


Informe D.5.2.1. Investigación previa

Autoría: Matia Instituto	
Año: 2024	Fecha: 01/04/2024



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	1/36	

Contenido

1. Introducción	3
2. Investigaciones previas	5
3. Características de viviendas para personas mayores	10
4. Experiencias de vivienda para mayores europeas	16
4.1. Países nórdicos. El caso de Dinamarca	16
4.2. Alemania	18
4.3. Países Bajos. El caso de Holanda	20
4.4. Reino Unido	21
4.5. Francia	23
4.6. Análisis comparativo	24
5. Experiencias propias de Matia Instituto	26
6. La importancia de la relación con el entorno y el barrio	33
7. Conclusiones	35



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	2/36



1. Introducción

Definición del entregable:


La investigación documental se considera un punto de partida válido para evitar "reinventar la rueda". La investigación preparatoria no consiste tanto en encontrar respuestas como en hallar las preguntas adecuadas para plantear en la investigación. El PP5 (Matia Instituto), con la colaboración del PP1, coordinará el estudio sobre las personas mayores, y el PP6 coordinará el estudio sobre los jóvenes (con PP4). Durante el primer mes, se llevarán a cabo dos actividades: (1) entrevistas iniciales con los departamentos municipales de la tercera edad (PP1) y la juventud (PP4); (2) búsqueda en línea de determinadas palabras clave ("predependientes", "vivienda asequible", "solidaridad comunitaria", "protección temprana") y publicaciones pertinentes.

Los resultados de las entrevistas iniciales con los departamentos municipales de la tercera edad se incluyen en el entregable 5.2.2. junto con el análisis de las entrevistas a personas mayores.

Dentro del trabajo de investigación documental, se han analizado los siguientes trabajos:

- Sancho Castiello, M., Yanguas Lezaun, J., del Barrio, E., Díaz, U., y Herranz, D. (2012). *Informe de la investigación cualitativa "Envejecimiento, vivienda y entorno"*. Convenio de Colaboración entre la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y Matia Instituto.
- Sancho Castiello, M., Lantarón, H. (2017). *Viviendas y Sistemas Alternativos de Alojamiento para personas mayores en Europa*. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.
- Park, J., Porteus, J. (2018). *Age-Friendly housing. Future design for older people*. Riba Publishing.
- Experiencias propias Matia Instituto "Lugaritz: viviendas con apoyos" (2020-2023) y "Anteproyecto de viviendas Etxebizitzak en Rentería" (2023 - en desarrollo).




CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	3/36	

- García Lantarón, H. (2015). *Vivienda para un Envejecimiento Activo El paradigma danés*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/40528/>
- Laboratorio Sur (2019). *Memoria del proyecto "Mercado Habitado" de Orcasur*. Primer premio del concurso Reinventing Cities I de Madrid (C40). <https://www.c40reinventingcities.org/en/professionals/winning-projects/mercado-de-orcasur-1287.html>
- Irulegi O., Varela, M., Pennese, C., Viota, M., Menatti, L., del Río, E., et al. (2022). *Guía de Diseño Etxelagun*. Universidad del País Vasco. <https://shre.ink/84M3>
- Pozo Menéndez, E. (2023). *La ciudad para personas con demencia: metodología para integrar el diseño y la calidad de vida en las ciudades europeas*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. <https://oa.upm.es/73246/>
- Affordable Housing Activation (2023). *Primer atlas global de la vivienda*. <https://atlas.affordablehousingactivation.org/>
- Pozo Menéndez, E. y Cambra Rufino, L. (2024). "Promoción de la autonomía personal y entorno accesible. Nuevos modelos de convivencia". *Tratado de enfermería gerontogeriátrica*, capítulo 19. (aceptado, pendiente de publicación).

La vivienda adquiere gran importancia en el proceso de envejecimiento al ser el lugar central de desarrollo de la vida de las personas (al contrario que en la etapa de vida laboral, donde el lugar de trabajo comparte esta importancia). Dicha importancia descansa no solo en los aspectos físicos-ambientales, sino también en los aspectos psicológicos que levitan a su alrededor: el significado del hogar, el apego, las percepciones, el control, la habitabilidad, etc. La vivienda es un aspecto muy importante en la calidad de vida de cualquier persona mayor.

