el huerto o la sala de informática.

Mayores y jóvenes viven de manera independiente en unos apartamentos con un sencillo programa de cocina-comedor, baño y dormitorio conectado con la estancia principal mediante una puerta corredera que permite crear un ámbito único. Estos servicios cubren no sólo las necesidades de los residentes, sino también las del barrio, siendo su actividad foco de intercambio y facilitando el enraizamiento del edificio en su contexto urbano y su entorno.

Los *Premios de Arquitectura* (s.f.) destacan que los objetivos del proyecto son: la búsqueda de soluciones para el alojamiento digno e independiente para los mayores; el establecimiento de servicios dotacionales próximos al ciudadano y ligados a las demandas más urgentes de cada uno de los barrios; ayudar activamente a la recalificación urbana de la zona donde se sitúan mejorando el espacio público y la accesibilidad al barrio, y obtener el máximo aprovechamiento del suelo destinado a equipamientos que existe en nuestra ciudad. Al Patronato se le cede suelo dotacional, que, una vez cumplidas su misión, puede albergar

otros usos. Es decir, estos solares están situados dentro de espacios urbanos muy consolidados, los cuales ofrecen la posibilidad de varias intervenciones dentro de sus límites, siendo este el motivo por el que se plantea no solo poder construir los servicios correspondientes a tal calificación del suelo, sino otros, tales como las viviendas. El núcleo central de todos los proyectos son las viviendas intergeneracionales, por ser las necesidades que dichas viviendas cubren prioritarias, así como por las facilidades de financiación. Pero en los edificios se ubican otros servicios de proximidad, que no solo garanticen un buen funcionamiento de las viviendas y sus residentes, sino que además cubran necesidades del barrio, tales como centros de salud, centros de día, servicios que, por otro lado, son posibilidades de financiación.



Ilustración 13 - Edificio Plaza de América en Alicante

Residencial Antequera 51

(<http://residencialantequera51.com>)

En este espacio, los socios de la cooperativa tienen como objetivo principal disfrutar de un complejo residencial que preserve la intimidad y la libertad del hogar sin tener que sacrificar y renunciar a los beneficios que ofrece una

residencia tradicional. Este proyecto está sujeto a la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas. Para ser parte de la cooperativa es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser mayor de 50 años o estar jubilado
- Aceptar y cumplir los estatutos de la cooperativa
- Abonar la cuota o cuotas que correspondan
- La condición de socio la otorga la Junta Rectora de Antequera 51 previa solicitud.



Ilustración 14 - Modelo de Antequera 51¹⁷

Se trata de un amplio edificio con varias plantas que se ofrecen diferentes servicios:

- Gestión y administración de todo el complejo.
- Mantenimiento de las zonas comunes.
- Limpieza de vivienda.
- Servicio de comedor, lavandería y peluquería.
- Sistema directo de comunicación vivienda-recepción.
- Servicio interior localizador de emergencias.
- Servicio médico, fisioterapéutico y de enfermería.
- Servicio asistencial.
- Servicio de conserjería.
- Plaza de aparcamiento y trastero propio.
- Edificio Zona Wifi, Sala de juegos y TV, Biblioteca y Gimnasio.
- Restaurante y Cafetería

¹⁷ Imagen recuperada de la página

<http://residencialantequera51.com/index.php/residencial/proyecto>

Existen diferentes tipos de viviendas: vivienda con un dormitorio doble, vivienda con dos dormitorios simples y viviendas con un dormitorio para uso doble o individual- cada vivienda cuenta con un salón, dormitorio(s), cuarto(s) de baño y terraza. Se puede hacer un recorrido virtual por las diferentes instalaciones del cohousing en el enlace https://www.youtube.com/watch?time_continue=21&v=I92IVKbFJRA&feature=emb_logo

Residencia de Mayores Fuente de la Peña

(<https://www.mayoresdejaen.com>)

También en Andalucía, la Residencia de Mayores Fuente de la Peña “es una sociedad cooperativa andaluza que se constituyó en la localidad de Jaén como una cooperativa de consumo, teniendo plena capacidad jurídica y responsabilidad limitada de sus socios”. Para ser socio, es necesario realizar una solicitud al Consejo Rector que deberá ser aceptado por el mismo; asimismo, deberá tener más de 50 años, ser independiente y valerse por sí mismo para las funciones de la vida cotidiana al momento del ingreso.

Entre los servicios disponibles se encuentra: cocina, lavandería, limpieza de todas las instalaciones, mantenimiento de equipos e instalaciones y recepción. Además, existen servicios especializados para personas mayores como: servicio médico, servicio enfermería, servicio hospitalario especializado, servicio de psicología, servicio de terapia ocupacional, servicio de fisioterapia y rehabilitación, servicio de trabajo social, servicio de atención especial (pensada para los residentes con un grado de dependencia mayor), actividades de animación sociocultural, servicio de podología, peluquería y cafetería.

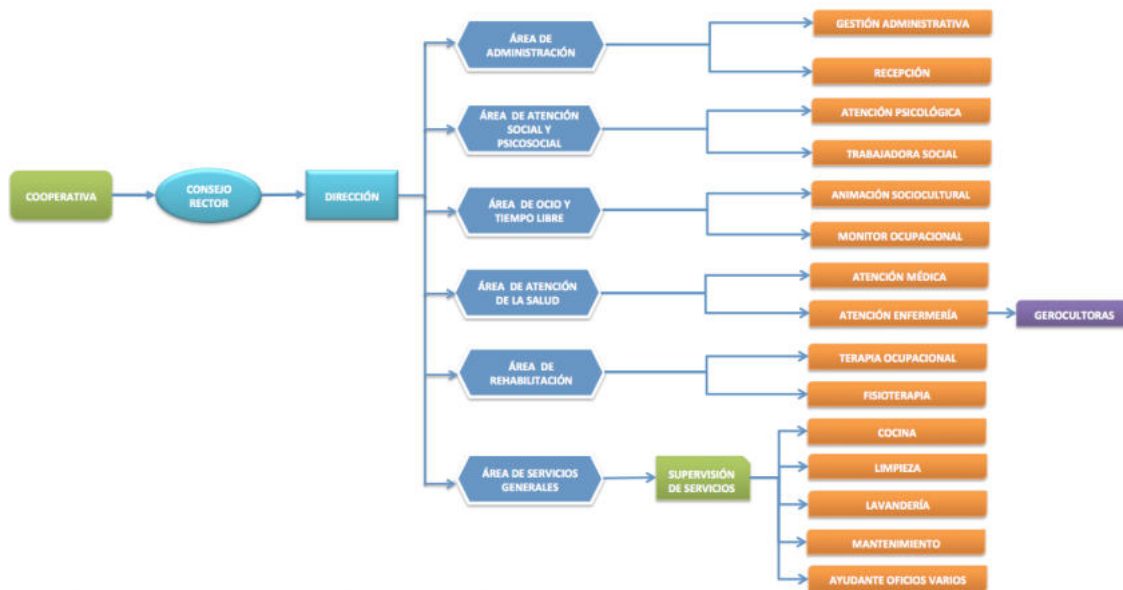


Ilustración 15 - Organización interna del equipo humano dividido por áreas de trabajo de la Residencia de Mayores Fuente de la Peña¹⁸

Este cohousing ofrece dos tipos de servicios:

- Residencia temporal (vacaciones, festivos, fiestas, rehabilitación)
- Residencia permanente (estancias prolongadas)

Además, se puede escoger entre: habitaciones individuales con baño individual o compartido, o apartamentos pensados para una persona o para parejas.

Vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=EouQoGOQ6UA&t=7s>
se puede hacer un recorrido por las instalaciones de la Residencia.

¹⁸ Imagen recuperada de la página <https://www.mayoresdejaen.com/equipo-humano/>

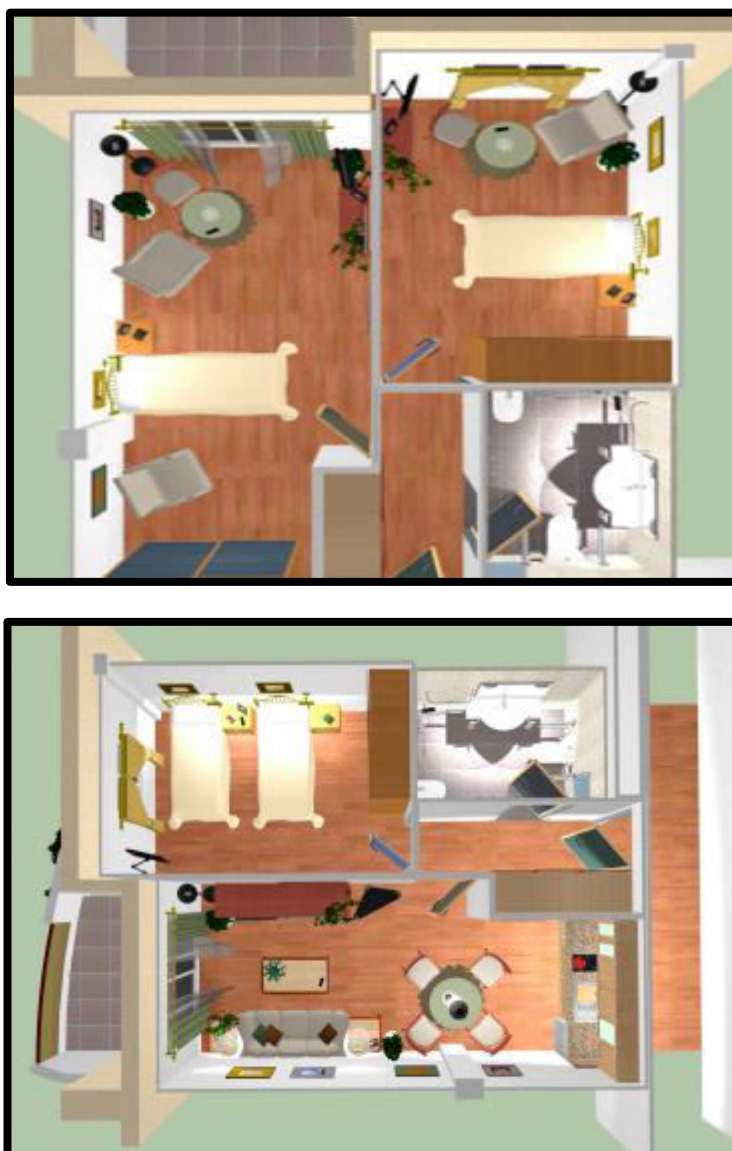


Ilustración 16 - Planos de las habitaciones en Residencia de Mayores Fuente de la Peña (Jaén)¹⁹

Residencial Santa Clara

(<https://residencialsantaclara.es>)

El primer cohousing en España nació en Málaga: el Residencial Santa Clara. Este espacio está gestionado por la Sociedad Cooperativa Andaluza “Los Milagros”, cuenta con 76 apartamentos, así como con espacios comunes. Además,

¹⁹ Nota: Imagen recuperada de la página <https://www.mayoresdejaen.com/wp-content/uploads/2018/02/PLANOS.pdf>

cuenta con habitaciones de enfermos. Para ser parte de este cohousing, es necesario cumplir con una serie de requisitos (recogidos de la página web):

- Tener 50 o más años cumplidos
- Estar en perfecto estado de salud mediante la aportación de un certificado médico
- Presentación de DNI
- Nómina de ingresos o copia de la declaración de la RENTA
- Seguro de deceso
- Ingresar una cuota de entrada no reembolsable y seis títulos de la Cooperativa

Este cohousing sigue y respeta la Ley 14/2011 de 23 de diciembre de 2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas, el Reglamento de desarrollo de esta (Decreto 123/2014, del 2 de septiembre) y los Estatutos y Reglamento de Régimen Interior establecidos por los miembros de la cooperativa.

En Residencial Santa Clara se ofrecen los servicios de atención sanitaria, actividades formativas, actividades lúdicas, gimnasio, personal gerocultor, Wifi, piscina, comedor, sala de estética y biblioteca.



Ilustración 17 - Instalaciones del Residencial Santa Clara²⁰

²⁰ Imagen recuperada de la página <https://residencialsantaclara.es/gallery/>

Rurals

(https://sostrecivic.coop/grups_llavors/rurals/)

Se trata de un grupo de personas, mayores de 50 años, a las que les motiva y gusta la idea de vivir en comunidad y de participar en un modelo de vivienda no especulativo, basados en el modelo de cesión de uso. Con este modelo no tendrán la propiedad sobre la vivienda, sino que tendrán derecho de uso indefinido. El grupo puede asumir:

- Una cuota inicial de 20.000 € por persona aproximadamente. La cantidad dependerá directamente de si el solar es cedido o comprado y de la calidad del coste de construcción. También variará dependiendo del número de miembros de la unidad familiar y del baremo que se establezca.
- Una cuota mensual de como máximo 750 € por persona aproximadamente. En esta cuota hay contabilizados los gastos de las cuotas de uso, mantenimiento, solidaridad y administración. Las cuotas mensuales se regulan según el número de miembros de cada unidad familiar.

Todas las personas que quieran adscribirse al grupo rural deben poder aportar estas cuotas.

En primavera de 2016 se iniciaron los primeros encuentros y reuniones con la intención de ir configurando el cohousing. Se espera crear y autogestionar un conjunto de viviendas en modelo de cesión de uso que combinará espacios privados con zonas de uso compartido. El desarrollo de la construcción se hará a partir de parámetros sostenibles y ecológicos.

Su ideal es poder vivir en un medio rural, es decir, en un entorno integrado en la naturaleza, en Cataluña, junto a un municipio pequeño, para poder acceder a los servicios del pueblo y participar activamente de la vida social y cultural de éste. El pueblo deberá disponer de:

- Un centro de salud y un hospital cerca (máximo 30 minutos en coche).

- Servicios mínimos: comercios, oferta cultural, biblioteca, farmacia, entre otros.
- Un entorno de zona verde y no industrial, sin contaminación acústica.
- Buena comunicación con el centro de la población (máximo de 15 minutos a pie), a fin de poder acceder a todos sus servicios y poder interaccionar con la vida social y cultural de la población.

Senior Cohousing Huelva

(<https://seniorcohousinghuelva.org/>)

Este proyecto se encuentra ubicado en el antiguo colegio de ferroviarios en Huelva. Para ser parte de este cohousing, las personas deben cumplir con los requisitos establecidos en el Estatuto de la Cooperativa y en las Normas de Convivencia; entre ellos se encuentra: ser mayor de 40 años y menor de 75 años en el momento de su admisión, disponer de un estado físico de autonomía personal y ser apto para AVD (Actividades de la Vida Cotidiana), en el momento de su admisión.

Sin embargo, y de forma excepcional, podrán ser admitidas personas que, sin cumplir alguna de estas condiciones, sean admitidos por la Asamblea General de Socios²¹.

Además, se destaca que es un Cohousing finalista (es decir, que se entra en él hasta el final de su vida). Una vez dentro del Cohousing las personas podrán vivir y seguir siendo atendidas de por vida, mientras el estado del residente no requiera asistencia y atención hospitalaria.

²¹ Los documentos para realizar la solicitud para ser socio se encuentran en el link <https://onedrive.live.com/?authkey=%21AD6nikeTq0f2dMA&id=7FD06F20A81AB475%21858&cid=7FD06F20A81AB475>



Ilustración 18 - Modelo del Senior Cohousing Huelva²²

Walden XXI

(<https://sostrecivic.coop/projectes/walden-xxi>)

Walden XXI es un grupo de personas entre 55 y 70 años que, a través de la cooperativa de viviendas no especulativas Sostre Cívic, están creando un interesante proyecto²³, el Walden XXI, en la población de la Costa Brava centro, Sant Feliu de Guíxols.

El grupo es responsable del desarrollo del proyecto y se organiza para llevarlo adelante, con el apoyo técnico de Techo Cívico. Además, al ser una promoción autogestionada también se están formando con el acompañamiento de profesionales para formar la comunidad intencional que llevará a cabo el proyecto de Walden XXI.

²² Nota: Imagen recuperada de la página

<https://www.seniorcohousinghuelva.org/galeria#&gid=1710956311&pid=3>

²³ Existe un video informativo sobre el proyecto en el link

<https://www.youtube.com/watch?v=0aJwjpeCYP0&t=22s>, así como un dossier informativo: https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_189.pdf

El proyecto se ubica en el centro de Sant Feliu de Guíxols, en un edificio actualmente en desuso. Está a 6 minutos a pie de la playa, estación de bus, piscina y gimnasio municipal, mercado y todos los servicios como centro médico, hospital en Palamós o Girona.

Se plantea hacer una reforma integral de la actual edificación para construir unos 31 apartamentos sobre los 50 m² con habitación, una pequeña cocina, sala-comedor, baño amplio y adaptado. El proyecto contará también con amplios espacios comunitarios como salas polivalentes, cocina, comedor, biblioteca-ordenadores, lavandería, parking, trasteros, etc.

3.2.3 Situación en Madrid

En Madrid se está viviendo un momento de cambio en lo que a nuevos modelos de vivienda se refiere con una modificación de normas urbanísticas y alguna iniciativa como la del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

Con el fin de modificar y mejorar algunas de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU), se ha iniciado en 2021 un proceso de modificación de ciertas normas urbanísticas para favorecer el desarrollo sostenible y habitable de la ciudad de Madrid, así como para poder dar un soporte jurídico a figuras nuevas que no se pueden encajar dentro de otras ya existentes. Además, se espera añadir nuevos valores sociales de interés actual como, por ejemplo: la sostenibilidad ambiental y económica, la accesibilidad, el fomento de la biodiversidad, la regeneración urbana, entre otros.

Entre las modificaciones planteadas, se incluye la problemática actual: las normas urbanísticas no recogen a los modelos de vivienda emergentes como el cohousing y el coliving. En este documento (link: https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2021-00796/contenido_no_modificable/docsMaterializado/ES_L01280796_2021_00000000000098024e4e0520510d.pdf) se encuentran las tres propuestas

planteadas a la problemática alrededor de los modelos emergentes de cohousing y Coliving, con sus respectivas ventajas e inconvenientes.

La modificación propuesta “establece las condiciones para ambas categorías y señala para la residencia compartida [coliving] las condiciones y superficie mínimas de las unidades de alojamiento y de los espacios comunes. Igualmente, se incorpora en las NNUU [normas urbanísticas] un programa mínimo de vivienda” (Uría Menéndez, 2021, p.7).

Las condiciones propuestas para los Coliving son:

- I. Las unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño con superficie mínima de 15 m² (dormitorio de 12 m² más baño de 3 m²), y en ningún caso será inferior a 10 m² por persona.
- II. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por: estancia-comedor, cocina y lavandería (lavado y secado de ropa). Su dimensión mínima será de 25 m² para una unidad de alojamiento, dimensión que se incrementará en 5 m² por cada unidad de alojamiento adicional y todos los espacios interiores, a excepción del de lavandería, computarán en edificabilidad.

Para cubrir la demanda de innovación social en materia de soluciones residenciales para personas mayores, el ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a través de la empresa municipal de la vivienda -EMV-, ofrece a los vecinos mayores una alternativa residencial a las tradicionales residencias, articulada en un modelo colaborativo auto gestionado con el que trata de promover la autonomía personal. Por ello, ha convocado un concurso abierto dirigido a aquellos grupos de personas que se integren en entidades y/o asociaciones sin ánimo de lucro, que quieran desarrollar este proyecto colaborativo y que cumplan los requisitos para acceder a él. Pueden verse en el siguiente enlace las bases de la convocatoria y el listado provisional de admitidos en el proyecto de vivienda colaborativa “Cohabita Rivas”: <https://emv.rivasciudad.es/cohabita-rivas/>.

Repasamos las iniciativas que están en marcha hoy día.

Cooperativa TRABENSOL, Madrid

(<http://trabensol.org>)

Es una iniciativa cohousing senior pionera en España que nace para hacer realidad una forma nueva de vivienda colaborativa dirigida a mayores. Está orientada en los valores de solidaridad, cooperación, ayuda mutua y espíritu de acogida. Se organiza como una cooperativa sin ánimo de lucro, lo que les aleja de otras iniciativas empresariales en este terreno. Está englobada en las tendencias de lo que se denomina “Consumo Colaborativo” y “Economía Social”, es decir, el acceso a la vivienda se realiza en cesión de uso vitalicio, no en propiedad. La propietaria de las viviendas es la Cooperativa, con lo que se evita cualquier tentación especulativa.

Se autogestiona democráticamente a través de un Consejo Rector elegido por los socios. Desde Trabensol se está reivindicando ante las administraciones públicas el reconocimiento y acreditación para la prestación de Servicios sociosanitarios al amparo del sistema para la Autonomía y atención a la dependencia.

Tratan de fomentar una convivencia que concilie el respeto a la privacidad, la autonomía y la independencia de cada socio en su propio apartamento, con la riqueza de una vida en comunidad y con espacios y actividades compartidas.

Ofrecen unos servicios comunes básicos (comedor, lavandería, limpieza de apartamentos y zonas comunes, etc.) que garantizan un nivel de vida digno y confortable. Además, se promueven en todo momento actividades de todo tipo: culturales, deportivas, lúdicas, preventivas, etc.

Están dotados de un Sistema de Atención a la Dependencia, complementario del Sistema Público, cuyo objetivo es ofrecer una atención personalizada y de calidad a aquellos socios que pudieran entrar en dependencia sobrevenida.

Jubilar Villa Rosita (La Colonia de Torreldones, Madrid)

(<http://www.jubilaes.es/jubilar-villa-rosita>)

Es una cooperativa formada y registrada en la Comunidad de Madrid. El grupo está consolidado y han comprado el terreno. Pero, actualmente, se encuentran en la fase II de diseño.

EntrePatios

(<https://www.entrepatis.org>)

Primera cooperativa ecosocial de vivienda en derecho de uso de Madrid. Es otro modelo de gestión inmobiliaria alternativo al alquiler y la compra. Con este derecho de uso se puede disfrutar de una vivienda y participar en la toma de decisiones sobre ella y su diseño, pero sin llegar a adquirirla en propiedad.

La cooperativa está integrada por tres promociones: En las Carolinas (ya viviendo), en Villa Vallecas (en construcción) y una tercera a la búsqueda de lugar donde asentarse.

Actualmente está formada por 66 cooperativistas y trabaja en coordinación y con el apoyo de Lógica'Eco, una gestora de iniciativas colectivas, y sAtt, un estudio de procesos arquitectónicos, ambas empresas pertenecientes al ámbito de la economía social. Se creó en 2011.

Respecto a la financiación, el proyecto se nutre de fondos provenientes de la banca ética, así como de préstamos y donaciones de quienes buscan impulsar un nuevo modelo de vivienda. La cesión de suelo por parte de las administraciones públicas permite que la compra del suelo no encarezca el proyecto.

La construcción de la promoción de Las Carolinas se inició en septiembre de 2018 y se empezó a vivir allí a lo largo del año 2020. Está constituida por 17 viviendas, que serán habitadas por 32 personas adultas y 20 niños (por ahora). Es un solar alargado de 46×17 metros orientado hacia el sur. En él se han proyectado 17 viviendas de entre 61 y 83 m².

Una de las características más relevantes del edificio es el diseño de los espacios comunes, entre los que destacan los locales de la planta baja y del ático, y los materiales.

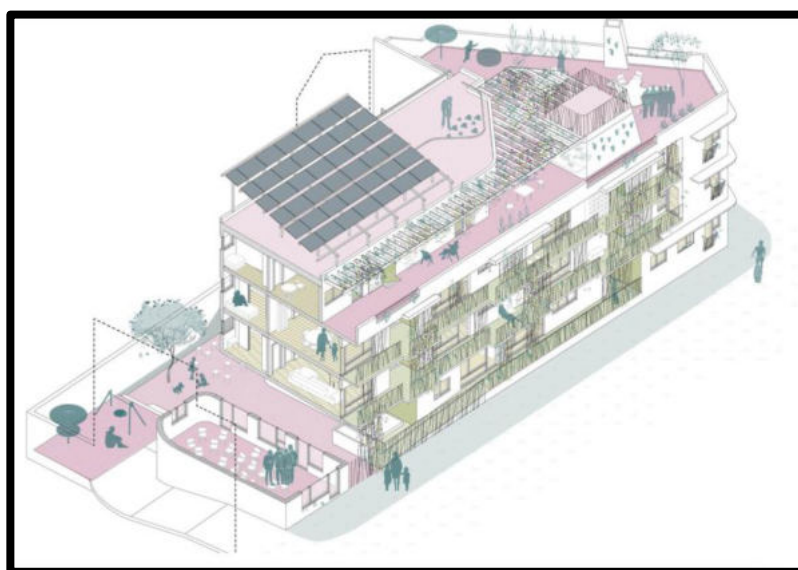


Ilustración 19 - Plano del edificio Entrepatrios

Proyecto 'Cohabita Rivas'

Proyecto nuevo para el fomento y acompañamiento a iniciativas de vivienda colaborativa para personas mayores ('senior cohousing'). Se pretende crear una ciudad con un tejido asociativo rico y diverso. Con una tradición cooperativista arraigada y siempre abierta a la innovación social y la participación comunitaria, no podía quedar al margen de una apuesta desde lo público por facilitar la creación de comunidades auto gestionadas de personas mayores que viven en un entorno.

3.2.4 Encuesta sobre situación del cohousing senior en España.

Planteamiento y resultados

Tras la revisión de la documentación e información disponible sobre las viviendas colaborativas en España, se creó una encuesta telemática a través de la plataforma Google Forms con el fin de obtener más información y poder recopilar opiniones sobre la situación de los cohousing en España. El contacto con los diferentes proyectos de cohousing se realizó de forma telemática, resaltando el carácter voluntario y anónimo de participar en la misma.

La encuesta consta de 15 preguntas (véase Tabla 8 - Preguntas realizadas a los cohousing), en las cuales se obtiene información sobre la situación del proyecto, la forma jurídica por la que se rigen, el tipo de cohousing, así como sobre la entrada al cohousing y administración de este. Finalmente, se hace referencia a lo que consideran importante recibir por parte de la Administración Pública desde su experiencia.

Cohousing en España

Con el fin de realizar una investigación sobre las diferentes formas de vivienda alternativa que existen en España para personas mayores, hemos creado esta encuesta en la cual pretendemos conocer con mayor profundidad la realidad de los cohousing/viviendas colaborativas en España, su organización y aquellas dificultades o facilidades que han tenido.

Las respuestas que den se incorporarán en una base de datos de la que es titular EAI Consultoría con la única finalidad de elaborar un estudio sobre cohousing en Europa y en España. Esta base de datos no contendrá datos de carácter personal.

Esperamos poder contar con su ayuda

1. Nombre del centro/proyecto
2. Comunidad autónoma a la que pertenece
3. Localidad, provincia donde se encuentra el centro
4. Situación del proyecto

- En fase de proyecto
- En construcción
- En funcionamiento

5. ¿Es un cohousing senior o intergeneracional?

Senior

Intergeneracional

6. ¿Qué forma jurídica tienen?

- Cooperativa
- Asociación
- Otro: _____

7. Describe brevemente la comunidad/ cohousing

8. ¿Qué requisitos de entrada hay?

9. Describe brevemente la forma jurídica de la propiedad/posesión de los miembros sobre su apartamento y los espacios comunes

10. Describe brevemente cómo se administran internamente

11. ¿Cómo se gestionan los posibles conflictos?

12. ¿Han recibido algún apoyo de las administraciones local, autonómica o estatal? SI/NO

13. ¿Han tenido que pedir alguna autorización como cohousing? SI/NO

14. ¿Qué sucede cuando un usuario se convierte en dependiente y necesita ayuda?

15. ¿Qué tres cosas pedirían a la administración pública?

Tabla 8 - Preguntas realizadas a los cohousing

La muestra final estuvo compuesta por 19 proyectos de cohousing diferentes, la mayor parte de estos cohousing se encuentran ubicados en Cataluña (32%), Comunidad Valenciana (21%) y en Andalucía (16%). También existe información de las comunidades de Asturias, Cantabria, Galicia, Madrid y La Rioja (véase figura).

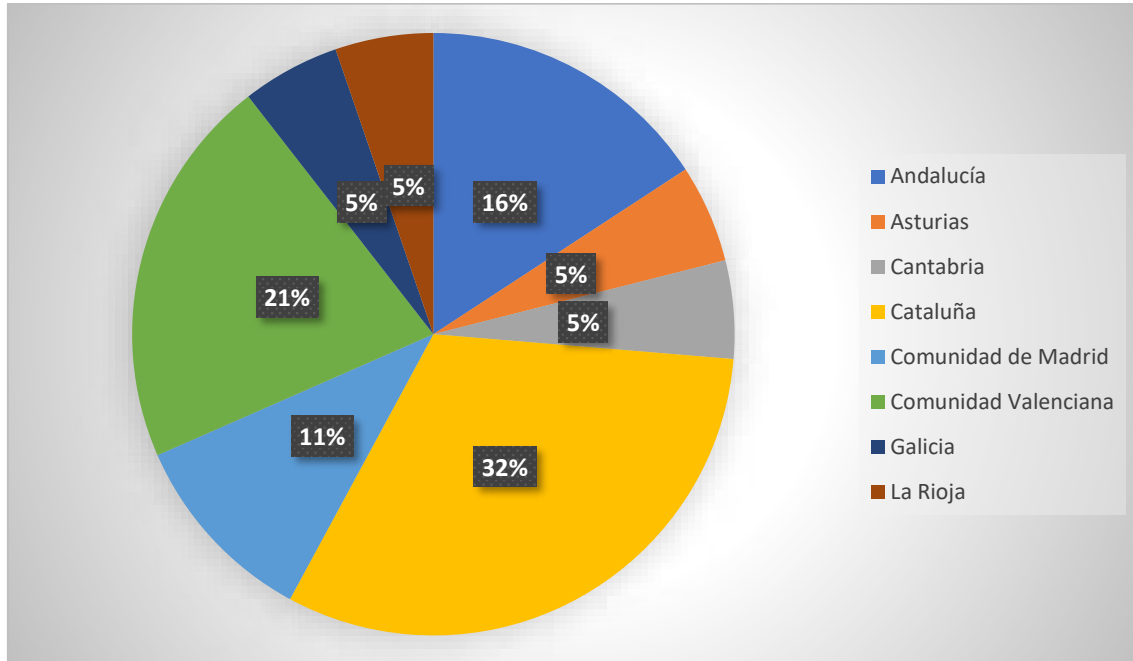


Gráfico 2 - Encuesta Cohousing. Comunidad autónoma a la que pertenece

Respecto a la situación de los proyectos participantes, se consideraron 3 opciones diferentes: proyecto, construcción y funcionamiento.

En la *fase 1 de diseño del proyecto* se enmarca la difusión y búsqueda inicial del grupo semilla de personas que formarán parte del cohousing, así como su consolidación para poder dar inicio al proyecto. Además, se realizan las primeras aproximaciones al diseño deseado, los servicios que se consideran primordiales en la comunidad; asimismo, se revisa la financiación y la planificación temporal para la búsqueda de suelo, realización de los planos de construcción y captación de más miembros (en caso de ser necesario). En la *fase 2 de construcción del proyecto*, se establece el modelo de comunidad y sus viviendas. También se realiza la compra de un espacio/terreno en el cual construir el cohousing.

Por último, en la *fase 3 de funcionamiento*, el proyecto está activo, cuentan con residentes en la comunidad y funcionan en su día a día dentro del cohousing.

Más del 75% de los proyectos participantes (15) de la encuesta se encuentran en la primera fase, mientras que dos de ellos están en fase de construcción y 2 en funcionamiento. Los proyectos en construcción se encuentran

ubicados en Cataluña; uno de los proyectos en funcionamiento se encuentra en La Comunidad de Madrid y el otro en Andalucía (véase Gráfico 3 - Encuesta Cohousing. Situación del proyecto).

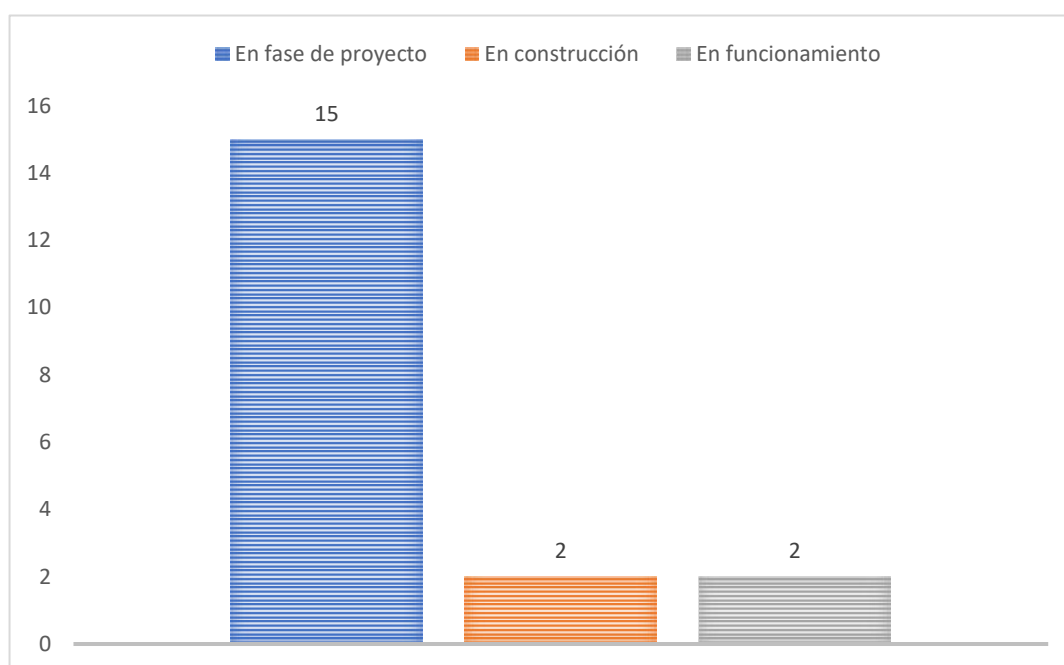


Gráfico 3 - Encuesta Cohousing. Situación del proyecto

El 79% de los proyectos participantes son senior- es decir exclusivos para personas mayores-, siendo la minoría de tipo intergeneracional.

En cuanto a su forma jurídica, un total de 17 proyectos se definieron a sí mismo bajo la categoría de Cooperativa, 1 dentro de la categoría Asociación y 1 como Privado. En la siguiente tabla se puede apreciar la situación de cada proyecto, el tipo de cohousing y la forma jurídica que poseen en relación con la Comunidad Autónoma en la que se encuentran ubicados los proyectos participantes de la encuesta.

	Comunidad autónoma	Situación del proyecto	Tipo de cohousing	Forma jurídica
1	Andalucía	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
2	Andalucía	En funcionamiento	Senior	Cooperativa

3	Andalucía	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
4	Asturias	En fase de proyecto	Intergeneracion al	Cooperativa
5	Cantabria	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
6	Cataluña	En fase de proyecto	Intergeneracion al	Cooperativa
7	Cataluña	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
8	Cataluña	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
9	Cataluña	En construcción	Senior	Cooperativa
10	Cataluña	En construcción	Senior	Otro: Privado
11	Cataluña	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
12	Madrid	En funcionamiento	Intergeneracion al	Cooperativa
13	Madrid	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
14	Valencia	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
15	Valencia	En fase de proyecto	Intergeneracion al	Cooperativa
16	Valencia	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
17	Valencia	En fase de proyecto	Senior	Asociación
18	Galicia	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa
19	La Rioja	En fase de proyecto	Senior	Cooperativa

Tabla 9 - Relación variables descriptivas

Los proyectos cohousing se describen de diferentes formas: comunidad colaborativa autogestionada (CCA), comunidad autogestionada, comunidad colaborativa, sistema colaborativo, vivienda comunitaria y colectiva, convivencia intencional y activa, participación colaborativa, alojamiento y vivienda colaborativos. Además, resaltan la importancia de que exista un ambiente de solidaridad y equidad para todos los residentes. Asimismo, la necesidad de que existan unidades habitacionales privados y varios espacios comunes. Dos de los

proyectos resaltan ser comunidades pensadas para vivir en ellas hasta el final de la vida.

Con relación a **los requisitos de entrada**, existen diferentes opciones a tomar en cuenta:

1. Edad: en la mayor parte de los proyectos existe un requisito de edad mínima (entre 50 y 70 años) o de edad máxima (70-75 años) al momento de entrada.
2. Dependencia: en su gran mayoría, los proyectos indican que la persona interesada en entrar en el cohousing debe ser independiente y autónoma al momento de entrada. Debe ser capaz de realizar las actividades de la vida diaria -ABVD-. Tan solo en 1 de los proyectos se indica como requisito el tener 65 o más años y/o tener una discapacidad física.
3. Solvencia económica: estar en la capacidad de aportar el capital inicial solicitado por el proyecto, así como poder pagar las mensualidades que cubren los gastos y servicios comunes.
4. Afinidad con el proyecto: estar de acuerdo con la filosofía, estatutos, misión y visión de la vivienda colaborativa. Así como estar en la disposición de convivir, cooperar con el resto de los residentes. Usualmente se realiza una entrevista para indagar este aspecto.
5. Disponibilidad: en el caso de algunos proyectos que se encuentran en construcción o en funcionamiento, se destaca la necesidad de que exista un espacio disponible para que entre la persona interesada. Si no, entra en una lista de espera.

En cuanto a **la forma jurídica**, los proyectos destacan que el suelo, la edificación y las instalaciones del cohousing son propiedad de la cooperativa; los socios poseen cesión de uso / derecho de uso de su vivienda privada y también de las zonas comunes. Por ende, se entiende que no existe división horizontal.

Usualmente el derecho de uso que poseen los socios está pensado para disfrutarlos de forma indefinida y puede ser heredable.

El proyecto privado es el único que tiene una forma jurídica diferente. En este caso, se trabaja con un régimen de alquiler residencial de duración determinada (larga duración).

Respecto a la administración interna de los cohousing, los proyectos participantes se organizan en diferentes grupos. De forma general, existe un órgano de dirección (llamado usualmente Consejo Rector o Junta; suele tener un/a presidente/a, un/a vicepresidente/a, un/a secretario/a, un/a administrador/a y vocales) y la Asamblea General de socios. El Consejo Rector se encarga de la gestión y coordinación del proyecto. Además, la mayor parte de los socios suelen participar en algún/as comisión/es o grupos de trabajo creados para atender diferentes aspectos de la vivienda. Las comisiones se encargan de atender áreas específicas; se crean y ajustan a las necesidades del proyecto.

Generalmente se aprovecha el conocimiento de los residentes para tomar las decisiones; sin embargo, de ser necesario, se puede contratar un profesional externo para atender a la necesidad puntual del proyecto. Asimismo, es posible que el cohousing cuente con una gestoría externa para atender cuestiones económicas y fiscales.

Uno de los cohousing participantes creo las siguientes comisiones internas:

- Jurídico-Fiscal
- Económico-Financiera
- Admisión
- Mediación
- Salud y bienestar
- Documentación
- Relaciones Institucionales-Comunicación- Redes sociales
- Arquitectura-Medioambiente
- Cultura-ocio

Para **la gestión de los posibles conflictos** internos en la vivienda colaborativa existen diferentes opciones que pueden incluir una o varias de las siguientes opciones:

- a) Comisión: grupo de socios creado específicamente para atender los conflictos internos entre socios. También funciona como canalizador y guía.
- b) Consejo Rector
- c) Asamblea General
- d) Consultora externa

En general, se destaca la importancia de la comunicación abierta entre los socios; se considera pertinente crear espacios de diálogo para intercambiar ideas y opiniones con el fin de llegar a consensos.

Respecto **al apoyo recibido por parte de la Administración local, autonómica o estatal**, la mayor parte de los proyectos participantes en la encuesta no recibieron apoyo por parte de la Administración local, autonómica o estatal. Sin embargo, el 26% sí recibió apoyo (véase figura).



Gráfico 4 - Encuesta Cohousing. Apoyo de la Administración

Con relación a **la autorización como cohousing**, tan solo 4 de los 19 proyectos participantes han tenido que solicitar una autorización para establecerse como cohousing (véase Gráfico 5 - Encuesta Cohousing. Autorización como Cohousing).

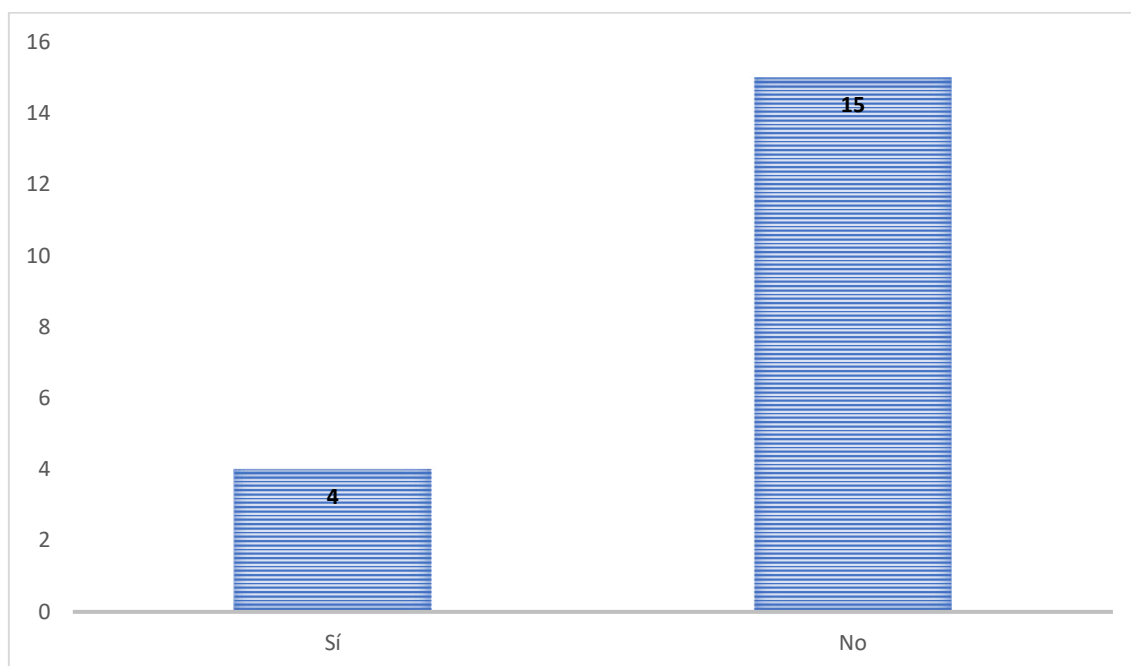


Gráfico 5 - Encuesta Cohousing. Autorización como Cohousing

Con relación a cómo proceder ante *situaciones de dependencia*, los proyectos favorecen la implantación del Modelo de Atención Integral Centrado en la Persona dentro de las instalaciones del cohousing. En general, se plantea que la persona permanezca en el cohousing mientras sea posible con ayuda de profesionales externos si es necesario.