El lema "envejecer en casa" empezó a acuñarse a principios de los 90 entre los expertos e investigadores en el ámbito de la gerontología. A partir de ese momento, estudios internacionales sobre envejecimiento comenzaron a abordar las cuestiones de la vivienda y el entorno como elementos fundamentales para el buen envejecimiento de las personas. En este sentido, diversos estudios han identificado al entorno y la vivienda como elementos centrales para un envejecimiento saludable y más concretamente, se ha identificado que el entorno juega un papel fundamental en el fomento de la autonomía, la participación social y el bienestar entre las personas mayores.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	4/36	

El fenómeno “housing” ha generado desde hace varias décadas un cambio cultural en la mayor parte de Europa, a través de un acercamiento a las necesidades de las personas que envejecen desde el concepto casa o “como en casa”, desarrollando un conjunto de modalidades de alojamientos adaptados a necesidades, pero teniendo muy en cuenta los proyectos, deseos y preferencias de las personas mayores de vivir en entornos domésticos. Siempre desde el reconocimiento de su heterogeneidad como grupo de población que, en consecuencia, requiere diversidad en la oferta de alojamientos, intentado prevenir la pérdida de autonomía a través de una mejor integración del hábitat y los servicios.


2. Investigaciones previas

Los resultados de la investigación previa realizada por Matia Instituto respecto a “**Envejecimiento, vivienda y entorno en Euskadi**” (2012) muestran las siguientes conclusiones:

Por un lado, en el estudio cuantitativo se observaba:


- La posibilidad de **cambiarse de domicilio** por causas del empeoramiento de la salud era planteada por sólo un 16,4% de personas. El motivo principal en un 38,6% de los casos era que la vivienda no tenía ascensor y solo para el 10,6% la causa era su tamaño inadecuado (pequeña o grande).
- **Una gran mayoría representada por el 83,3% afirmaba no necesitar mudarse de su vivienda**, argumentando las siguientes razones: a un 60,2% le gustaba la vivienda en la que vivía; un 17,9% decía que su vivienda estaba preparada para esas situaciones; un 7,9% no creía que pudiera pagar otra vivienda; y un 7,4% declaraba que donde vivía actualmente tenía a su familia.
- Entre las personas que necesitaban cambiar de vivienda, un 35,6% declaraba que le gustaría trasladarse dentro del mismo barrio, y un 35,9% dentro del mismo municipio.
- Del total de personas que iba a cambiar de domicilio, sólo un 21,3% declaraba estar buscando activamente la nueva vivienda. Por otro lado, **un 53,9% creía que había pocas viviendas en el mercado de características y precios adecuados a sus necesidades y posibilidades económicas**, y un 27,3% decía que no existían.




CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	5/36	

Por otro lado, en el estudio cualitativo se destacaba:

- **La importancia de las rutinas o rituales:** La concentración de la atención en los “pequeños detalles de la vida” parece desplegar un tipo de ordenación de la experiencia distinta (...) Una experiencia más estática y contemplativa de la vida que puede generar un aumento de intensidad en el disfrute sensorial e intelectual de la realidad.
- Existen **modelos de participación** en las actividades en que las personas mayores no actúan como **sujetos directos**, sino como **participantes indirectos**, como observadores o como personajes secundarios.
- Se puede hablar de una **relación especial de las personas mayores con la naturaleza** y con los elementos y procesos naturales. La luz solar, el aire, el espacio natural, el mar, etc. son citados frecuentemente en las entrevistas como aspectos relevantes de sus vivencias cotidianas.
- La **amistad** y, en su caso, la **relación de pareja**, se hacen más vigorosas y sobre todo, a medida que se avanza en edad, **se concentra en unas pocas figuras referenciales** (los amigos “del alma”) que resultan fundamentales para el acompañamiento en el proceso de envejecimiento.
- La dinámica de **entrar y salir del hogar es una de las formas fundamentales que adquiere la creación del ritmo de vida para las personas mayores (...)** es necesario subrayar el papel absolutamente fundamental de esta dinámica de entrada y salida, de vivencia de lo interior y de lo exterior para la salud y el bienestar de la persona en su proceso de envejecimiento.
- Hay varios factores de bienestar generales que se entrelazan con las características físicas concretas de la residencia. **La sensación de hogar es un factor de bienestar determinante** que se consigue combinando el diseño de todo el complejo residencial, el diseño de cada unidad residencial en particular y de la vivienda particular, entre otros elementos.
- En cualquier caso, a medida que las capacidades físicas y mentales de la persona se van degradando, **el cuidado para a convertirse en una cuestión vital**, pero pasando a ser la propia persona mayor la que es cuidada.
- En la apropiación de los lugares se genera una comunicación bidireccional entre el entorno y sus habitantes en la que el lugar como **espacio apropiado se carga de afectividad y hasta cierto punto de “espiritualidad”**.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	6/36	