Normalmente las edificaciones cuentan con espacios pensados para atender a personas que requieren cuidados médicos donde pueden ser atendidos las 24 horas del día y recibir los tratamientos necesarios. En estos casos, el proyecto se encarga de contratar los profesionales necesarios para atender al socio/a enfermo/a. Los gastos son asumidos por todos los socios y residentes del cohousing. Además, se incentiva el apoyo y acompañamiento de los residentes para atender a la persona enferma.

En otros casos, y dependiendo del nivel de dependencia y el tiempo de asistencia que requiera la persona enferma, el Consejo Rector es el encargado de tomar las decisiones pertinentes para afrontar la situación (por ejemplo: dirigir a la persona a un recurso asistencial externo de forma definitiva o retomar el

domicilio particular/familiar); sin embargo, cabe recalcar que se favorecerá la permanencia de la persona en la vivienda colaborativa.

Se solicitó a los proyectos participantes indicar **3 cosas que solicitarían a la Administración Pública**. Las respuestas se han agrupado en 4 grupos:

- Leyes:
 - Un marco jurídico/normativo que se pueda aplicar a las cooperativas de cohousing
 - Un marco jurídico/económico que ampare y facilite la formación de cohousing que se adecúe a este modelo sin afán de lucro que se adecúa a lo comunitario
- Subvenciones públicas para la promoción, construcción y mantenimiento futuro
 - Bonificación ICIO (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)
 - Apoyo en la difusión y divulgación del proyecto para captar personas interesadas en ser socios.
- Terreno/suelo:
 - Facilitar terrenos en cesión, no en venta, aunque para una posible financiación, tendrían que venir acompañados de avales públicos
 - Que los órganos competentes en cada Comunidad Autónoma en materia urbanística permitan realizar este tipo de iniciativas en suelos rústico para abaratar costes y así poder desarrollar proyectos al alcance de personas con limitados recursos económicos. Sin embargo, sería importante considerar que en el futuro pasen a ser suelos dotacionales privados para evitar la división horizontal y posible especulación.
 - Sacar suelo público a concurso para cohousing (específicamente para cohousing senior en algunos casos), con puntuación clara que apoye la autogestión y la sostenibilidad del proyecto, y con apoyo a las garantías para la financiación en el caso de ser necesarias.

- Ley de la Dependencia
 - Inclusión del modelo cohousing senior en el desarrollo en la Ley de Dependencia
 - Que se considere la ayuda al cohousing como Prestación Vinculada al Servicio de las Comunidades Colaborativas Autogestionadas.

3.2.5 Conclusiones: Puntos clave

Después de haber revisado en profundidad los diferentes ejemplos de cohousing en España y otros países europeos, así como Estados Unidos, en la mayor parte de ellos, destacan los siguientes puntos:

- a) Los cohousing se consideran **espacios seguros de interacción social** en los cuales pueden vivir personas mayores ya sea con pares o con personas de otras generaciones, aunque esto último se ha visto que presenta dificultades en la práctica.
- b) Tiene **espacios privados** (unidades habitacionales) **y amplios espacios comunes** para favorecer las relaciones interpersonales.
- c) Ubicados en un **contexto urbano con acceso fácil** para pasear, ir al mercado, etc. y que las personas se sientan parte de la comunidad. Se debe cuidar, a su vez, la visión del exterior desde el interior (p.ej. las vistas).
- d) Tanto a nivel público como privado, se trata de **promover el estilo de vida colaborativo** dentro de espacios cohousing con el fin de dar respuesta al problema de la soledad y aislamiento que presentan las personas mayores.
- e) La importancia de que existan **requisitos para la entrada** a un cohousing, como, por ejemplo: una edad mínima, así como un reglamento interno que especifique los derechos y obligaciones de cada residente.
- f) Deben **facilitar el mantenimiento de la identidad de cada persona**, el control de la propia vida y la sensación de bienestar.

- g) Los elementos necesarios y *más valorados es que las viviendas o apartamentos individuales sean espaciosos* para poder desarrollar en ellas las actividades preferidas o recibir visitas. Es importante que cuenten con terraza o balcón.
- h) Cuidar los colores y las luces puesto que *influyen en el estado de ánimo y facilitan la orientación*.

3.3 Coliving senior

El Coliving nace como una nueva y diferente estructura de arrendamiento. En el coliving, el inquilino firma un contrato de arrendamiento directamente con el dueño/propietario del edificio y alquila una habitación dentro de un espacio similar a un apartamento tradicional (Patel, 2020). Cada inquilino tiene una fecha de inicio y de fin de alquiler, permitiendo así una mayor flexibilidad para los mismos. Las áreas comunes de convivencia suelen estar amobladas, los servicios comunes se dividen entre los inquilinos y generalmente ofrecen servicio de limpieza y mantenimiento general del espacio. Esta forma de vivir brinda una solución a las personas que desean mudarse a un apartamento, puesto que no es necesario realizar una inversión importante. “De hecho, esta facilidad y conveniencia hacen que algunos opten por una solución de convivencia que de otro modo habrían optado por un estudio, y lo hacen con ahorros netos en comparación con lo que les puede haber costado un estudio” (Lee, Levine, Koles y Domínguez, 2019 en Patel, 2020).

Aunque, tal como se ha indicado anteriormente, suele haber un grado de confusión debido a que los promotores de iniciativas de viviendas alternativas para mayores utilizan diferentes denominaciones para sus proyectos, como regla general, a diferencia del cohousing, en el Coliving la iniciativa, el espacio y la infraestructura, es planteada, iniciada y creada por un externo. Dicho promotor externo define la arquitectura, busca el suelo, la financiación y, por último, entra la comunidad” (sAtt.es, s./f.).

El público al que va dirigido, el tiempo, el concepto y la ubicación son algunas diferencias importantes entre cohousing y coliving. Así, por ejemplo, las personas mayores suelen elegir el modelo de cohousing, ya que les permite disfrutar de servicios comunes y, en su mayoría, son inmuebles sin barreras. El Coliving, por el contrario, se dirige principalmente a personas jóvenes que tienen la posibilidad de potenciar su independencia con esta propuesta más económica. Además, cabe resaltar que el coliving se plantea como una vivienda temporal, no permanente como sería el cohousing (véase imagen 20). El concepto en ambos es diferente, es decir, mientras que el cohousing es una tendencia que inspira una forma de vida que busca el contacto con los demás, el Coliving está pensado también para crear sinergias de tipo profesional. Por último, el coliving es un concepto más urbano, mientras que el cohousing busca más el contacto con la naturaleza. Por eso, muchas de estas viviendas disponen de huertos en sus zonas comunes en los que colaboran sus residentes.



Ilustración 20 - Diferencia entre cohousing y Coliving²⁴

Dentro de los proyectos coliving, existen dos tipos diferentes de desarrollo y planteamiento:

²⁴ Imagen recuperada de la página <https://satt.es/cohousing-y-coliving-origen-diferencias>

- Por un lado, se encuentra el **Coliving de uso compartido parcial** en los cuales están los proyectos coliving que se conciben desde la idea de generar un edificio o conjunto formado por viviendas independientes con servicios comunes (similar a la del Cohousing tradicional). En este modelo las unidades de alojamiento se conciben como unidades completamente funcionales, independientes de los espacios comunes que las complementan.
- Por otro lado, se encuentran los **Coliving de uso compartido extensivo**. Las unidades privadas se conciben más bien como habitaciones que como viviendas. En general estas habitaciones consideran un baño privado, zonas de almacenaje, un escritorio y en algunos casos una pequeña kitchenette. Este modelo es la evolución natural del piso compartido, común sobre todo entre estudiantes y población en transición a una solución habitacional más estable.

Ambas formas de entender el coliving han generado dudas respecto a si es una nueva tipología de vivienda, un equipamiento hotelero de hospedajes o una mezcla de ambas. Razón por la cual también se han generado importantes problemas normativos que han obstaculizado la inversión en la mayoría de los países en los cuales se ha desarrollado el modelo.

Dado que se trata de un espacio de alojamiento que trabaja como “una extensión o evolución del Coworking en el mercado de la vivienda, que dota de espacios a sus residentes, generalmente profesionales afines, que además de compartir un lugar de trabajo, comparten un hogar donde pueden seguir intercambiando experiencias, laborales y vitales” (Brualla, 2018), el mercado principal de este tipo de solución alternativa está conformado mayoritariamente por jóvenes arrendadores que se mueven de forma regular entre diferentes ciudades de un mismo país o de diferentes países en busca de trabajo, ampliación de sus proyectos laborales, así como conocer y conectar con otro tipo de personas, culturas y perspectivas. Por esta razón, el Coliving no está pensado como un espacio de vivienda duradera o largo plazo, se plantea más bien como un espacio de estancias de corto y mediano plazo, considerado también como “formas de habitar transitorias, lo que genera en la práctica, comunidades también

transitorias, sin vínculos sociales previos, caracterizadas por una alta rotación de sus miembros” (Sepúlveda Navarro, 2020).

A pesar de que en algunas definiciones de coliving se hace hincapié en que se trata de una alternativa de vivienda que nace como una extensión del espacio laboral de coworking; en la práctica existen varios proyectos que no se basan principalmente en este hecho. Como se ha descrito anteriormente, bajo el término Coliving también se agrupa a los espacios habitacionales creados, planificados, contruidos y promocionados por un externo – usualmente una empresa- que ofrece habitaciones individuales, así como áreas comunes, a diferentes personas. Además, suele incluir servicios específicos que cubran las necesidades o posibles intereses de los clientes objetivo.

3.3.1 Coliving senior en España

Como se ha indicado repetidamente en este informe, la definición de los proyectos, la forma en que se refieren a sí mismos es confusa por este motivo, algo que reuniría los requisitos para ser expuesto como coliving senior se presenta al mercado como cohousing.

A modo de ejemplo, se presenta a Mediterránea Cohousing, una consultora que ofrece espacios de Coliving senior entendiéndolos como se ha presentado anteriormente en este apartado.

Geryterranea - Mediterránea Cohousing

(<http://mediterranea-cohousing.com/>)

Mediterránea Cohousing es una consultora especializada en el cuidado de la salud y el bienestar de las personas²⁵. Mediterránea posee diversas viviendas en

²⁵ Se puede conocer uno de los inmuebles de la consultora en el vídeo <https://www.youtube.com/watch?v=bpEO3s-jrbs>

diferentes zonas de Barcelona, Sant Cugat y Maresmere que poseen habitaciones totalmente equipadas y espacios comunes grandes.

Desde la consultora, se determinan las preferencias de los clientes, se establece un grupo - el que convivirá en el cohousing-, se realiza la presentación del inmueble a fin a las expectativas de los mismo y se acompaña durante el proceso de contratación de servicios y mudanza al inmueble. Entre los servicios opcionales que se pueden contratar, están:

- Talleres gastronómicos
- Degustaciones gourmet
- Dieta ecológica y mediterránea
- Cocina internacional
- Fisioterapia
- Terapias corporales
- Psicología
- Yoga, Pilates, Bodyfullness, entre otras actividades
- Eventos culturales (exposiciones, ponencias)
- Rutas, viajes
- Golf
- Náutica
- Equitación
- MBT eléctricas
- Aquagym

Esta iniciativa tiene como característica que la hace única en este estudio de ser puramente privadas y con ánimo de lucro. No se trata de un grupo promotor de personas mayores que han diseñado una alternativa para ellos mismos sino de una consultora que ha creado un modelo de vida para ofrecerlo a clientes que quieran contratarlo.

3.3.2 Coliving senior en Madrid

De igual forma que se planteaba en el epígrafe anterior, en Madrid están surgiendo algunas iniciativas que podrían ser definidas como Coliving senior, aunque se presenten como productos comercializables bajo otros nombres como “senior-living”.

Las Arcadias del Encinar

(<https://lasarcadias.com/ubicaciones/el-encinar/>)

Es un proyecto actualmente en construcción que se presenta a sí mismo como “una serie de apartamentos de lujo con todo tipo de servicios para personas de más de 65 años que quieran vivir con toda la atención, seguridad y comodidades posibles, pero sin perder su independencia y estilo de vida”. Complejos residenciales con todo tipo de atenciones y servicios incluidos, donde priman la independencia y calidad de vida de sus residentes y donde los espacios y el personal de servicio se ponen a disposición de sus necesidades, de modo que puedan mantener su mismo estilo de vida sin renunciar a su intimidad y rutinas diarias, a la vez que mejoran su bienestar. El proyecto ofrece apartamentos de lujo de 1 y 2 dormitorios, con cocina completamente equipada, salón, baño con ducha y la posibilidad de tener amplias terrazas en los áticos o jardín privado en planta baja. El complejo residencial cuenta amplios espacios comunes de más de 2.000 m² llenos de estilo y calidez, que permiten disfrutar de una agradable vida social en un ambiente distendido con todo tipo de servicios incluidos.

Estos espacios sociales, llamados 'El Círculo', han sido diseñados para favorecer las relaciones personales y el bienestar de sus huéspedes. Podrán disfrutar, si lo desean, de espacios como el restaurante, grandes salones, bar inglés, comedores privados, biblioteca, capilla, gimnasio, piscina interior climatizada, piscina exterior y peluquería.

Al igual que Geryterranea, se trata de una iniciativa privada con ánimo de lucro dirigida a un sector de la población con amplio nivel adquisitivo.

3.4 Viviendas intergeneracionales

Nacen como respuesta a diferentes problemas y dificultades de las personas mayores y de jóvenes. En el caso de las personas mayores, uno de los problemas principales es que conforme avanza la vida y pasan los años, aumenta

la probabilidad de que la persona tenga sentimientos de soledad y/o aislamiento social, y de igual manera, que experimente las consecuencias negativas de la misma en su estado de salud y estado emocional. Además, existe otra gran dificultad: comúnmente las personas mayores viven en espacios y propiedades grandes, pero con baja ocupación. Así, por ejemplo, en un espacio pensado para una familia de cuatro personas, ahora vive tan solo una.

En el caso de las personas jóvenes, se ha encontrado que actualmente tienden a emanciparse, a adquirir una autonomía económica y residencial y a formar familias más tarde.

Teniendo en consideración la situación de las personas mayores y de los jóvenes, surgen los espacios de vivienda intergeneracional. En este tipo de soluciones residenciales, personas de edades diferentes conviven en una misma casa, vivienda, edificio o conjunto. En España, la forma más frecuente de viviendas intergeneracionales es dentro de experiencias de cohabitación (Centro de Documentación y Estudios SIIS, 2018). También existen los cohousing intergeneracionales, revisados anteriormente.

3.4.1 Contexto internacional

Cohabilis (Francia)

(<https://www.cohabilis.org>)

La red Cohabilis nace de la convergencia de los grupos CoSI y LIS. Se trata de una red que promociona soluciones de vivienda compartida entre personas de 60 años o mayores que vivan solas en viviendas infra ocupadas y que pueda beneficiarse de un vínculo social – o incluso de un ingreso pequeño adicional- al ayudar y acoger a un joven menor de 30 años. Esta red destaca que las viviendas intergeneracionales permiten luchar contra el sentimiento de soledad de las personas mayores, así como combatir los sentimientos de inutilidad, favorece el

poder adquisitivo tanto de los acogedores como de los alojados, facilita la cohesión social, el respiro de las familias de las personas mayores y lucha contra la infra ocupación de la vivienda. Este tipo de solución alternativa se rige bajo la Ley Elan, que regula las condiciones de acceso y práctica de la convivencia interdependiente intergeneracional.

1 Toit 2 Ages (Bélgica)

(<https://www.1toit2ages.be>)

En Bélgica se encuentra 1 Toit 2 Ages, un programa de cohabitación intergeneracional que inició en Bruselas en el año 2009 y actualmente se encuentra en nueve ciudades de Bélgica debido al gran interés tanto de mayores como de jóvenes por participar en este proyecto de beneficio mutuo. El objetivo principal de esta solución es “romper la soledad de las personas mayores y facilitar el acceso a la vivienda a los estudiantes”.

Los estudiantes que se alojan en las residencias de las personas mayores no deben proporcionar cuidado a las mismas, puesto que no reemplazan a los servicios de atención domiciliaria o de asistencia médica. Las bases de la convivencia se establecen en un contrato que firman ambas partes, tomando en consideración las reglas a seguir durante el tiempo de contrato.

Existe diferentes tipos de “fórmulas”

- Fórmula clásica en la cual el estudiante no tiene ningún tipo de compromiso con la persona mayor. Está pensado para mayores que desean compañía en su casa, que poseen un espacio libre y que buscan recibir ingresos adicionales.
- Fórmula de servicios en la cual el estudiante se compromete a estar de forma habitual en la casa y a realizar una parte de las tareas del hogar – como hacer la compra, ayudar con el uso de las nuevas tecnologías-, así como a participar en actividades acordadas con la

persona mayor- [por ejemplo: salir de paseo, visitar museos. La carga horaria de servicios es máxima de 5 horas semanales

- Fórmula Domicilio en la cual la persona joven tiene un contrato de arrendamiento – independiente del curso de estudios-. En este caso no existe un compromiso particular por parte del estudiante. Los precios de alquiler de esta fórmula suelen ser más altos que los otros.

Odd Couples Housing (EE. UU)

(<https://www.oddcoupleshousing.com>)

La traducción literal sería “Viviendas para parejas raras” y se trata de una aplicación informática en la que personas mayores que disponen de habitaciones libres en sus domicilios y personas jóvenes que buscan un lugar en el que vivir pueden encontrarse, mediante los algoritmos que utiliza el sistema, para establecer un acuerdo y vivir juntos compartiendo gastos.

Según la página web, los propietarios y buscadores pueden acordar servicios y apoyos que pueden reducir la carga financiera que supone tener una vivienda. Algunos de los servicios pueden ser el mantenimiento del jardín, el acompañamiento a hacer gestiones. La web no menciona cuidados a la Dependencia.

El sistema es privado y funciona mediante un sistema de cuotas.

3.4.2 Situación en España

España fue el país europeo pionero en desarrollar programas de cohabitación intergeneracional entre personas mayores y adultos jóvenes, usualmente estudiantes universitarios. Dichas personas mayores son independientes y autónomas y poseen una casa o un piso con espacios libres. Las personas jóvenes suelen ser estudiantes universitarios con una necesidad de

vivienda durante el curso académico. Se espera que ambas personas se beneficien de vivir juntos, brindándole compañía, ayuda mutua y favoreciendo la interacción e intercambio social entre ambas personas. Usualmente la gestión de estos programas intergeneracionales proviene de entidades sin fines de lucro, suelen contar con el apoyo de universidades y de entidades públicas- como los ayuntamientos.

Programa “Viure i conviure”
(<https://www.fundaciouroure.org/es>)

El Programa Vivir y Convivir es un programa intergeneracional sin ánimo de lucro de alojamientos compartidos entre personas mayores y jóvenes estudiantes universitarios. La persona mayor acoge en su casa a un estudiante universitario a cambio de su compañía y la ayuda personal pactada y no hay intercambio económico entre ellos. Se trata de un programa social de ayuda mutua.

La duración de la convivencia como mínimo es de un curso académico, pero se puede prorrogar al resto de cursos de la carrera, y hay unos compromisos a seguir (pasar seis noches en casa de la persona que acoge y la hora de llegada es a las 22:30 como máximo). Durante 2019 han convivido 111 parejas, un total de 222 personas.

Las personas que pueden solicitar ser parte de este programa son:

- Estudiantes universitarios, de menos de 35 años, que vengan a estudiar a la ciudad de Barcelona o alrededores, y que tengan disponibilidad de dos horas diarias para convivir con la persona mayor. Es un requisito hablar con fluidez el castellano o el catalán.
- Personas de más de 65 años que vivan preferentemente solas y que quieran compartir su hogar con una persona joven. La vivienda debe tener unas condiciones de habitabilidad adecuadas y con posibilidades de alojar en ella a un estudiante.

Programa de convivencia “adopta a una persona joven”

A través del programa, unimos a personas mayores con alojamiento disponible con personas jóvenes a cambio de un alquiler de bajo coste y una ayuda en ciertas actividades de la vida diaria. El programa va dirigido a personas mayores y personas jóvenes, a continuación, se especifican los requisitos solicitados:

Persona propietaria:

- Ser una persona mayor de 65 años.
- Presentar un nivel de autonomía que les permita desenvolverse por sí mismas en la mayor parte de las actividades básicas de la vida diaria.
- Tener una vivienda en propiedad.
- Presentar una alta motivación para participar en proyectos de este tipo.
- Persona joven:
 - Ser mayor de 18 años.
 - Hablar con fluidez el castellano.
 - Presentar una alta motivación para participar en programas de este tipo.

Vídeo informativo:

<https://www.youtube.com/watch?v=gCw342OBKWU>

Programa de Alojamientos Compartidos en Castilla y León

(<https://serviciosociales.jcyl.es/web/jcyl/ServiciosSociales/es/Plantilla100Detalle/1284375053129/Publicacion/1284355646686/Redaccion>)

El Programa de Alojamientos Compartidos entre Estudiantes Universitarios y Personas Mayores facilita el alojamiento de estudiantes universitarios en el domicilio de personas mayores, promoviendo así la convivencia intergeneracional. Este Programa es fruto de la colaboración entre la Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León, los Ayuntamientos de Ávila y Zamora y la Universidad de Salamanca. La finalidad del programa se centra en mejorar la calidad de vida de las personas mayores y el alumnado universitario, favoreciendo

las relaciones intergeneracionales en el marco de una convivencia solidaria. A través de este programa se pretenden conseguir los siguientes objetivos:

- Favorecer la permanencia de las personas mayores en su entorno, evitando situaciones de soledad y aislamiento.
- Facilitar modalidades de alojamiento alternativo, económico y familiar al alumnado universitario.
- Generar una experiencia de solidaridad, convivencia y encuentro entre ambas generaciones.

Las personas mayores acogen en su casa a estudiantes de la Universidad de Salamanca que tienen que desplazarse fuera de su domicilio habitual para cursar sus estudios y le ofrecen alojamiento a cambio de compañía, ayuda y apoyo en aquellas cuestiones que se acuerden previamente. La persona universitaria dispone de un alojamiento adecuado, tranquilo, familiar y económico, con espacio propio, debiendo colaborar con la persona mayor en las tareas que decidan entre ambos. No paga alquiler, pero colabora con los gastos comunes (luz, agua, internet, etc) y se encarga de su propia manutención. Previo al inicio de la convivencia, ambas partes concretan las condiciones necesarias que consideren importantes con respecto a horarios, espacios, tareas comunes, momentos a compartir, etc. Han de comprometerse a cumplir los acuerdos y aceptar las condiciones que establece el programa. Las personas interesadas en participar deben cumplir una serie de requisitos y superar un proceso de selección para valorar su idoneidad. Este proceso será coordinado por el equipo de profesionales del Servicio de Asuntos Sociales de la Universidad de Salamanca.

Documento de información general: <https://sas.usal.es/wp-content/uploads/2014/12/Informacio%CC%81n-general-del-programa.pdf>

Tríptico del programa: https://sas.usal.es/wp-content/uploads/2014/12/Diptico_Intergeneracional.pdf

Además, existen más programas de alojamientos compartidos intergeneracionales en España entre los que se encuentran los siguientes:

- Alojamientos Compartidos de Jóvenes Universitarios con Personas Mayores (Murcia)
- Alojamiento con personas mayores. (Málaga)
- Alojamiento solidario. Universidad de Alicante (Alicante)
- Programa de Acercamiento Intergeneracional. (León y Ponferrada)
- Programa de Acercamiento Intergeneracional. (Salamanca, Ávila y Zamora)
- Programa Alojamiento Compañía (Vitoria-Gasteiz)
- Programa de Alojamientos Compartidos (Burgos)
- Programa de Convivencia Intergeneracional, INTERGEN-UJI. Un hogar, dos generaciones (Castellón)
- Programa de Convivencia de Universitarios con Personas Mayores, Discapacitadas y Familias Monoparentales (Sevilla)
- Vidas Compartidas. Elche (Alicante)

Opciones basadas en Aplicaciones de Internet: Joyners, Kuvu

<http://joyners.com>

<http://kuvu.eu>

En España existió un modelo parecido llamado **Joyners.com** que funcionó durante unos meses en 2015 bajo un principio muy parecido a **Oddcoupleshousing.com** pero que desapareció de la web. Más recientemente, en 2015 se ha puesto en marcha otra start-up con una filosofía similar, **Kuvu.eu** que busca que personas mayores compartan tu casa con personas de otras generaciones que buscan alojamiento, de manera completamente segura, sin preocupaciones y ganando un dinero extra. El sistema asegura “encargarse de todo”, lo que incluye la selección de los candidatos y un servicio de mediación si surgen conflictos, todo ello a cambio de una cuota.

Además de alguna mención en medios de comunicación, no consta que haya tenido éxito.

3.4.3 Situación en Madrid

Situándonos en Madrid, existen también programas de cohabitación intergeneracional. Entre ellos destaca:

CONVIVE

(<http://www.convive.org.es>)

Programa por el que personas mayores conviven con estudiantes de universidades de Madrid, generando un espacio de encuentro e intercambio enriquecedor para ambas partes. Trata de aportar a las personas mayores vitalidad a su día a día y seguridad para la permanencia en su vivienda, mientras que para a los/las estudiantes representa un hogar, un entorno tranquilo y familiar donde centrarse en sus estudios, y la posibilidad de compartir experiencias con otra generación. Además de ser un programa de compañía y apoyo humano, implica una experiencia de enriquecimiento mutuo, de aprendizajes compartidos y de apertura a nuevas relaciones.

CONVIVE se desarrolla en el municipio de Madrid desde 1995 y actualmente se está ampliando a Móstoles, Alcorcón, Pozuelo de Alarcón y Fuenlabrada. SOLIDARIOS es la organización responsable de la gestión del programa proporcionando acompañamiento continuo y personalizado para que la convivencia sea un éxito. Pueden participar personas mayores de 65 años: (1) Con la sensibilidad y motivación necesarias para convivir con una persona joven; (2) En un estado psicofísico que les permita valerse por sí mismos; (3) Con una vivienda en buenas condiciones de habitabilidad e higiene que cuente con una habitación habilitada para el estudiante. Se prioriza a aquellas personas que vivan solas y; (4) Preferiblemente con familiares cercanos. Los jóvenes de 18 a 36 años deben tener la sensibilidad y motivación necesarias para convivir con una persona mayor, disponibilidad de unas horas al día para hacer compañía a la persona mayor, adaptar los hábitos y el estilo

de vida a la convivencia con una persona mayor y cursar estudios en una de las universidades de Madrid.

La planificación de la convivencia se desarrolla dentro de unas normas y compromisos establecidos y adaptados a los acuerdos entre el/la estudiante y la persona mayor, acuerdos que regulan los derechos y compromisos de convivencia y el tiempo compartido entre ambas partes como lo que son: compañeros de piso.

Los gastos son compartidos y las tareas de la casa dependen de cada uno, teniendo en cuenta el acuerdo de convivencia que se defina al inicio de la relación. En todo momento, Solidarios presta apoyo para resolver incidencias cotidianas que puedan surgir en la convivencia.

Documento informativo:

http://www.solidarios.org.es/convive/docs/Info_Estudiantes.pdf

3.4.4 Conclusiones: Puntos clave

- a) Estos programas de convivencia intergeneracional dan respuesta a problemáticas de **personas mayores en situación de soledad** y **estudiantes universitarios** con limitaciones económicas. Suelen ser creados por instituciones, no por los propios interesados.
- b) Las viviendas intergeneracionales **requieren de una entidad externa** que realice un seguimiento y supervise la satisfacción en relación con la convivencia entre la persona mayor y el estudiante.
- c) En este tipo de solución alternativa es necesario que **la persona joven tenga hábitos de vida y costumbres que sean compatibles con los de la persona mayor**. Además de que exista un deseo por respetar y tolerar las diferencias tanto personales como propias de la edad de cada uno de los residentes de la vivienda intergeneracional.

- d) En este tipo de solución alternativa, *la persona mayor debe ser autónoma e independiente*. Es probable que deje de ser una opción de vivienda si es que surge una situación de dependencia o de mayores cuidados.

3.5 Alquiler de Habitaciones Senior

A este tipo de alojamiento se le conoce como apartamentos con servicios para mayores, se caracterizan por ser viviendas para personas jubiladas o próximas a la jubilación que no se encuentran en situación de dependencia ni requieren supervisión continua. Se presenta como una solución para personas activas, capaces de autocuidarse, que desean vivir dentro de un entorno seguro y agradable que favorezca la creación de relaciones interpersonales con pares, evitando así el sentimiento de soledad. Este tipo de solución residencial puede ser de corto o de largo plazo.

En lo que se refiere a la posible confusión de nomenclatura y concepto, en principio, este tipo de solución podría confundirse con la solución tradicional “vivienda tutelada” o “apartamento tutelado”. La diferencia principal es que éstos suelen venir definidos en las normativas y carteras de servicios como un servicio social para suplir la carencia de una vivienda adecuada. El servicio que tratamos en este punto es más una opción de vida que toma la persona y que suele ser ofrecida por parte de empresas. A diferencia de otros modelos como el cohousing, en este caso no se trata de la creación de una comunidad de miembros/propietarios que cogestionan el equipamiento, sino que existe un prestador de servicios externo que construye y ofrece el alquiler con unos servicios añadidos.

3.5.1 Contexto internacional

3.5.1.1 Alemania

En Alemania, el Ministerio Federal de la Familia, la Tercera Edad, la Mujer y la Juventud BMFSFJ publicó en el año 2019 el documento *Vivir en casa más tiempo: una guía para la vivienda en la vejez*²⁶. En este documento se destaca la posibilidad de vivir con otras personas sin perder el nivel de independencia y autonomía que ya posee la persona mayor a través de los proyectos de alquiler de habitaciones senior. Se reconoce que una de las bases principales de este tipo de viviendas es tener el deseo y la apertura de vivir en un espacio colaborativo; es decir: tener la disposición de reducir el tiempo de la vida privada para utilizarlo en actividades e interacción los otros residentes.

Desde finales de 2015, el programa piloto “*Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben*” (Vivir juntos, vivir de forma independiente) ha promovido proyectos de vivienda que sirven como ejemplos de mejores prácticas y fomentan la reproducción. El Ministerio Federal de la Familia, la Tercera Edad, la Mujer y la Juventud financió un total de 34 proyectos innovadores de todos los estados federales con un efecto ejemplar en el ámbito de la convivencia en el período 2015-2019. El presupuesto total de la financiación ronda los 5,2 millones de euros. De acuerdo con su objetivo de solicitud, las iniciativas pudieron recibir hasta 200.000 euros de financiación con fines estructurales o hasta 50.000 euros para fines no estructurales. El programa modelo se implementó en cooperación con la asociación federal FORUM Community Living eV.

Los desarrolladores de estos proyectos van desde consorcios de construcción privados hasta empresas de vivienda, asociaciones y autoridades municipales que diseñan e implementan proyectos modelo para proporcionar viviendas compartidas en diversas formas. Los proyectos modelo adoptan

²⁶ documento completo en inglés: https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/fileadmin/sozialeswohnen/english/Living_at_home_longer_18.pdf

enfoques variados según el área de interés específica. Una de esas áreas de enfoque se concentra en las formas de vivienda compartida que permiten estilos de vida independientes, especialmente para los residentes que son mayores o muy mayores. Otro se concentra en proyectos de vivienda dirigidos a personas mayores con bajos ingresos y una mezcla residente de personas de diferentes generaciones y grupos sociales.

El programa modelo concede especial importancia al establecimiento de vínculos estrechos entre los proyectos de vivienda y la comunidad local y el medio ambiente. La idea es asegurar que los proyectos mejoren la calidad de vida en los respectivos municipios, barrios urbanos y áreas rurales, y que los proyectos mismos se beneficien a cambio, mejorando así las condiciones imperantes para permitir una vida más larga e independientes para las personas que viven allí.

Petrihaus

(<https://www.petrihaus-hofgeismar.de>)

El proyecto Petrihaus está ubicado en Hesse y cuenta con 2 comunidades residenciales para un total de 21 personas mayores. En él existen departamentos sin barreras arquitectónicas, un departamento de invitados, una oficina de asesoramiento a los ciudadanos, un lugar de encuentro vecinal y diferentes salas para recibir atención sociosanitaria.

Quienes viven aquí pueden hacer uso de los servicios de enfermería y supervisión si es necesario. Desde la limpieza hasta la atención básica y de tratamiento, las empresas socias de Petrihaus ofrecen todos los servicios que los residentes deseen y puedan requerir. Así, son los propios residentes quienes determinan el alcance del apoyo que requieren, por lo que obtienen exactamente la ayuda que necesitan en su situación de vida actual. Si sus necesidades cambian, el proyecto responderá rápidamente.



Ilustración 21 - Petrihaus. Interior.²⁷



Ilustración 22 - Petrihaus. Exterior.

3.5.1.2 Holanda

Desde finales del siglo pasado, el modelo de *apartamentos para toda la vida* ha tomado fuerza en Holanda; los apartamentos están pensados para personas

²⁷ imágenes recuperadas de <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/modellprojekte/petrihaus-in-hofgeismar-hofgeismar/?sid=1>

mayores de 55 años o jubilados que usualmente son independientes y autónomas al momento de entrar. Este modelo se enfoca en la primicia de que las personas mayores desean permanecer integrados en la comunidad que los rodea, a pesar de los cambios y desafíos tanto físicos como cognitivos que acompañan al proceso de envejecimiento.

El objetivo principal de este modelo es la felicidad de sus residentes, que busca alcanzar a través de cuatro valores esenciales que caracterizan sus actividades (Centre for Public Impact, 2018):

- **Autonomía o “sé tu propio jefe”**. Se anima a los residentes a confiar en sí mismos, en lugar de verse obligados a depender de los demás.
- **El enfoque de “úselo o piérdalo”**. Las personas mayores pierden sus habilidades si no las usan con regularidad. Una vez perdidas, las habilidades físicas o mentales son difíciles de recuperar, por eso se motiva a los residentes a usar sus habilidades, a desarrollar sus fortalezas, a aprender nuevas habilidades y a emprender nuevos pasatiempos.
- **El “enfoque de familia extensa”**. Este enfoque elimina la división entre los residentes y los proveedores de atención. Este concepto combina el conocimiento y la experiencia de ambos grupos. Cada residente tiene algo que ofrecer que puede beneficiar a otros. Los ejemplos incluyen la experiencia laboral de los residentes, sus habilidades profesionales y experiencias personales. El objetivo es mejorar la autoestima de los residentes. Los residentes se sienten útiles y apreciados. Estos sentimientos contribuyen a su felicidad.
- **La “cultura del decir sí”**. Esto significa que el personal está de acuerdo con cualquier nueva idea, propuesta o solicitud que los residentes puedan hacer razonablemente. El personal explora posibilidades para encontrar una solución viable a cualquier desafío que surja.

Aunque a veces se superponen, estos enfoques o valores juntos apuntan a mejorar el objetivo general de mejorar la calidad de vida y el bienestar mental de las personas mayores.

Lo distintivo de los apartamentos para toda la vida es que ofrecen la posibilidad de que la persona mayor viva en su apartamento incluso cuando requiere de cuidados de enfermería o se encuentra en situación de dependencia hasta la muerte. Los residentes conservan su capacidad y derecho de permanecer rodeados de pertenencias familiares y vecinos. Se ha encontrado que esta continuidad alivia el miedo y el estigma que se ha observado en las residencias tradicionales, donde los residentes pueden experimentar ansiedad al ingresar a áreas de instalaciones donde las personas con discapacidades mentales y físicas se agrupan (Glass, 2014).

En cuanto a la situación política y social que ha favorecido el desarrollo de este modelo, cabe recalcar que, con el paso del tiempo, el énfasis político se ha desplazado hacia una mayor responsabilidad individual. La Ley de apoyo social (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) que entró en vigor en 2007 refleja un cambio en la relación entre el Gobierno y los ciudadanos, puesto que pide una mayor autonomía a nivel local y una mayor responsabilidad para las organizaciones no gubernamentales y los ciudadanos individuales en la "sociedad civil" (Jager- Vreugdenhil, 2012). Además, la situación económica de las personas mayores en Holanda es buena, ya que el sistema de pensiones se basa en tres pilares: pensión estatal de tarifa plana, pensión ocupacional complementaria acumulada durante el tiempo de empleo y provisiones voluntarias de pensiones privadas. Estas características sociales y económicas han favorecido el crecimiento de soluciones alternativas de vivienda para personas mayores.

*Humanitas Bergweg*²⁸

Ubicado en Rotterdam, Humanitas Bergweg es uno de los pioneros en los apartamentos para toda la vida. Se encuentra ubicado dentro de la ciudad, rodeado de varios espacios de ocio, restaurantes, parques y tiendas. Además, el transporte público disponible en la zona permite que los residentes puedan movilizarse y recibir visitas fácilmente.

En este espacio, las personas mayores viven de forma independiente y, si requieren atención domiciliaria, apoyo doméstico u otro tipo de ayudas a lo largo de su estancia, Humanitas cubre dicha necesidad sin que la persona se vea obligada a mudarse a una residencia tradicional para ser cuidada/ asistida. En general, los apartamentos cuentan con dos habitaciones, una cocina, un trastero e instalaciones sanitarias.

Además, el edificio cuenta con servicios de fisioterapia, logopedia, dentista, médico, dietista y asistente social. Así mismo dispone de una peluquería y un supermercado.



Ilustración 23 - Humanitas Bergweg, Rotterdam

²⁸ <https://www.stichtinghumanitas.nl/home/homepage/locaties/humanitas-bergweg/>

3.5.2 Situación en España

En España este tipo de solución suele configurarse como edificios de viviendas de alquiler que sólo pueden arrendar personas de más de una determinada edad y que ofrecen unos servicios incluidos en el precio de alquiler y otros opcionales. Siempre existe una entidad arrendadora prestataria, que ofrece esos servicios. A partir de estos puntos comunes, cada iniciativa muestra características propias. Suelen ser pensados como una opción para personas mayores de clase media, a alta. A título de ejemplos:

ADOREA Sevilla

(<https://www.domusvi.es/apartamentos-viviendas-para-mayores-sevilla/>)

Es un complejo de viviendas pensado para personas mayores de 55 años. Se encuentra ubicado dentro de la ciudad con el fin de que sus residentes puedan disfrutar de la vida comercial y urbana, así como de las actividades de ocio, culturales y lúdicas que ofrece Sevilla. Cuenta con 105 apartamentos repartidos en 4 plantas sin barreras arquitectónicas. Existen seis tipos diferentes de apartamentos: estudio individual, estudio doble, apartamento doble, apartamento con terraza, apartamento gran confort y apartamento con jardín. Todos los apartamentos se encuentran amueblados (cocina equipada, salón-comedor, armarios empotrados, cuarto de baño adaptado, televisión, calefacción y sistema de alarma centralizado). Además, los residentes pueden escoger el tipo de estancia que se adapte mejor a sus necesidades:

- Alquiler anual
- Estancia temporal (vacaciones, periodos de descanso o fines de semana)
- Estancia por convalecencia o recuperación

En la siguiente tabla se encuentran los diferentes servicios que se ofrecen:

Zonas Comunes	Zonas Comunes	Servicios personalizados
● Restaurante y cafetería ● Salón social ● Salas de estar y TV ● Sala de atención médica ● Sala de fisioterapia ● Biblioteca y sala de ordenadores con conexión a Internet ● Zonas ajardinadas ● Gimnasio ● Parking	● Recepción 24h ● Pulsadores de alarma de emergencia 24h en los apartamentos ● Consulta médica y enfermería ● Uso de zonas comunes ● Limpieza de zonas comunes ● Mantenimiento de jardines ● Clases de gimnasia de mantenimiento ● WIFI en todo el complejo ● Prensa diaria y revistas ● Club ADOREA: tertulias, conciertos, talleres y todo tipo de actividades lúdicas, culturales y de ocio.	● Restaurante y cafetería ● Cátering a domicilio ● Limpieza de vivienda ● Tintorería y lavandería ● Parking y trasteros ● Apartamento de invitados ● Traslados ● Podología y peluquería ● Apoyo personal y sanitario ● Farmacia a domicilio ● Fisioterapia y rehabilitación ● Servicio de acompañamiento

Tabla 3 - Servicios que se ofrecen en ADOREA Sevilla

Centro para mayores Torneo
(<https://www.centrotorneo.com>)

Es un centro para personas mayores que cuenta con 6 viviendas para 48 residentes en un edificio diseñado para favorecer la comodidad y seguridad del residente sin barreras arquitectónicas. El edificio se encuentra ubicado en la ciudad de Sevilla.

Torneo tiene habitaciones individuales y dobles que se encuentran equipadas y amuebladas, con un baño completo geriátrico, televisión, teléfono, aire acondicionado, internet y un sistema de intercomunicación dormitorio-baño. Además, tiene servicio de recepción, despachos, comedor, sala de estar, enfermería y una sala multiusos con televisión e internet. Las habitaciones se pueden alquilar por cortas y/o largas estancias.

Entre los servicios que Torneo ofrece se encuentran:

- Manutención (régimen de pensión completa)

- Limpieza, lavandería y planchado
- Servicios religiosos
- Ayuda en el desarrollo de actividades de la vida diaria
- Servicio farmacéutico a domicilio
- Programación de actividades (p.ej. psicomotricidad realizada por un fisioterapeuta)
- Peluquería
- Tintorería
- Podología
- Fisioterapia y rehabilitación

Orpea Ciutat Diagonal

(<https://orpea.es/apartamentos/ciutat-diagonal>)

Es un espacio habitacional que cuenta con habitaciones para personas mayores de una o dos habitaciones con terraza o jardín. El centro residencial se encuentra ubicado a 10 minutos de la ciudad, lo cual permite que los residentes puedan disfrutar de la tranquilidad del entorno, así como de las actividades culturales y de ocio de la ciudad. Las habitaciones se pueden alquilar dependiendo de las necesidades de los residentes:

- estancias permanentes
- estancias temporales
- estancias vacacionales
- estancias de fin de semana

Los apartamentos disponen de todos los servicios necesarios: limpieza y lavandería, restauración, peluquería, podología, fisioterapia, tintorería; así como espacios y zonas comunes para la relajación, realización de actividades de envejecimiento activo y atención sanitaria. También cuenta con biblioteca, gimnasio, salas de estar, jardines, restaurante y servicio de enfermería 24 horas. El edificio está construido sin barreras arquitectónicas.

➤ **Residencial ViuB1** (<http://www.cssi.cat/centres/residencial-viub1>)

ViuB1 es un edificio ubicado en la provincia de Barcelona que dispone de 66 pisos de alquiler para personas mayores de 60 años. Los pisos son de 50 m² y

cuentan con: una habitación doble, mobiliario adaptado incluido, recibidor, comedor - sala de estar, cocina equipada con nevera, placas de inducción y horno microondas con gratinador, baño adaptado con ducha plana y pavimento antideslizante, terraza individual, luces de emergencia, sistema de avisos en caso de emergencia, calefacción con termostato individual y preinstalación de aire acondicionado.

Además, ViuB1 ofrece diferentes servicios incluidos en la cuota mensual, así como servicios complementarios a los cuales los residentes pueden acceder:

Servicios incluidos	Servicios complementarios
● Apoyo del conserje disponible las 24 horas ● Sistema de alarma centralizado en el piso y zonas comunes que permite dar aviso de incidencia en todo momento ● Consumos de calefacción, agua, electricidad y gastos comunitarios ● Aire acondicionado en zonas comunes ● Una limpieza a fondo del piso una vez al mes ● Lavandería comunitaria de libre acceso a cada planta ● Recogida selectiva de desechos ● Servicio de información y consulta sobre recursos y servicios para las personas mayores ● Gestión y entrega a domicilio de compras en supermercado y medicamentos ● Talleres formativos y actividades culturales ● Mantenimiento de las instalaciones del piso y zonas comunes ● Prensa diaria y revistas ● Biblioteca con zona de lectura y ordenadores conectados a Internet ● Sala de estar polivalente ● Sala de gimnasio ● Piscina interior con hidromasaje	● Restaurante-cafetería con descuento para los residentes ● Trastero opcional ● Plazas de parking en el sótano ● Limpieza adicional del piso ● Lavado y planchado de ropa ● Actividades y talleres dirigidos ● Fisioterapia, rehabilitación y gimnasia adaptada ● Peluquería y podología ● Ayudas técnicas y material ortopédico ● Servicio de ayuda a domicilio (SAD) ● Servicio de comidas a domicilio

Tabla 4 - Servicios de ViuB1

Los requisitos de acceso a los pisos son:

- Tener más de 60 años, o bien justificar la necesidad de un piso con servicios

- Tener capacidad para realizar las actividades básicas de la vida diaria y el mantenimiento y el cuidado del hogar, y, en su caso, cuidar de la persona que conviva con el solicitante
- Tener capacidad económica para hacer frente a los gastos del alquiler y de la cuota comunitaria
- Cumplir con los requisitos de la normativa de Viviendas de Protección Oficial (VPO)
- Cumplir con las condiciones del contrato de alquiler y del reglamento de régimen interno

Centrándonos en Madrid, encontramos los siguientes ejemplos:

Apartamentos suites by Ballesol

(<https://apartamentos.ballesol.es/madrid/parque-almansa>)

Los Apartamentos suites by Ballesol son espacios para vivir pensados para personas mayores que se encuentran totalmente equipados; existen apartamentos de uno o dos dormitorios. El edificio cuenta con recepción, conexión a internet, jardines amplios, terrazas y garaje. Además, cuenta con diferentes servicios para sus residentes:

Gestión del hogar	Bienestar personal	Cuidado de la salud
• Servicio de limpieza y lavandería • Servicio de restauración personalizado • Recepción • Mantenimiento	• Amplias zonas ajardinadas • Fitness • Talleres de memoria • Sala de peluquería • Seguridad • Actividades de animación sociocultural	• Fisioterapia • Consulta médica • Podología • Plan de nutrición adaptado • Cuidados individualizados

Tabla 5 - Servicios de los Apartamentos suites by Ballesol

Los residentes pueden optar por cortas estancias (vacaciones) o por largas estancias.



Ilustración 24 - Habitación en Apartamentos suites by Ballesol



Ilustración 25 - Apartamento en Apartamentos suites by Ballesol

Orpea Madrid Aravaca

(<https://orpea.es/apartamentos/madrid-aravaca>)

En los pisos de Orpea Madrid Aravaca se encuentran apartamentos para mayores de una o dos habitaciones con o sin terraza que disponen de todo tipo de servicios: limpieza y lavandería, restauración, piscina, peluquería, podología, fisioterapia, tintorería, zonas comunes de entretenimiento, actividades de

envejecimiento activo y atención sanitaria. Las habitaciones se pueden alquilar dependiendo de las necesidades de los residentes:

- estancias permanentes
- estancias temporales
- estancias vacacionales
- estancias de fin de semana

3.5.3 Conclusiones: Puntos clave

- a) Este tipo de solución **no se plantea como un servicio social**, sino como una forma de ofrecer solución a una opción personal.
- b) **Los usuarios no han participado en el diseño** del edificio ni del servicio que se presta, son contratantes de este.
- c) Los edificios para el alquiler de habitaciones senior suelen estar ubicados **en espacios tranquilos de la ciudad, o cerca de una ciudad**, que se encuentren bien conectados con la misma por medio de transporte público.
- d) **Poseen espacios comunes** para favorecer la creación de relaciones interpersonales entre los residentes.
- e) Las habitaciones y los espacios comunes **no poseen barreras arquitectónicas**.
- f) Las habitaciones **suelen estar amuebladas**; sin embargo, **el residente puede traer su propio mobiliario** si así lo desea.
- g) Las estancias pueden ser cortas (fines de semana o vacaciones), medias (meses) o permanentes.
- h) Los edificios **suelen contar con servicios** de peluquería, podología, lavandería, tintorería, restaurante, así como con un espacio de atención de enfermería disponible las 24 horas del día.
- i) Aunque en España responden a iniciativas privadas, en otros países como en Alemania, varios de estos proyectos han sido impulsados desde la Administración pública, brindando apoyo económico a las iniciativas participantes.

3.6 Senior Resorts

Los seniors resort, también conocidos como complejos residenciales para mayores, son productos inmobiliarios pensados principalmente como proyectos turísticos residenciales que en principio funcionan como segunda residencia y que, cuando llegue la jubilación de los propietarios de las residencias, se podrían convertir en la primera residencia de los mismos. Estos espacios suelen estar reservados para personas de 55 o más años. Además, suelen estar ubicados en la zona costera.

3.6.1 Contexto internacional

España es una de las principales potencias turísticas a nivel mundial. Esta realidad incluye a un colectivo importante de turistas jubilados que pasan temporadas e incluso a otro que decide trasladar su residencia legal de forma que pasan de ser turistas a ser residentes.

La experiencia de trasladarse de país después de la jubilación tiene muy poco predicamento en España, aunque es algo más habitual en países como el Reino Unido donde, según datos de 2017, unos 120.000 jubilados habían decidido trasladar su residencia a España²⁹.

Esta realidad no es exclusivamente española. Otros países que reciben a turistas y residentes jubilados han generado una industria de “turismo especializado para personas mayores” generándose, hoteles, barrios y comunidades orientadas a estas personas. Aunque no existe una tipología jurídica específica, a este tipo de complejos se les suele denominar “senior resorts”.

Ejemplos de complejos residenciales senior resorts en el mundo pueden ser:

29

<https://www.ons.gov.uk/economy/investmentpensionsandtrusts/articles/pensionersintheuanduk/2017-09-05>

Saratosa Bay Club (Florida Estados Unidos)

<https://www.sarasotabayclub.net>

Es un ejemplo típico situado en el Estado de Florida, que tradicionalmente ha acogido a los conocidos como “snow birds” (pájaros de nieve), ciudadanos jubilados del Norte que pasan los inviernos o todo el año en una zona calurosa.

Se trata de un complejo con apartamentos en venta con servicios comunes, zona social y posibilidad de contratar todos los servicios de apoyo.

Los apartamentos se venden por precios que parten de los 300.000 dólares.

Monte da Palhagueira (Faro Portugal)

<https://www.theportugalnews.com/news/monte-da-palhagueira-village-a-perfect-choice-for-the-over-55s/33796>

Un senior resort especializado en jubilados norte europeos, especialmente del Reino Unido. Hay un total de 33 casas que se extienden sobre un área de 22 hectáreas.

El complejo Monte da Palhagueira ofrece los servicios de vida independiente en apartamentos individuales de un dormitorio. Además, hay una residencia de mayores en el lugar que ofrece servicios de atención a tiempo completo y asistencia médica las 24 horas, los 7 días de la semana.

Los usuarios compran un derecho de uso vitalicio de la vivienda por 140.000 para toda la vida. Además, pagan los gastos de mantenimiento.



Ilustración 26 - Monte da Palhagueira Senior Resort

Amonsagana en Cebu, Filipinas

http://www.cebustatehomes.com/property_detail.php?pid=1674

Este Senior Resort sirve para ilustrar dos tendencias.

La primera es el que se sitúen en países con un nivel de renta bajo orientado a jubilados de países de rentas más altas que quieren optimizar su pensión. La segunda, la creación de resorts especializados para tipologías de clientes con

intereses parecidos. En este caso, el complejo está situado en Cebu, Filipinas, una tranquila ciudad costera con un clima suave y un aeropuerto internacional cercano. El resort está orientado a personas jubiladas occidentales, principalmente de Estados Unidos que opten por una forma de vida sana y ecológica.

Hay en total seis diseños de casas para que los residentes elijan; cada uno viene con su propio huerto, así como paisajismo comestible (árboles frutales). Las casas son completamente ecológicas de madera, con energía sostenible y rodeadas de vegetación.

El complejo de 35 hectáreas con muchas instalaciones deportivas y de exterior.

La adquisición de las casas varía en precio entre 275.000 y 326.000 dólares.

Otros ejemplos

La realidad de los seniors resorts internacionales es tan variada que existen diversas páginas web diseñadas para facilitar su elección. Un ejemplo es:

[tripsavvy.com](https://www.tripsavvy.com)

<https://www.tripsavvy.com/plan-a-seniors-all-inclusive-caribbean-vacation-1487487>

3.6.2 Situación en España

En España, los seniors resort están ubicados principalmente en las costas del país: Costa Blanca, Costa del Sol, la zona del Cantábrico y las Islas Baleares. Usualmente los usuarios de este producto inmobiliario son británicos, alemanes y personas del norte de Europa. En general, suele existir la posibilidad de compra, alquiler y alquiler vitalicio.

COMPLEJO	LUGAR	RÉGIMEN	VIVIENDAS	DESTINATARIOS	INSTALACIONES	APERTURA
Sensara Senior Resort	Benalmádena (MÁLAGA)	Venta y alquiler. NO residencia.	198 (48 para asistidos y en régimen de alquiler)	Mayores 55 extranjeros, válidos y asistidos.	Edificio central: áreas de restauración, sociocultural, spa, gimnasio. Exteriores: piscina, tenis.	Verano 2005.
Sol Andalusi	Alhaurín de la Torre (MÁLAGA)	Alquiler y venta. NO residencia.	397	Mayores 55 válidos, españoles y extranjeros.	Edificio central: centro médico, áreas restauración, sociocultural, comercial, spa. Exteriores: piscina, tenis, golf.	Otoño 2004.
Vitalis Park senior resort	Rincón de la Victoria (MÁLAGA)	Venta y alquiler. NO residencia.	150	Jubilados válidos, nacionales y extranjeros.	Edificio central: centro médico, áreas de restauración, sociocultural y comercial, gimnasio y talasoterapia. Exteriores: piscina, tenis.	Primeros 2005.
Vitania Residencial	Mijas (MÁLAGA)	Venta. NO Residencia.	400 (62 bajo régimen asistido)	Mayores 50 años válidos nacionales y extranjeros.	Área sociosanitaria: centro médico, unidad de emergencia. Edificio central: restauración, sociocultural, comercial, spa, gimnasio, fisioterapia y rehabilitación. Exteriores: piscina, tenis y minigolf.	Principios 2007.
Juvigolf	Vélez (MÁLAGA)	Venta. NO residencia.	1.200	Mayores 55 años extranjeros y válidos.	Clinica asistencia. Edificio social: áreas de restauración, sociocultural, comercial y spa; gimnasio. Exteriores: piscina y golf.	En 2006.
Ciudad Senior Sant Gregory	Benicarló (CASTELLÓN)	Alquiler. Si residencia (150 pl.) Servicios médicos y asistenciales.	200	Mayores 60 años válidos y asistidos, de origen nacional y extranjero.	Edificio social: áreas de restauración, sociocultural, spa y comercial, gimnasio. Hotel con 150 plazas para visitantes de los residentes.	En 2006.
Villa Mayor	SANTANDER	Alquiler. Si residencia. 200 plazas.	232	Mayores 55 años válidos y asistidos, de origen nacional.	Centro de Salud. Edificio social: área sociocultural, restauración y comercial. Hotel residencia. 100 habitaciones para visitantes/turistas, residencia asistidos, y centro de día. Centro deportivo: polideportivo, spa, fisioterapia e hidroterapia.	Verano 2005.
Santa Pola Senior resort	Santa Pola (ALICANTE)	Alquiler. NO residencia.	350	Mayores válidos, nacionales y extranjeros.	Edificio central: centro médico y asistencial; áreas restauración, sociocultural, deportiva, spa y comercial. Piscina exterior.	Primera fase, 2006; segunda fase, primeros de 2008.
Alfaz del Sol	Santa Pola (ALICANTE)	Venta. No residencia.	420	Mayores válidos nórdicos.	Edificio central: centro médico, área de restauración, sociocultural, y fisioterapia. Exteriores: piscina, tenis.	En 2005.
Forum Mare Nostrum	Alfaz del Pi (ALICANTE)	Alquiler. Vitalicio * NO residencia.	186 (90 terminadas)	Mayores 55 años, válidos, nacionales y extranjeros.	Edificio central: centro médico, área de restauración, comercial, sociocultural, spa, gimnasio. Exteriores: piscina y circuito footing.	En funcionamiento.
Ciudad Patricia	Benidorm (ALICANTE)	Alquiler. Vitalicio * Si residencia. 150 plazas.	175	Mayores 65 años, válidos y asistidos, extranjeros.	Centro social: área de restauración, sociocultural, hidroterapia. Exteriores: piscina, tenis, minigolf.	En funcionamiento.

Tabla 6 - Algunas ofertas de senior resort en España³⁰

Ciudad Patricia Senior Resort

<https://www.ciudadpatricia.es/es/>

Ciudad Patricia, ubicado en Alicante, es un complejo de 100.000 m², consta de un edificio central con todas las comodidades, una “Residencia & Rehabilitación” y cinco edificios residenciales con un total de 189 apartamentos. En este resort se hospedan personas jubiladas de diferentes nacionalidades que

³⁰ Imagen recuperada de

http://www.amadeus.com/es/documents/aco/spain/es/revista_savia/0501_50HOTELES.pdf
Fuente de los datos: Consultora IREA.

se hospedan por vacaciones, que tienen un apartamento como segunda residencia e incluso ofrecen la opción de vivir en Ciudad Patricia.



Ilustración 27 - Ciudad Patricia

Los apartamentos pueden ser estándar o premium. Existen 3 opciones de apartamentos estándar:

- Tipo A1, 85m², 1 dormitorio
- Tipo A2, 85m², 2 dormitorios
- Tipo C, 77m², 1 / 2 dormitorios, siempre en la planta alta con terraza algo menor

Y dos tipos de apartamentos premium:

- Tipo M, 125m², 2 dormitorios
- Tipo D, 170m², 2 / 3 dormitorios

*Se puede hacer un tour virtual por los apartamentos en el link:
<https://www.ciudadpatricia.es/es/standard-apartment-virtual-tour/>*

Entre los servicios que ofrecen a sus residentes se encuentra asistencia médica de urgencias las 24 horas del día, restaurante, cafetería, espacios para

actividades deportivas y de ocio, piscina, sala de creatividad, centro de salud y belleza.

COMUNITI Resort Senior

<https://comuniti.es/los-senior-village/comuniti-san-rafael/>

Este espacio se autodescribe como un Paraíso Residencial Silver ubicado en San Rafael, pero con proyecto también en Valdebebas. Es un complejo de 12 villas de entre 36 y 40 viviendas cada una que se encuentran ubicadas en torno a una Casa Club. Cuenta en total con 120.000 m² de resort, 456 viviendas en total y cerca de 1500 residentes.



Ilustración 28 - Plano de COMUNITI Resort Senior³¹

Este resort, pensado para personas mayores de 60 años, cuenta con todos los servicios necesarios: un centro médico especializado en personas mayores; una casa club con: biblioteca, escuela de cocina, sala de cine, sala de conferencias, aula de informática, centro cuerpo y mente, espacio para coworking, centro de jardinería y sala de juegos; así como con farmacia, lavandería, cafetería, piscina, spa, sala de culto y capilla, peluquería, boutique, tintorería, agencia de viajes, salas de reuniones y garaje.

³¹ Nota: Imagen recuperada de <https://prosigomagazine.com/llegan-las-nuevas-residencias-de-mayores-comuniti-resort-senior/>

Video introductorio:

https://www.youtube.com/watch?time_continue=22&v=kChK7BWHZac&feature=emb_logo

Los residentes pueden vivir de forma independiente y autónoma si así lo desean. Sin embargo, cabe recalcar que este resort ofrece también un paquete silver que incluye servicios como (Bokos Zarraga, s.f.):

- Buffet diario a mediodía y una cena semanal en comunidad.
- Limpieza diaria del apartamento, baño y cocina. Y limpieza total y en profundidad de la vivienda, dos veces por semana.
- Mantenimiento y conservación de la casa y seguro a todo riesgo.
- Consumos de calefacción, electricidad, agua, wifi y teléfono fijo.
- Actividades de la Agenda Social, Cultural y de Entretenimiento.
- Salud y Farmacia: Seguro Médico completo y consulta en el Centro Médico del resort (gestionado por una compañía), incluyendo podología, nutricionista, chequeo anual de salud con revisión dental y servicio de ambulancia.

El paquete silver tiene un precio de 1 590 euros al mes por persona.

The Patio Marbella

<https://www.thepatiomarbella.com/es>

Este espacio consta de una comunidad exclusiva de 14 viviendas independientes pensados para parejas de personas mayores (a partir de los 65 años); cuenta con todos los servicios y las comodidades para atender a las necesidades de sus residentes. Todos los espacios son de fácil accesibilidad, las viviendas están completamente equipadas (cocina, baño, salón, comedor y habitaciones), servicio de seguridad las 24 horas del día.

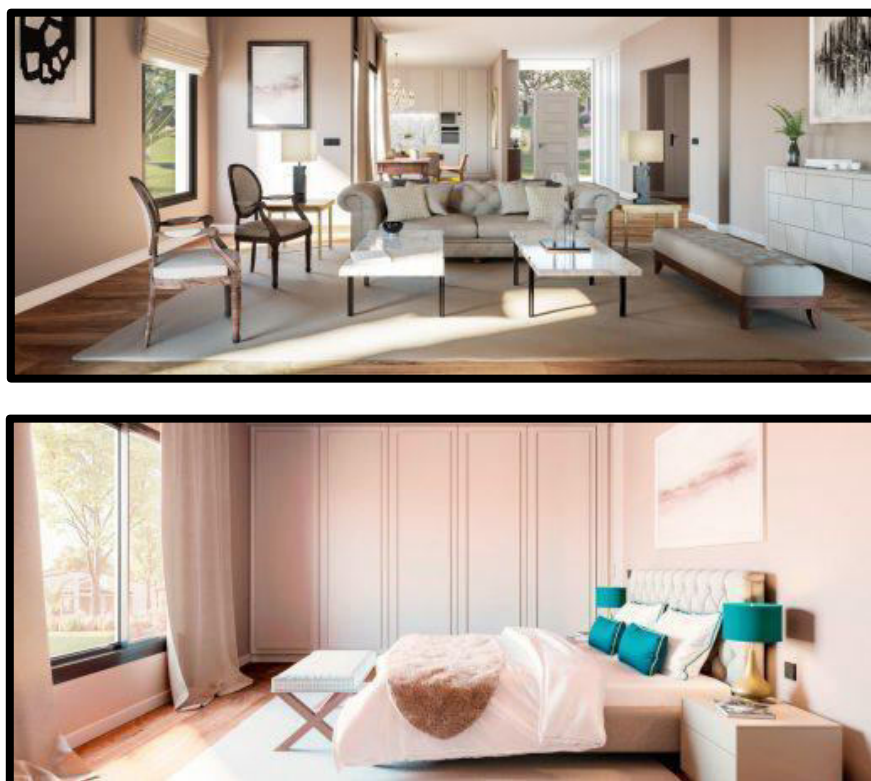


Ilustración 29 - The Patio Marbella, Interior

Cada vivienda independiente tiene 150m². Todos los residentes tienen la posibilidad de acceder a 3 grupos de servicios:

Gestión del hogar	Bienestar personal	Cuidado de la salud
• Servicio doméstico de limpieza y lavandería • Comida y cena diaria • Conserje • Chófer privado • Mantenimiento	• Spa y piscina climatizada • Fitness • Brain Training • Sala de peluquería • Seguridad	• Fisioterapia • Enfermería • Consulta médica • Podología • Terapia ocupacional

Tabla 7 - Servicios en The Patio Marbella

Con el fin de garantizar la mejor atención posible, The Patio Marbella ofrece un contrato de por vida. Aunque con el tiempo aumenten o cambien las necesidades de cuidado de los residentes, la cuota mensual será siempre la misma. Es por eso por lo que se realiza un pago inicial de cuota de entrada y una cuota mensual.

Se espera que este espacio se convierta en la vivienda habitual de los residentes. Cuenta con una gran variedad de tiendas a su alrededor, además de restaurantes, zonas naturales, playas y campos de golf.



Ilustración 30 - The Patio Marbella, vista aérea

3.6.3 Situación en Madrid

Siendo Madrid una gran ciudad rodeada de una zona metropolitana con un carácter marcadamente urbano, la figura del senior resort tiene pocas posibilidades de prosperar.

3.6.4 Conclusiones: Puntos clave

- a) Son espacios pensados para **personas jubiladas** con el deseo de vivir en un **entorno cómodo** que ofrece una amplia variedad de servicios.
- b) Se encuentra ubicados en **regiones cálidas, zonas costeras**.
- c) En este caso, **no se parte de la idea de un espacio colaborativo**; es decir: los residentes no deben necesariamente interactuar entre ellos, ni organizar y coordinar la convivencia en los espacios comunes.
- d) En un principio, son **viviendas pensadas para cortas estancias** (por ejemplo: vacaciones). Sin embargo, en varios de estos espacios se ofrece la posibilidad de alquiler vitalicio, brindando la oportunidad de que se convierta en la vivienda habitual de las personas de la tercera edad.

3.7 Análisis de un referente avanzado en diversidad

Estados Unidos en los últimos años se ha convertido en un país en el que se han generado múltiples iniciativas diferentes que es oportuno tratar debido a que algunas de ellas pueden llegar a plantearse en Europa, y concretamente en España en un futuro cercano.

Cabe destacar que, incluso en Estados Unidos, un entorno con oferta tan diversa como la estadounidense el cohousing senior, también conocido como “Elder cohousing” está teniendo un desarrollo muy lento y desigual.

En Estados Unidos se plantea como una alternativa de vida para personas de más de 50 o 55 años. El concepto está impregnado ante los ojos de las personas mayores estadounidenses de un carácter “europeo”.

Según puede leerse en la web de la Asociación de Cohousing de Estados Unidos³², también influyen factores como la protección del medio ambiente y el hecho de vivir en una comunidad en la que los otros vecinos comparten tus valores. Estas características hacen que el cohousing pueda ser considerada como una opción con una cierta carga ideológica en un país que actualmente vive un proceso de polarización importante. Esta circunstancia puede ser la causa de que la mayor parte de edificios donde se practica el cohousing senior se concentren en las costas atlántica y mediterránea dejando el centro del país, considerado de forma tradicional como más conservador, con muchas menos iniciativas.

De Estados Unidos destacan, así dos aspectos:

- Existe una gran variedad de oferta y posibilidades habitacionales para personas mayores autónomas y dependientes. El acceder a ellas depende básicamente de la voluntad y de la capacidad económica.

³² <https://www.cohousing.org/what-cohousing/cohousing>

- El cohousing senior ha surgido más que como una opción, como una “forma de vida”.

3.7.1 Comunidades Kallimos (<http://kallimos.com>)

La última aportación del Dr. Bill Thomas, pionero en el cambio de cultura en la atención a personas mayores, creador de la *Alternativa Eden* y del *modelo de residencias Greenhouse*, y un equipo de colegas ha tenido lugar en 2021 y se llama Kallimos Communities, un nuevo concepto de forma de vida para personas mayores autónomas y dependientes que abarca tanto la vivienda como los servicios y que, sin llegar a ser un cohousing senior, tiene algunos elementos de ese concepto.

Los dos primeros proyectos ya se encuentran en sus primeras etapas en Colorado y Texas y serán realidad durante 2022.



Ilustración 31 - Comunidades Kallimos

El punto de partida de este modelo es que las personas mayores más solitarias de Estados Unidos viven en sus propios domicilios, en calles donde viven muchas otras personas, pero sin amigos, familiares o vecinos como parte de su vida diaria, y... los grandes edificios para personas mayores ofrecen una solución para algunos, pero pueden ser costosos y a menudo conllevan el estigma de ser hogares de 'ancianos'

Bill Thomas pasó cinco años recorriendo los Estados Unidos, hablando con profesionales, familiares y personas mayores, creó un grupo de trabajo en la Universidad del Sur de Indiana y vio que “las personas mayores quieren más o menos lo que todos los demás quieren: pertenecer a una comunidad que incluya a personas de todas las edades y permanecer conectados con el mundo” de ese concepto finalmente surgió Kallimos.

La visión de Kallimos involucra vecindarios de casas compactas, que van desde estudios hasta 2 viviendas de dormitorios.

Kallimos organiza estas casas en “vecindarios de bolsillo” (una forma de definir pequeñas comunidades de personas) de hasta 50 unidades en un terreno de 26.000 metros cuadrados. Tres o más de estos vecindarios se combinan para crear una comunidad de Kallimos. Además de las viviendas, los vecindarios contarán con comodidades como jardines y senderos naturales, un invernadero y un parque infantil multigeneracional.

Cada barrio de bolsillo también tendría una zona común, Kallimos Commons, que incluye espacios interiores y exteriores para actividades compartidas y comidas en común. Y, dependiendo del tamaño general del proyecto, los desarrollos de Kallimos también pueden tener otras zonas como piscinas y áreas de spa, salones de belleza, algún comercio.



Ilustración 32 - Comunidades Kallimos- áreas comunes

Además de los roles de liderazgo, como director de la comunidad y líder de mantenimiento, las comunidades de Kallimos contarían con personas apodadas como Weavers "tejedores" y Carers "cuidadores".

El Weaver será responsable de fomentar las conexiones entre los residentes y ayudar a apoyar sus objetivos de bienestar y estilo de vida. Los cuidadores serán trabajadores multifuncionales que administrarán y mantendrán las áreas comunes interiores y exteriores, con responsabilidades que podrían incluir la jardinería y la cocina.

Las comunidades de Kallimos están destinadas a ser multigeneracionales, atrayendo a personas de todas las edades que desean un estilo de vida más comunitario a un precio asequible. Las casas de Kallimos estarán disponibles en un modelo de alquiler, la mayoría con precios para un nivel de ingresos medios, aunque la organización también está trabajando con las autoridades de vivienda y otros grupos para apoyar las opciones de bajos ingresos.

El componente multigeneracional está destinado a reducir el aislamiento que experimentan los adultos mayores cuando viven en viviendas tradicionales para personas mayores, al mismo tiempo que ayuda a mantener su independencia durante períodos de tiempo más prolongados. Por ejemplo, los residentes más jóvenes podrían ayudarlos con los recados.

Para necesidades de atención más avanzadas, Kallimos está trabajando en asociaciones con proveedores de atención domiciliaria, que recibirían formación sobre los principios de Kallimos y trabajarían con tejedores, cuidadores y directores comunitarios para coordinar los servicios para los residentes.

Incluso las personas con deterioro cognitivo podrían residir en las comunidades de Kallimos. El reconocido experto en demencia, el Dr. Al Power, forma parte del consejo asesor de Kallimos y trabaja con la organización para desarrollar su enfoque.

El autogobierno es otro componente clave del modelo de Kallimos, con estructuras como los consejos comunitarios que impulsan la toma de decisiones. El objetivo es permitir una forma de vida que esté "libre" de las regulaciones a menudo estrictas que se aplican a las residencias para personas mayores.

Si bien Kallimos Communities se ha estado gestando durante varios años, la pandemia de Covid-19 destacó la necesidad de alternativas a los hogares de ancianos y de vida asistida tradicionales. Las grandes residencias han afrontado serios desafíos para controlar los contagios. Han tenido que prohibir visitas, salidas al exterior y fomentar el aislamiento, algo que se ha cobrado un alto precio en los residentes.

Al ver lo que sucedió durante Covid-19, existe un mayor interés en encontrar formas alternativas de brindar servicios residenciales los mayores.

La gran pregunta, que se plantea como una incógnita es si los jóvenes querrán vivir en una comunidad con adultos mayores. La vida multigeneracional ha sido una tendencia creciente durante varios años.

Una máxima del proyecto es que “Los mayores deben ser parte de la vida cotidiana”.

3.7.2 Los vecindarios de bolsillo (Pocket communities)

Los vecindarios de bolsillo o comunidades de bolsillo, un término acuñado por el arquitecto Ross Chapin (<https://rosschapin.com/>), varían en tamaño y alcance, pero generalmente consisten en grupos transitables de casas de superficie reducida. Si bien el concepto ha ganado tracción en el mundo de las personas mayores solo en los últimos años, ya existen vecindarios de bolsillo establecidos para personas de todas las edades en muchos lugares de los EE. UU.

Los entornos de vida para personas mayores, a menudo se diseñan y construyen con la creencia de que los adultos mayores priorizan la socialización por encima de las comodidades llamativas o la programación exagerada.

La mayoría de los vecindarios de bolsillo en el mercado de viviendas para personas de la tercera edad hoy en día están dirigidos a personas mayores independientes que no necesitan mucha o ninguna ayuda con las actividades de la vida diaria. Aun así, incluso los residentes que necesitan niveles más altos de atención también puedan vivir en ellos dotándolos de la tecnología adecuada, el trabajo con proveedores de servicios de atención domiciliaria y la colaboración con centros de día y residencias cercanas que puedan ofrecer “residencia en tu propio domicilio”.

Desde hace algunos años tanto inversores inmobiliarios como proveedores de diferentes servicios están innovando en Estados Unidos en un camino “hacia lo pequeño” que afecta tanto al diseño mismo de viviendas pensadas para personas mayores, un ejemplo reciente son las casas

prefabricadas/modulares/compactas Minka, como al de “vecindarios de bolsillo” donde se agrupan con una mentalidad de “todo está a una distancia que se puede hacer a pie”.

Otro ejemplo es Garden Spot Village en New Holland, Pensilvania.

Dichos conceptos descentralizan el diseño tradicional de la comunidad para personas mayores y buscan que los servicios para personas mayores sean más asequibles llegando a un mercado más amplio.

Una explicación de lo que está sucediendo es la siguiente “Estados Unidos lleva años viviendo en una era del “sobredimensionamiento” que empezó en 1992 cuando el gigante de la comida rápida McDonald's introdujo las raciones súper grandes como una forma de satisfacer la creciente demanda de los consumidores que querían “más y más”. El mercado de la vivienda especializada en personas mayores en Estados Unidos también se apuntó a esa tendencia introduciendo viviendas adaptadas bajo el reclamo de tener más metros cuadrados, en comunidades más grandes, con mayores aparcamientos y salas comunes, equiparando la idea de tamaño a calidad.

Mientras la forma de conocer los servicios fueron los medios de comunicación tradicionales y el boca-oreja la tendencia a un modelo dominante se pudo mantener. Cuando internet y las redes sociales multiplicaron el flujo de información, los consumidores quedaron expuestos a más conceptos arquitectónicos y de diseño de interiores que quizás nunca habían considerado, incluido el llamado “movimiento de casas pequeñas”. Internet actúa como un portal para que los consumidores vean cómo las personas viven en viviendas más compactas en otras ciudades o países; ven que es una vida más sencilla y menos dañina con el medio ambiente y, unos cuantos empiezan a optar por la búsqueda de ese tipo de vida.

Eso no quiere decir que los mayores estadounidenses eviten los espacios más grandes en masa, y siempre habrá personas que deseen llevar muchos

muebles a su nueva casa. Pero los residentes de la tercera edad del mañana no necesariamente descartarán las opciones de viviendas más pequeñas desde el principio, como muchos lo han hecho en años anteriores. Una muestra más de que el futuro lo marcan dos realidades: muchas más personas mayores y mucho más diversas.

Los propietarios, desarrolladores y operadores de viviendas para personas mayores también se sienten más cómodos con la idea de espacios más pequeños para las personas mayores. Para algunos de ellos, los “barrios de bolsillo” y las casas pequeñas permiten afrontar proyectos en parcelas que antes tenían que descartar directamente. Además, existe el factor precio. En muchos casos una “casa pequeña” en un “barrio de bolsillo” puede comercializarse a un precio inferior que una más convencional”.

Minka

<https://myminka.com>



Ilustración 33 - Minka- Vecindad de Bolsillo

Garden Spot Village en New Holland, Pensilvania

<https://www.gardenspotvillage.org>



Ilustración 34 - Garden Spot Village

Cozy Home Community

<https://www.cozyhomecommunity.com>

Otro ejemplo es Cozy Home Community en Asheville, Carolina del Norte, en una línea de unidades de vivienda rentables diseñadas y construidas para personas de más de 65 años de ingresos medios.



Ilustración 35 - Cozy Home Community (1)

Las casas de 110 metros cuadrados tienen dos dormitorios y dos baños completos con cocina, comedor y sala de estar y el objetivo es construirlas y entregarlas a un precio aproximado de 180.000 dólares (unos 155.000 euros). Aún así, el concepto inicial de Cozy Home no sería la venta sino establecer un sistema de alquileres que oscilaría entre 1.500 y 2.000 dólares al mes, sin comidas incluidas, servicios de cuidado o comodidades independientes.



Ilustración 36 - Cozy Home Community (2)

Cantina Communities
<https://www.cantinacommunity.com>

Otra compañía que busca jugar en el campo de las casas pequeñas es Cantina Communities un startup de dos emprendedores de Silicon Valley que tiene como objetivo llevar al mercado un nuevo modelo de vida activa para personas mayores. Con el asesoramiento de los veteranos de la tercera edad que incluyen al cofundador de Sunrise Senior Living (<https://www.sunriseseniorliving.com>) Paul Klaasen, la compañía ya ha adquirido un terreno en Austin, Texas, para la construcción de 90 unidades de casas pequeñas.



Ilustración 37 - Cantina Communities

Cantina Communities se presenta en su web como un conjunto de casas de alquiler modernas y de diseño sostenible en un campus transitable muy unido. Es un lugar para que los adultos emprendedores se involucren entre sí y sean activos en su comunidad, para cosechar los beneficios de una ciudad enérgica y creativa, y para vivir a una escala más sostenible y humana.

Sycamore Springs

<https://www.gardenspotvillage.org/residential-choices/sycamore-springs>

Sycamore Springs, un vecindario de bolsillo en Garden Spot Village, consta de casas agrupadas en pequeños vecindarios alrededor de un espacio verde común



Ilustración 38 - Sycamore Springs (1)³³



Ilustración 39 - Sycamore Springs (2)

³³ La fotografía corresponde a la comunidad de bolsillo Spring Valley
<https://rosschapin.com/projects/pocket-neighborhoods/spring-valley>

La conclusión más relevante en relación con las diferentes iniciativas que están surgiendo en Estados Unidos es que, respondiendo a la cada vez mayor diversidad existente entre las propias personas mayores surgen iniciativas que tienen en común la búsqueda de espacios hogareños y la creación de comunidades y su carácter minoritario.

4 CONCLUSIONES: TENDENCIAS Y RECOMENDACIONES

Después del análisis pormenorizado de soluciones alternativas de alojamiento para personas, creemos necesario plantear una serie de orientaciones tendentes a apoyar la toma de decisiones en relación con la puesta en marcha de servicios de cohousing u otro tipo de viviendas alternativas como servicio social en Madrid. Por ello, exponemos un posible criterio interpretativo y unas orientaciones para el fomento de alternativas.

A lo largo de este apartado se hará énfasis en las propuestas de cohousing y coliving senior. Las alternativas de senior resort y las viviendas intergeneracionales, a pesar de ser opciones habitacionales nuevas, se considera que no representan el futuro ni la tendencia a seguir para atender a las preferencias y demandas de las personas mayores actuales y del futuro que residen en Madrid.

Una primera conclusión es que el reconocimiento de la aparición de nuevas formas de vida y vivienda para personas mayores no puede ocultar que la inmensa mayoría de personas de todas las edades quieren seguir viviendo allí donde viven, por lo que el cohousing senior y otras opciones descritas tienen un carácter minoritario. Eso no quiere decir que no deban ser reconocidas y apoyadas, pero sin olvidar los problemas de vivienda que pueden tener una parte de las personas mayores.

4.1 Propuesta de criterio interpretativo

En los últimos años han surgido en diferentes lugares del mundo alternativas a la vivienda y a la forma de vida tradicional, algunas de ellas comportan la creación de comunidades de vida en inmuebles que combinan espacios privativos y comunes y en los que una comunidad de individuos colabora y gestiona de forma

comunitaria el inmueble y la vida en el mismo. Estos modelos vivenciales tienen pues dos elementos fundamentales: la estructura arquitectónica y la organización.

Una de estas formas de vivienda y de vida se conoce en inglés como “Cohousing”, recibiendo varias posibles traducciones al español como “covivienda” o “vivienda colaborativa”.

Existen múltiples iniciativas en España, pero todavía no se ha regulado su funcionamiento ni establecido una normativa específica para su autorización administrativa. Por ese motivo cada iniciativa que pudiera encuadrarse en la figura de “cohousing” tiene un perfil único y no existen registros oficiales donde se inscriban de forma sistemática.

Dentro de esta variedad de realidades, lo que se ha venido a conocer como “cohousing senior”, tiene por característica diferencial que sus habitantes/usuarios son personas que tienen más de una determinada edad, normalmente superior o cercana a la teórica de jubilación. Estas comunidades tienen características especiales comparados con los modelos intergeneracionales, una de ellas es que a medida que los usuarios envejecen, crece la posibilidad de que lleguen a entrar en situación de dependencia, incluso que ésta imposibilite la permanencia en la vivienda. En la medida en que el “cohousing” se concibe como una forma de vida que se elige y en la que la colaboración y el apoyo mutuo es importante, los promotores suelen intentar que los habitantes/usuarios permanezcan el máximo tiempo posible en los mismos. Con el tiempo las comunidades, creadas por un grupo de personas de edades parecidas, pueden llegar a albergar a una mayoría de personas dependientes.

Esta peculiaridad establece una relación clara entre el “cohousing senior” y la dependencia.

En la actualidad, al tener la consideración genérica de domicilio, un habitante/usuario de un cohousing senior con dependencia reconocida tendría su PIA individual con servicios y prestaciones adecuadas a su situación. Por ejemplo,

si no convive con ningún familiar cercano, algo muy fácil en un cohousing, sería muy difícil que pudiese cobrar la prestación para el cuidado en el entorno familiar. Si varios habitantes/residentes tienen derecho a recibir servicio SAD, cada uno lo recibiría en el horario que le correspondiese de forma individual, no se suele prever el establecimiento de “agrupamiento de servicios”.

El establecimiento de una regulación específica, que contemplase el cohousing senior como una forma de establecimiento de servicios sociales, podría dar solución a estas y otras situaciones que pueden plantearse.

De la misma forma, un reconocimiento jurídico de la figura podría permitir su fomento y apoyo desde las instituciones públicas.

Mientras no se lleve a cabo una modificación normativa expresa mediante el uso de la potestad reglamentaria, cabe la posibilidad de considerar que la figura del cohousing senior sí está recogido en algún tipo de los contenidos en la tipología de servicios sociales autorizables. En este sentido, algunas normativas autonómicas, como la asturiana, la catalana y también la de la Comunidad de Madrid, contienen un tipo genérico “otros” que permite la autorización de servicios y centros que tengan carácter social y que no estén recogidos de forma expresa. Ese tipo residual permitiría en la actualidad la autorización, pero obligaría a la administración a actuar de forma ad hoc en cada caso. Para evitar esa situación y poder autorizar cohousing seniors sin llegar a redactar una nueva norma, pero ofreciendo seguridad jurídica, podría plantearse el establecimiento de un criterio interpretativo que utilizaría el órgano competente para la autorización y registro de servicios sociales. Esta posibilidad ha sido explorada en el Principado de Asturias de la forma que se expone a continuación.

En **Asturias** el Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias (<https://sede.asturias.es/bopa/2018/12/17/2018-12383.pdf>) define la vivienda colaborativa como:

“Viviendas colectivas situadas en edificios o viviendas independientes integradas en urbanizaciones o complejos, que cuentan con espacios y servicios comunes compartidos por las personas residentes y/o visitantes. Estos espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de los residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que la permita.”

A pesar de que el Decreto no entra en el carácter o no social de las viviendas colaborativas y se limita a definir algunos aspectos de habitabilidad, el Principado de Asturias considera, en el [criterio interpretativo 6/19](#) que el hecho de que este tipo de vivienda surja como “un modo de vida en comunidad para propiciar el apoyo mutuo entre personas que deciden vivir juntas” lo convierte en “un equipamiento que tiene cabida en el sector de los servicios sociales, ya que no son meras viviendas al incluir entre sus objetivos el apoyo ante situaciones de dificultad (cuidados personales entre otros) y la promoción de una vida social activa y colaborativa dentro y fuera de su comunidad”.

En el Decreto 43/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorización, Acreditación, Registro e Inspección de Centros y Servicios Sociales <https://sede.asturias.es/bopa/2011/06/04/2011-10730.pdf>, contiene una tipología en la que menciona en su artículo 5.5 el tipo “**Otros centros**” que incluyen “todos aquellos que no puedan clasificarse en ninguna de las rúbricas anteriores”.

También contiene el Decreto 43/2011 una referencia a “Otros servicios” (Artículo 4.1 e), “Otros servicios de promoción de la autonomía personal” (Artículo 4.4.d 8º), “Otros servicios de prevención de la dependencia” (Artículo 4.4.e 6º) y “Todos aquellos que no puedan clasificarse en ninguna de las rúbricas anteriores” (Artículo 4.6d)

Los “Otros centros” se inscriben, según el Artículo 24.3. d.4º en la sección segunda subsección 4 del libro de registro. Los “Otros servicios” se inscriben, según el Artículo 24.3. c.5º en la sección tercera subsección 5 del libro de registro.

De aquí que, en Asturias se podrían autorizar e inscribir como servicios sociales las viviendas colaborativas tomando de base directamente el Decreto.

Con la finalidad de dotar de seguridad jurídica a esta posibilidad, el Principado dictó un criterio interpretativo para que se pudiesen inscribir de forma correcta las viviendas colaborativas estableciendo unos requisitos materiales y funcionales de que deberían reunir para poder ser autorizadas. Las viviendas colaborativas se prevén a estos efectos en el marco de la atención a la dependencia ya que se establecen previsiones para situaciones de dependencia sobrevenida, se establece el principio de que esas viviendas sean “para toda la vida” e incluso se prevé que lleguen a disponer del mismo personal de atención que las residencias de mayores si cierto porcentaje de usuarios llegasen a ser dependientes.

En la **Comunidad de Madrid** se podría establecer un sistema basado en la misma figura, el criterio interpretativo, por los siguientes motivos:

1. Falta de reconocimiento normativo del “cohousing” o “vivienda colaborativa”

En la tipología de servicios recogida en el artículo 4.2.5 de la Orden 613/1990 y en la Disposición Adicional Segunda de la Orden 612/1990 (según redacción dada por la Orden 1196/1995, de 26 de junio de la Consejería de Integración Social), se definen dos servicios que podrían en principio utilizarse para dar cabida al cohousing o modelo colaborativo:

- c) **Viviendas comunitarias:** Pequeñas unidades de residencias ubicadas en edificios de viviendas normalizadas, destinadas a personas que posean un buen nivel de autonomía personal y participen en las tareas cotidianas de la vivienda, con lo que se facilita la convivencia de los residentes.
- d) **Pisos tutelados:** Centros destinados a la convivencia, alojamiento temporal y asistencia social, en régimen terapéutico de autogestión,

de personas con dificultades de integración familiar o social, tutelados por los Servicios sociales Generales o por otras entidades.

Ninguna de las dos se ajusta al cohousing:

La vivienda comunitaria se ajusta en cuanto a perfil de usuario, pero no en cuanto a modelo ya que en el cohousing debe existir la clara distinción entre unos espacios de uso privativo (apartamentos) y otros comunes más la filosofía de vida colaborativa.

Los pisos tutelados podrían tener parecido desde el punto de vista arquitectónico y por la idea de autogestión, pero se conciben como “tutelados” y para personas con dificultades por lo que se alejan del cohousing en que no son un “forma de vida” elegida por el usuario sino como una solución terapéutica para superar una dificultad de integración social o familiar.

2. Existencia de un tipo “residual” que permite autorizar e inscribir “otros” servicios.

El punto 3.8 del Anexo de la Orden 612/1990 y el artículo 4.2.8 5 e) de la Orden 613/1990 de la Comunidad de Madrid, recogen la figura de Centros Experimentales o no clasificados en los tipos anteriores. También se podría encajar en el artículo 4.2.5 e) Otros, dentro de los residenciales, de la Orden 613/1990.

El contenido mínimo que deben tener estos servicios, según el punto 3.8 del Anexo de la Orden 612/1990 es “A fijar justificadamente en cada caso concreto, en coherencia con los criterios establecidos en el presente Anexo, y a tenor de los programas a desarrollar en cada uno de ellos”.

Estas disposiciones hacen que en la actualidad se pudiera autorizar un cohousing senior en la Comunidad de Madrid como un servicio como “Otros centros residenciales que no puedan incluirse en las rúbricas anteriores” Artículo 4.2.5 e) de la Orden 613/1990.

Para hacerlo, el solicitante debería justificar el carácter social de la prestación.

Tal como se ha expuesto anteriormente, el establecimiento de un criterio de interpretación de estos artículos podría dotar de seguridad jurídica a la eventual autorización e inscripción de servicios.

La máxima seguridad se obtendría con el uso de la potestad reglamentaria modificando la norma actual o dictando una nueva. No obstante, el establecimiento de un criterio de interpretación obtendría un resultado similar con un proceso de elaboración mucho más rápido y podría servir de medida intermedia mientras se estudia y redacta un eventual nuevo Decreto u Orden.

3. Redacción de un criterio interpretativo tomando como base el redactado en Asturias.

Tomando como base el Criterio interpretativo (Principado de Asturias) núm. 6/2019: régimen de autorización de alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia. Fecha: 7 de febrero de 2019, se ha redactado la siguiente propuesta de criterio que podría ser utilizado en la Comunidad de Madrid.

Los principales cambios realizados son:

- Se han incorporado las referencias normativas de la Comunidad de Madrid.
- Se ha suavizado la mención de que se trata de un “alojamiento para toda la vida”, al considerarse que puede haber situaciones en las que la persona puede requerir de atenciones y cuidados que no pueden prestarse en un cohousing. Se ha perseguido que cada proyecto tenga margen para elegir su modelo.
- Desde la perspectiva arquitectónica se ha vinculado la exigencia de cada espacio privativo (apartamento) a las exigencias de

habitabilidad de forma que pudiesen ser considerados viviendas por separado (tomando como mínimo lo que algunas normativas urbanísticas definen como “estudio”, o sea veinticinco metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-sala-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo). Se mantiene la exigencia de un 5% de espacio privativo para atender a usuarios dependientes o para visitas, intercambios.

- En las exigencias relativas a espacios comunes se ha seguido básicamente el criterio asturiano con alguna pequeña adaptación.
- Se ha modificado alguna previsión sobre lo que sucede cuando un porcentaje elevado de usuarios tienen un nivel elevado de dependencia. En el criterio asturiano se exige que contraten la misma cuantía y perfil personal especializado como si fuesen una residencia de personas mayores dependientes. En la propuesta se exige que tengan una previsión.
- En la propuesta se da más peso a que los estatutos de la entidad y el Reglamento de Régimen Interior del servicio sigan unos principios, tengan un contenido y hagan unas previsiones. Así mismo se exige que dispongan de un Plan General de Intervención y un Sistema de Cuidados para personas usuarias con dependencia sobrevenida. Se ha buscado no imponer sistemas, aunque sí que éstos estén pensados con antelación y recogidos documentalmente.
- Se ha incluido la posibilidad de establecimiento de convenios de colaboración con otros servicios sociales (residencias, centros de día, SAD...) para garantizar la atención y eventual traslado de usuarios del cohousing.

Con estas consideraciones se redacta la siguiente propuesta de criterio de interpretación, a modo de documento de trabajo, en el que se han introducido algunas notas a pie de página:

Los Alojamientos Colaborativos surgen en distintos países europeos como un modo de vida en comunidad para propiciar el apoyo mutuo entre personas que deciden vivir juntas.

Cabe destacar que, en el ámbito de las personas mayores, este movimiento, en ocasiones denominado como “cohousing-senior”, ha ido tomando fuerza en las últimas décadas. Se ha desarrollado como una de las alternativas actuales al modelo residencial tradicional de personas mayores intentando procurar un modo de vida que preserve la intimidad y permita el control de la propia vida, algo que los modelos institucionales no han logrado.

Los Alojamientos Colaborativos se conciben, pues, como un equipamiento que tiene cabida en el sector de los servicios sociales, ya que no son meras viviendas al incluir entre sus objetivos el apoyo ante situaciones de dificultad (cuidados personales entre otros) y la promoción de una vida social activa y colaborativa dentro y fuera de su comunidad.

Siendo necesario por parte de la Administración pública garantizar la salud y seguridad de las personas dependientes, el régimen de autorización y acreditación es el instrumento más adecuado para ello. De este modo, resulta de aplicación a este recurso el régimen del Decreto DECRETO 21/2015, de 16 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Procedimientos de Autorización Administrativa y Comunicación Previa para los Centros y Servicios de Acción Social en la Comunidad de Madrid, y la inscripción en el Registro de Entidades, Centros y Servicios, bajo la denominación “Alojamientos Colaborativos para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia” (en adelante “Alojamientos Colaborativos”) que se incardinaría dentro del apartado OTROS CENTROS EXPERIMENTALES y no encuadrables en los tipos anteriores (punto 3.8 del Anexo de la Orden 612/1990 y Artículo 4.2.8 o 4.2.5 e) de la Orden 613/1990). Un apartado que permite dotar de flexibilidad a la actual tipología de centros y adaptarse así a nuevas demandas y realidades sociales con la suficiente seguridad jurídica.

La correspondiente autorización administrativa de funcionamiento con la correspondiente inscripción en el registro de entidades, centros y servicios sociales, tendrá lugar, siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto 21/2015 para la autorización para centros y servicios sociales, cuando el proyecto presentado cumpla los siguientes criterios, referidos tanto a la filosofía y definición del recurso como a ciertas condiciones materiales y organizativo-funcionales que seguidamente se enumeran:

A) CARACTERÍSTICAS GENERALES QUE DEFINEN LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS

Los Alojamientos Colaborativos pueden ser definidos como un conjunto de dotaciones residenciales que integran espacios de uso privativo y zonas comunitarias con el propósito desarrollar una vida de apoyo mutuo entre distintas personas que han

decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia.

Entre los valores orientadores que describen la filosofía de este recurso cabe destacar los siguientes:

- *El respeto a la vida privada en combinación con el impulso de la vida en comunidad*
- *La solidaridad y la ayuda mutua, incluyendo el compromiso individual de aportación a la propia comunidad.*
- *La autorresponsabilidad*
- *La participación democrática*
- *La equidad*
- *La promoción de la autonomía (control y decisión sobre la propia vida)*
- *La promoción de la independencia y el apoyo a la dependencia cuando ésta se produzca de una forma sobrevenida*
- *Las relaciones intergeneracionales*
- *La atención integral y centrada en la persona*

Las características generales que definen este recurso son:

- *Ser una iniciativa sin ánimo de lucro.*
- *Los espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación de las personas residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que lo permita. Las personas residentes gestionan el conjunto tomando las decisiones de ámbito común mediante métodos participativos.*
- *Combinar espacios privados y espacios comunes amplios, considerando éstos como una extensión de los espacios privados.*
- *Ofrecer un alojamiento pensado en principio “para toda la vida”, retrasando al máximo el abandono de este ante situaciones de dependencia funcional sobrevenida³⁴.*
- *Propiciar una vida colaborativa, pudiendo ser la convivencia tanto intra como intergeneracional, y abierta en todo caso a la visita de otras personas.*

B) CONDICIONES MATERIALES

En cuanto a sus condiciones materiales-arquitectónicas, cumplirán con carácter general aquellas que les resulten aplicables de las previstas para inmuebles de

³⁴ En el criterio Asturiano aparece “ofrecer alojamiento para toda la vida”

viviendas según establezca la normativa de la Comunidad de Madrid y el municipio donde se sitúe el centro. En particular:

1. Los espacios privados deberán:

- Cumplir cada uno con la normativa de habitabilidad como si se tratasen de viviendas individuales o estudios (viviendas mínimas). Debiendo contar con estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de esta las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Podrán admitirse reducir la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-sala-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo³⁵.
- No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus dependencias cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Disponer, cada uno de ellos, al menos espacio para los siguientes usos:
 - Dormitorios (individuales o dobles).
 - Baño completo
 - Trastero (pudiendo estar fuera del espacio privativo)
 - Sala/comedor
 - Cocina (puede estar integrada en el salón)

2. Las estancias y zonas comunes deberán:

- No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus instalaciones y zonas (tanto interiores como exteriores) cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Contar con las siguientes instalaciones:
 - Una zona de recepción o conserjería a la entrada.
 - Un área (comedor o comedores) para realizar comidas en común con capacidad para albergar al conjunto de residentes. Dispondrá, al menos, de una superficie mínima de 2 m² por residente³⁶.
 - Baños o aseos suficientes para los espacios comunes.
 - Varias salas polivalentes para la convivencia y realización de actividades. Se dispondrá, al menos, con una superficie mínima de 2 m² por residente.
 - Un área de jardín o zona exterior amplia, salvo que sea materialmente imposible disponer de la misma, o existan espacios públicos adyacentes con estas características.

³⁵ Se ha tomado la definición de <https://transparencia.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCUrbanismo/PGOUM/CompendioNNUU/Compendio%202019/Compendio.pdf> Pág 277.

³⁶ Se ha incrementado el mínimo establecido en la Orden. 612/1990 para espacio de comedor y salas (punto 2.2.2. del Anexo) que establece 1,80 m² por residencia para sala de estar y 1m² por residente para comedor

- Una zona para el aparcamiento de vehículos.
- Una sala o espacio para la atención sanitaria.
- Espacios para atención especial en caso de necesidad de cuidados (dependencia funcional sobrevenida) con una superficie equivalente a un 5% de los espacios privativos construidos, que deberán ser reservados para el posible cuidado diurno o nocturno de personas en situación de dependencia funcional sobrevenida. Estos espacios, podrán ser utilizados para otros fines (habitaciones de para invitados, intercambios, espacios de convivencia, etc.) si no son requeridos por personas que los precisen, pero nunca ser ocupados por nuevos residentes en alojamiento permanente.

Estos espacios deberán contar con los medios materiales que permitan una adecuada puesta en práctica de las actividades que se desarrollen.

C) CONDICIONES ORGANIZATIVO-FUNCIONALES

1. Cada Alojamiento Colaborativo regirá su funcionamiento de acuerdo con lo que establezca los Estatutos de la entidad titular y el Reglamento de Régimen Interior que deberán recoger los principios de:

- Respeto a la vida privada en combinación con el impulso de la vida en comunidad.
- Solidaridad y Ayuda mutua.
- Autorresponsabilidad.
- Participación democrática.
- Equidad.
- Promoción de la autonomía (control y decisión sobre la propia vida).
- Promoción de la independencia y el apoyo a la dependencia cuando ésta se produzca de una forma sobrevenida.
- Intergeneracionalidad.
- Atención Integral y Centrada en la Persona (AICP).

El Reglamento de Régimen Interior contendrá como mínimo:

- Régimen de altas y bajas.
- Sistema de representación y toma de decisiones.
- Régimen económico.
- Régimen de derechos y obligaciones de los residentes.
- Normas de convivencia y de cooperación.
- Régimen de resolución de conflictos.
- Sistema de cuidados para residentes que hayan desarrollado una situación de dependencia sobrevenida, así como a las alternativas que se ofrecerá desde la entidad titular a los residentes que por circunstancias relacionadas con un elevado nivel de dependencia no puedan seguir haciendo uso del alojamiento colaborativo.

3. Cada Alojamiento Colaborativo deberá contar con un **Plan General de Intervención** actualizado que recoja la organización y planificación anual, bienal o trienal de los siguientes aspectos:

- a) El modo de dispensar y organizar los servicios que son destinados al conjunto de personas que allí conviven (comedor general, limpieza de zonas comunes, etc.).
 - b) La actividad colaborativa en la que deben implicarse los residentes y el modo de organizarla.
 - c) Las actividades que se desarrollan en favor de una vida activa, comprometida socialmente y saludable, incluyendo las iniciativas para propiciar cercanía y contacto con la comunidad externa al centro.
 - d) Una planificación de un **sistema de cuidados para las personas que hayan desarrollado una situación de dependencia sobrevenida** y que se oriente por modelo de atención integral y centrada en la persona. Este plan podrá integrar dos sistemas de apoyos:
 - 1) De un lado, el sistema de cuidados podrá consistir en la recepción por parte de estas personas de los siguientes servicios o prestaciones del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia (en adelante SAAD) de forma individual: servicios de teleasistencia, ayuda a domicilio, centro de día o de noche, (o la prestación económica vinculada a los servicios anteriores), prestación económica para cuidados en el entorno familiar, o prestación económica para asistencia personal.
 - 2) De otro, se podrá articular un sistema de cuidados comunes, consistente en apoyos permanentes a cargo de profesionales vinculados con la entidad titular para atender las necesidades de las personas en situación de dependencia que allí vivan.
- En ambos casos, se deberán describir los servicios o prestaciones recibidas por las personas dependientes (intensidad o cuantía en su caso, horarios...) o el sistema de organización e identidad de los profesionales que prestarán los cuidados de manera permanente.
 - No obstante, lo anterior, y en garantía de una adecuada prestación de servicios sociales, cuando el porcentaje de usuarios del recurso con alta dependencia formalmente reconocida supere el 50%³⁷ del total del número de residentes, el sistema de cuidados deberá consistir en apoyos mediante profesionales vinculados al centro (sistema 2), en la forma prevista para el alojamiento residencial en la normativa sectorial aplicable.
 - El Plan General de Intervención puede prever el establecimiento de convenios de colaboración con entidades prestadoras de servicios sociales para garantizar la recepción de los servicios necesarios y para prever el traslado a servicios de residencia para personas dependientes en los casos en que las circunstancias y

³⁷ El criterio interpretativo asturiano establece el 25%

necesidades personales hagan imposible la permanencia en la vivienda colaborativa de algún residente.

- *En caso de que el sistema de cuidados reflejado en el Plan General de Intervención sea el de servicios profesionales comunes vinculados al centro (sistema 2), se exigirán las ratios establecidas en la normativa sectorial vigente de autorización, o en su caso, las ratios establecidas para obtener la acreditación para el recurso de alojamiento residencial de personas. Asimismo, las personas en situación de dependencia formalmente reconocida que vivan en este recurso y que necesiten cuidados personales diarios deberán contar con un Plan Individual de Atención.*

4.2 Orientaciones para el fomento de alternativas de vivienda para personas mayores

“Desde principios del siglo XXI, el foco de las investigaciones y políticas ha cambiado: se ha alejado de las necesidades de vivienda de los mayores dependientes hacia los deseos de los mayores independientes y autónomos. Ahora se trata de buscar modelos de vivienda atractivos que mantengan y promuevan, por un lado, su estilo de vida independiente y por otro lado el potencial de este colectivo para obtener los beneficios de sus activos económicos, invertidos en sus viviendas, con el objetivo de mejorar su posición en la vejez. En este sentido, la tendencia se centra en la participación social y fomentar el envejecimiento activo, por el cual los mayores sean parte activa en la definición de los nuevos modelos, en definitiva, en promover la autonomía personal. En esta tendencia, los mayores buscan vivir en alojamientos apropiados y autónomos con instalaciones comunes y oportunidad para los usuarios de compartir las actividades diarias y ayudarse mutuamente. Aprecian principalmente la combinación vida privada, las instalaciones comunes y las actividades compartidas” (García Lanjarón, s./f.).

Por ello, como hemos indicado anteriormente, aunque estemos hablando de viviendas "alternativas" a la tradicionales, éstas, como ya se ha planteado a lo largo de este informe, son todavía un fenómeno puramente minoritario. Los "problemas" de vivienda de personas mayores en ciudades como Madrid con

carácter general siguen siendo, entre otras cosas, la falta de adaptación de los domicilios existentes (Lebrusan, 2017). En muchos casos, la capacidad de envejecer en sociedad queda totalmente a expensas de la capacidad y los recursos propios de las personas mayores.

Debido al alto nivel de confusión entre las diferentes modalidades de viviendas para personas mayores, especialmente entre cohousing senior y coliving senior, sería positivo que la administración estableciese una definición de cada una. El cohousing senior debería incluir el carácter de autogestión, participación democrática, colaborativa y sin ánimo de lucro. El Coliving senior podría considerarse como un servicio que presta una entidad que incluya un elemento inmobiliario y otro de prestación de servicios. Como tal lo podría prestar una entidad con o sin ánimo de lucro.

El surgimiento de entidades con o sin ánimo de lucro que pretendan crear Coliving senior no necesita necesariamente de un fomento público específico, únicamente de una regulación básica que permita evitar que bajo su apariencia puedan ocultarse otro tipo de negocios como el alquiler vacacional. En cambio, si se considera el cohousing senior como una forma de vida digna de fomento público por los valores que promueve sí debería apoyarse con medidas como las que han reclamado los promotores y gestores en la encuesta llevada a cabo en este estudio.

De las definiciones y ejemplos planteados se deduce que las personas potencialmente usuarias de cohousing senior coliving senior y viviendas tuteladas tienen un perfil parecido desde el punto de vista del nivel de dependencia: personas autónomas o con dependencia moderada. Lo que puede hacer que se decanten por una u otra solución, si es que no van a permanecer en sus domicilios habituales, es más una cuestión de preferencia y capacidad económica que de necesidad. Como se ha indicado, el cohousing suele requerir la entrega de una cantidad de dinero como depósito inicial para incorporarse a la cooperativa además de pagar una cuota mensual posterior. El Coliving y la vivienda tutelada

suelen funcionar mediante el pago de una cuota sin que el usuario de vincule a entidad titular. La vivienda tutelada además es la única de las tres figuras que puede aparecer en la cartera de servicios de algunas administraciones por lo que se considera un servicio social dirigido a personas mayores autónomas, pero con problemas de vivienda. En definitiva, la vivienda tutelada cubre una necesidad social, el coliving y el cohousing son dos formas de cubrir una preferencia tanto como una necesidad.

Con base en experiencias de otros países y lo que manifiestan los promotores y gestores de diferentes iniciativas de cohousing en España, resulta relevante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) Existen diferentes modalidades de vida para personas mayores basadas en covivienda o viviendas con algún grado de colaboración entre los residentes que representan la diversidad existente entre personas mayores. Aun así, en ningún país éstas tienen una tendencia mayoritaria.
- 2) No existe una respuesta homogénea en las diferentes comunidades autónomas ni países. Se observa más una respuesta reactiva que proactiva.
- 3) Los poderes públicos deben decidir si el fomento de una forma de vida minoritaria, aunque basada en principios como la colaboración, apoyo mutuo, la participación democrática y la actividad económica no especulativa debe ser considerada como servicio social o si, en cambio, estas realidades deben ser vistas sencillamente como otra forma de vivienda.
- 4) Aunque existen muchas referencias a testimonios positivos, no hemos encontrado una base científica de que las viviendas colaborativas de mayores supongan un ahorro de gasto público en servicios sanitarios ni sociales. Sí que existen referencias al beneficio en la calidad vida de las personas.

- 5) Si los poderes públicos deciden potenciar el surgimiento de iniciativas de cohousing senior podrían hacerlo actuar en diferentes niveles:
- 6) Legislativo: adaptar la normativa de cooperativas o crear una norma específica que potencie el surgimiento de iniciativas.
- 7) Urbanístico: facilitar la construcción en suelo rústico o de equipamientos. Así mismo reservar en actuaciones urbanísticas suelo de forma específica para este tipo de actividad.
- 8) Financiero: Facilitar la concesión de créditos o avales a las iniciativas. Exonerar del pago del IBI a los inmuebles donde se desarrolla la actividad.
- 9) Concienciación: Tener en cuenta las nuevas formas de vida colaborativa de personas mayores en todas las campañas de concienciación de envejecimiento activo y entre profesionales de los servicios sociales, vivienda y urbanismo.
- 10) Dependencia: Contemplar las viviendas colaborativas senior como un entorno en el que se pueden prestar servicios de atención a la Dependencia de una forma diferente a un “domicilio normal”, considerando las peculiaridades del equipamiento y la mayor disponibilidad de ayuda mutua.

A estas propuestas podrían añadirse las que enumera el Informe realizado por el Ayuntamiento de Manresa en mayo de 2021 sobre nuevos modelos de vivienda basados en la opinión de expertos, encuestas y opinión de grupos focales, a pesar de que la mayor parte de propuestas se refieren más al modelo tradicional de vivienda que a las alternativas:

- Creación-Ampliación del parque de viviendas de alquiler social para gente mayor (viviendas dotacionales, etc.).

- Mejorar el estado de conservación de los edificios donde viven las personas mayores, la rehabilitación como principal camino para envejecer en la comunidad.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad de las personas mayores (programa de instalación de ascensores y ayudas a la adecuación de los espacios comunes).
- Eliminar el mobbing inmobiliario (oficinas de soporte).
- Encontrar fórmulas residenciales alternativas para los mayores (convivencia intergeneracional, viviendas con servicios comunes, viviendas comunitarias, etc.).
- Mejorar el equipamiento y las condiciones de la vivienda.
- Promover la participación de las personas mayores en todos los procesos vinculados en la política de vivienda.
- Mejorar la difusión entre las personas mayores de las ayudas y los procesos participativos, y facilitar su acceso.
- Mejorar la coordinación con el resto de las políticas públicas de atención a las personas mayores.
- Ayudas económicas directas: pago alquiler y servicios.
- Ayudas a la rehabilitación, mejora y adecuación de las viviendas: accesibilidad física (ascensores, rampas,); eficiencia energética; seguridad física (caídas); adecuación funcional; equipamiento; estado conservación...
- Promoción vivienda social y nuevas soluciones residenciales (dos vías: ayudas a la piedra sector privado / promoción pública), en particular, soluciones residenciales
- Específicas por problemas crecientes como las demencias (care homes, extra-care homes, assisted homes)

Así mismo, de podrían añadir también tres aspectos transversales clave:

- El papel de las nuevas tecnologías (gerotechnology)
- La relación soporte formal e informal por AVD (ley dependencia)

- Tener una visión de la ciudad y de su planificación urbana “age-friendly”

5 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bokos Zarraga, A. (s.f.). LLEGAN LAS NUEVAS RESIDENCIAS DE MAYORES : COMUNITI RESORT SENIOR. Prosigo magazine. Recuperado de <https://prosigomagazine.com/llegan-las-nuevas-residencias-de-mayores-comuniti-resort-senior/>

Borcher Yannic (2020) Informe “Desarrollo de plazas de atención integral para pacientes hospitalizados en Alemania en 2019: más de 4.000 camas menos <https://www.pflegemarkt.com/2020/02/28/zahlen-daten-analyse-bettenentwicklung-vollstationaere-pflegeplaetze-2019/>

Brualla, A. (2018) . “¿Qué Es El Coliving? El Nuevo Fenómeno Residencial Que Atrae a Los Inversores.” El Economista.es. <https://www.eleconomista.es/construccion-inmobiliario/noticias/9167303/05/18/Que-es-el-coliving-El-nuevo-fenomeno-residencial-que-atrae-a-los-inversores.html>

Caballé Fabra, G., García Teruel, R., Lambea Llop,N., Nasarre Aznar, S. & Simón Moreno, H. (2020). Informe: “La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales”. Recuperado de https://www.sindicabarcelona.cat/wp-content/uploads/2020/12/habitatge-compartit.es_.pdf

Carbonero Fernández, Tamara (2020). Vidas cruzadas. Estudio de las viviendas intergeneracionales en España. Proyecto Fin de Carrera / Trabajo Fin de Grado, E.T.S. Arquitectura (UPM).

Centre for Public Impact (2018). Levensloopbestendige (Apartments for Life) in The Netherlands. Recuperado de <https://www.centreforpublicimpact.org/case-study/levensloopbestendige-netherlands>

Centro de Documentación y Estudios SIIS. (2018). EXPERIENCIAS DE ALOJAMIENTO INTERGENERACIONAL Revisión de literatura y selección de Buenas Prácticas. Recuperado de <https://www.navarra.es/documents/48192/1082454/Experienciasalojamientointergeneracional.pdf/dc4273e0-4d7c-960d-804b-6a23a5afadd>

Espacios Intergeneracionales. (s.f.). <https://www.espaciosintergeneracionales.com/>

Fundación Edad y Vida. Perfil Sanitario de las Personas ingresadas en centros residenciales. (2015) <https://www.edad-vida.org/wp-content/uploads/2017/04/Informe-EV-Perfil-Sanitario.pdf>

García Lanjarón, H. (s./f.). Modelos de alojamiento para personas mayores: orígenes, evolución y tendencias. *Fundación Caser*. Recuperado de

https://www.fundacioncaser.org/sites/default/files/adjuntos/modelosdealojamiento_heitor.pdf

Glass, A. P. (2014). Innovative seniors housing and care models: What we can learn from the Netherlands. *Seniors Housing and Care Journal*, 22(1), 74-81.

R. Grau López, Cristina (2018) “Sobre el marco legal aconsejable para impulsar el modelo de cooperativismo en régimen de uso”)

Jager-Vreugdenhil METRO . (2012). Holanda participatieland? De ambitie van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de praktijk en buurten, mantelzorgrelaties en kerken [La ambición de la Ley de apoyo social y la implementación en barrios, relaciones de cuidadores e iglesias]. Amsterdam: M. Jager-Vreugdenhil / Vossiuspers UvA - Amsterdam University Press.

Jarvis, H. (2011). Saving Space, Sharing Time: Integrated Infrastructures of Daily Life in Cohousing. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 43(3), 560–577. <https://doi.org/10.1068/a43296>

Labit, A.(2015). Self-Managed Co-Housing In The Context Of An Ageing Europe, *Urban Research & Practice*, 54

Lambea Rueda, Ana (2011) “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”

Lebrusán Murillo, Irene (2017) [La vivienda en la vejez: problemas y estrategias para envejecer en sociedad](#). Tesis doctoral. Universidad Complutense de Madrid.

Méndez, J. (2020). Coliving. *Revista Aranzadi Doctrinal*, ISSN 1889-4380, Nº. 2, 2020

OMS (2002). Envejecimiento activo. Ginebra: Organización Mundial de la Salud.

OMS (2011). Libro Blanco del Envejecimiento Activo. Madrid: Imserso.

Patel, P. (2020). The Rise of Co-Living in New York City. *Cornell Real Estate Review*, 18, 62–67.

Pérez-Díaz, J., Abellán-García, A., Aceituno, P., y Ramiro-Fariñas, D. (2020). *Un perfil de las personas mayores en España, 2020. Indicadores estadísticos básicos*. Madrid, Informes Envejecimiento en red, 25.

Ponce de León, L., y Andrés-Cabello, S. (2017). Envejecimiento activo en el ámbito rural en España. *Equidad International Welfare Policies and Social Work Journal*, 7, 175-198.

Quino Á., A., Chacón S, M. y Vallejo C., L. (2017). Capacidad funcional del anciano relacionada con la actividad física. *Revista de Investigación en Salud*, 4(1), 86-103.

Rendebo, J. K.(2002). Regelgrundlaget for boliger for ældre. [”Basis of rules for Homes for older persons”.] Artikel i Sociale og Bygningsmæssige forudsætninger – Boligbyggeri for ældre. Holm-Larsen, S.; Poulsen N. M. og Straagaard, (red.) A. Hæfte 1. Krogh's forlag.

Rowe, J.W. y Kahn, R.L. (1998). *Successful aging*. New York: Pantheon Books. Salvador, F.; Muros, J.J.; Gámiz, V.M.; Zurita, F. (2017). Revisión teórica basada en la relación entre los conceptos de actividad física y salud. *Trances*, 9(supl 1):377-386.

sAtt. (s./f.). Cohousing y coliving: origen, diferencias y una reflexión. Recuperado de <https://satt.es/cohousing-y-coliving-origen-diferencias/>

Sociedad Española de Geriatria y Gerontología. Estudio comparativo de las normativas de residencias para personas mayores en España (2020) <https://www.segg.es/actualidad-segg/2020/06/11/la-segg-publica-un-estudio-comparativo-de-las-normativas-de-residencias-para-personas-mayores-en-espa%C3%B1a>

Sepúlveda Navarro, L. A. (2020). Coliving: una alternativa colaborativa a la vivienda tradicional en Barcelona (Projecte Final de Màster Oficial). UPC, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, Centre de Política del Sòl i Valoracions. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/334995>

Taylor, B.A., y Pescatello, L.S. (2016). For the love it: Affective experiences that may increase physical activity participation among older adults. *Social Science & Medicine*, 161, 61- 63.

Uría Menéndez. (2021). Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (Documento de Avance). Recuperado de https://www.uria.com/documentos/circulares/1438/documento/12402/Avance_Madrid.pdf?id=12402

Varo, J. J., Martínez, J. A., y Martínez-González, M. A. (2003). Beneficios de la actividad física y riesgos del sedentarismo. *Medicina Clínica*, 12, 665-672.

Wen, C.P., Wai, J.P.M., Tsai, M.K., et al. (2011). Minimum amount of physical activity for reduced mortality and extended life expectancy: a prospective cohort study. *Lancet*, 378(9798), 1244-1253.

Williams, J.(2005). Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10(2), 195–227. doi:10.1080/13574800500086998

Yuste Carcelén, M Virginia (2014). Aproximación al diseño interior adaptado a personas mayores. Las viviendas tuteladas.
<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/49812/Memoria.pdf?sequence=1>

6 ÍNDICES DE CONTENIDOS

6.1 Índice de Tablas

Tabla 1 - Diferentes tipos de residencias en Estados Unidos	26
Tabla 2 - Características de las viviendas alternativas para personas mayores.	29
Tabla 3 - Servicios que se ofrecen en ADOREA Sevilla	97
Tabla 4 - Servicios de ViuB1	99
Tabla 5 - Servicios de los Apartamentos suites by Ballesol	100
Tabla 6 - Algunas ofertas de senior resort en España	107
Tabla 7 - Servicios en The Patio Marbella	111
Tabla 8 - Preguntas realizadas a los cohousing	125
Tabla 9 - Relación variables descriptivas	128

6.2 Índice de Ilustraciones

Ilustración 1 - Mapa de localización de los 53 proyectos de vivienda colaborativa de mayores en España	45
Ilustración 2 - Mapa de localización de los 18 proyectos constituidos de vivienda colaborativa de mayores en España	45
Ilustración 3 - Mapa de localización de los 13 proyectos de vivienda colaborativa en funcionamiento (viviendo) de mayores en España	46
Ilustración 4 - Mapa de localización de los 11 proyectos de vivienda colaborativa en obras de mayores en España	46
Ilustración 5 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa con terreno de mayores en España	47
Ilustración 6 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa en formación de mayores en España	47
Ilustración 7 - Mapa de localización de los proyectos de vivienda colaborativa parados de mayores en España	48
Ilustración 8 - Organización interna de Sostre Cívic (modelo)	49
Ilustración 9 - Centro Social Oliver Plaza	56
Ilustración 10 - Centro Social Oliver Plaza. Plano general de la planta baja de zonas comunes	57

Ilustración 11 - Plano de La Muralleta	61
Ilustración 12 - Tríptico informativo de Málaga 50	63
Ilustración 13 - Edificio Plaza de América en Alicante	65
Ilustración 14 - Modelo de Antequera 51	66
Ilustración 15 - Organización interna del equipo humano dividido por áreas de trabajo de la Residencia de Mayores Fuente de la Peña	68
Ilustración 16 - Planos de las habitaciones en Residencia de Mayores Fuente de la Peña (Jaén)	69
Ilustración 17 - Instalaciones del Residencial Santa Clara	71
Ilustración 18 - Modelo del Senior Cohousing Huelva	73
Ilustración 19 - Plano del edificio Entrepatis	77
Ilustración 20 - Diferencia entre cohousing y coliving	79
Ilustración 21 - Petrihaus . Interior.	92
Ilustración 22 - Petrihaus. Exterior.	92
Ilustración 23 - Humanitas Bergweg, Rotterdam	95
Ilustración 24 - Habitación en Apartamentos suites by Ballesol	100
Ilustración 25 - Apartamento en Apartamentos suites by Ballesol	101
Ilustración 26 - Monte da Palhagueira Senior Resort	104
Ilustración 27 - Ciudad Patricia	108
Ilustración 28 - Plano de COMUNITI Resort Senior	109
Ilustración 29 - The Patio Marbella, Interior	111
Ilustración 30 - The Patio Marbella, vista aérea	112
Ilustración 31 - Comunidades Kallimos	114
Ilustración 32 - Comunidades Kallimos- áreas comunes	115
Ilustración 33 - Minka- Vecindad de Bolsillo	119
Ilustración 34 - Garden Spot Village	120
Ilustración 35 - Cozy Home Community (1)	121
Ilustración 36 - Cozy Home Community (2)	121
Ilustración 37 - Cantina Communities	122
Ilustración 38 - Sycamore Springs (1)	123
Ilustración 39 - Sycamore Springs (2)	123

6.3 Índice de gráficos

Gráfico 1 - Pirámide de población de España (años 2018 a 2068)	5
Gráfico 2 - Encuesta Cohousing. Comunidad autónoma a la que pertenece	126
Gráfico 3 - Encuesta Cohousing. Situación del proyecto	127
Gráfico 4 - Encuesta Cohousing. Apoyo de la Administración	131
Gráfico 5 - Encuesta Cohousing. Autorización como Cohousing	132

7 ANEXOS

ESTATUTOS DE COHOUSING

AXUNTASE (ASTURIAS)

Estatutos: <http://www.axuntase.es/wp-content/uploads/2020/06/ESTATUTOS-Cooperativa-AXUNTASE-ESCRITURA-CONSTITUCI%C3%93N.pdf>

Reglamento de régimen interno: <http://www.axuntase.es/wp-content/uploads/2021/03/ReglamentoCooperativa-Axuntasedespues-de-la-Asamblea-enero2021-1.pdf>

BRISAS DEL CANTABRICO

Estatutos: <http://brisadelcantabrico.com/wp-content/uploads/2016/02/Estatutos-actualizados-feb-16.compressed-1.pdf>.

CUSLAR (SEVILLA)

Estatutos: <https://cuslarsevilla.jimdofree.com/la-cooperativa/>

LA BORDA

Estatutos: <http://www.laborda.coop/es/proyecto/documentos/>

MÁLAGA 50:

Estatutos:
<https://drive.google.com/file/d/1Fgttc5llmOeyiCprCIHWdjEPAHD9A73m/view>

Modificaciones de los estatutos:
<https://drive.google.com/file/d/1JjsmeP5ta3i7Ar-71K18cpnvPM05licc/view>

SENIOR COHOUSING HUELVA:

Estatutos:
<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ACRy9sZrBDKgonw&cid=7FD06F20A81AB475&id=7FD06F20A81AB475%21864&parId=7FD06F20A81AB475%21859&o=OneUp>

Registro de propiedad:
<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ALRZtKonp90xmcl&cid=7FD06F20A81AB475&id=7FD06F20A81AB475%21866&parId=7FD06F20A81AB475%21861&o=OneUp>

DOCUMENTOS DE INTERÉS:

- Asociación Jubilares <http://www.jubilares.es/>
- eCohousing, mapa de cohousing Vivienda colaborativa en España <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>
- Ley de cooperativas de Cataluña https://www.cooperativestrebball.coop/sites/default/files/materials/150717_llei_dogc.pdf
- Ley de sociedad cooperativas Andaluzas https://www.juntadeandalucia.es/sites/default/files/2020-04/1337163272TL_37.pdf
- Living Cohousing, cohousing senior <https://livingcohousing.com/modelos/cohousing-senior/>
- Preguntas frecuentes sobre el cohousing. Asociación Jubilares https://8f96803a-ad6c-420d-bd02-c6fb4264b730.filesusr.com/ugd/f268f5_535aa0ea9ede4674b293875f702262c7.pdf
- Experiencias de alojamiento intergeneracional. Revisión de literatura y selección de Buenas Prácticas. <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/CBD994C7-8111-4664-AFE5-B2A39C012F09/433634/Experienciasalojamientointergeneracional.pdf>
- Mapa cohousing vivienda colaborativa en España <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/>
- Proyectos de vivienda conjunta en Bonn (Alemania) y alrededores <https://wir-sind-stadt.net/gemeinschaftliche-wohnprojekte-in-bonn-und-umgebung/>
- Soledad y convivencia intergeneracional: resignificar el cuidado en el ciclo vital https://www.scielo.sa.cr/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1659-28592019000200079
- Red de Programas de Convivencia Intergeneracional <https://convivenciaintergeneracional.com/>