- De alguna manera se puede decir que las personas mayores prefieren muchas veces **vivir con intensidad la experiencia del cuidado en los hogares y barrios a la experiencia segura, pero de desarraigo existencial, que proporciona, por ejemplo, una residencia.** Lo que se ha denominado como “el habitar” proporciona un sentido de la vida.
- Muchas veces las reformas en el hogar no son un proyecto que se realice desde la autonomía de la persona mayor o las personas mayores que viven en el hogar, sino **un proyecto familiar** (...) parece que tanto las decisiones sobre cómo llevar a cabo las reformas (materiales, equipamientos, etc.) como parte de la financiación se gestiona por parte de los hijos y/o familiares. (...) Quizás ocurre también que las transformaciones en el hogar puedan ser vistas por parte de los hijos como una manera de ir mejorando la calidad de los pisos para un hipotético momento futuro en el que puedan alquilarlo, una vez que hayan desaparecido las personas mayores.
- Se habla fundamentalmente de dos tipos de tecnología, una la que se aplica a los muebles del hogar, es decir, una **tecnología más mecánica.** (...) Mientras que los dispositivos electrónicos o digitales de teleasistencia parecen ser una oferta mucho menos integrada en el discurso y en general en la cultura sobre la edad y la dependencia de las personas a las que se entrevistó.
- Las **cuidadoras se integran con normalidad en la rutina del hogar** como un instrumento de **apoyo a la labor doméstica.** (...) el ámbito más funcional del cuidado, que corresponde precisamente a las tareas de organización y limpieza, aunque implica un cierto grado de ruptura de la privacidad, es muy permeable a la intromisión de agentes externos. (...) **La jornada parcial es un modelo manejable por la persona mayor, que permite establecer relaciones más o menos estables con una cuidadora,** pero a la vez conservar siempre una **parcela de la intimidad de cada uno** a salvo.
- (...) se termina por aceptar prácticamente como **un destino la instalación de las cuidadoras en el hogar,** se da prácticamente por supuesto que es un recurso indispensable desde el momento en que se llega a un cierto estado de salud y deterioro que exige un cuidado más atento. En ningún caso se concibe que la labor de cuidado por parte de estas mujeres pueda realizarse sin el apoyo y la “vigilancia” de los familiares, o en su defecto, de la Administración. El nivel

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	7/36	

de confianza que se deposita en las propias cuidadoras, como se puede observar, no es suficiente para consolidar el modelo.

En cuanto a la escala de preferencias de las distintas alternativas de viviendas y servicios, se identifica el siguiente orden:


1. Permanecer en el hogar realizando adaptaciones infraestructurales.
2. Permanecer en el hogar contratando servicios de ayuda (a tiempo parcial)
3. Permanecer en el hogar contratando servicios de ayuda y cuidado (a tiempo completo)
4. Cambiar de vivienda a otra mejor adaptada, pero en el mismo barrio.
5. Compartir vivienda con amistades o familiares (una minoría con mayores recursos económicos y familiares)
6. Opción "housing externo", según distintos modelos, pero cuya referencia es el complejo de apartamentos individuales, zonas comunes y servicios.
7. Residencia en régimen de media jornada.
8. Residencia "tradicional".

En el caso del proyecto SHARE, nos situaríamos en un servicio entre medias de la opción 4 y la 6, un cambio de vivienda a otra mejora adaptada, dentro del mismo barrio, con una tipología de vivienda con apartamentos de distinta tipología, pero compartiendo algunas zonas comunes y servicios.

Por otra parte, las características más relevantes para un modelo de vivienda ideal en el caso de mudanza a otra nueva se enumeran y definen a continuación:


- **Accesibilidad.** Evidentemente, el cambio de residencia debería producirse sobre todo para mejorar la funcionalidad y usabilidad por parte de los habitantes de la nueva vivienda y del barrio. En general, del estudio se resalta la preferencia por vivir en edificios con ascensor y en el primer piso, de cara situarse a escasos metros de la calle para poder salir y entrar en el hogar con facilidad y hacer vida comunitaria, pero también por tener una conexión visual más directa con el espacio público exterior.
- **Tamaño.** Es el principal aspecto sobre el que la persona mayor está dispuesta a negociar para trasladarse a otra vivienda, sobre el que menos le importa ceder y perder, si con ello puede verse beneficiada en otros aspectos. Pero incluso se



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	8/36	

recoge como una casa más pequeña haría más fácil las tareas de organización y limpieza y, en definitiva, más cómoda la vida cotidiana en el hogar a una edad más avanzada.

- **Localización.** El nuevo inmueble debería situarse en el mismo barrio de su vivienda actual, o al menos en un barrio donde se tenga la misma capacidad de formar comunidad. Además, surgen también algunas demandas o preferencias por situar la residencia lo más cerca posible de parques u otras infraestructuras similares que posibiliten tener una experiencia “cercana a la naturaleza”.
- **Distribución y estancias.** Las principales demandas sobre las distintas estancias que compondrían el hogar serían disponer de dos habitaciones, para poder acoger a familiares (función de anfitrión o anfitriona), y la calidad de las distintas habitaciones, en términos de equipamiento y modernidad de las estancias. En el momento de tener que disponer del servicio de una persona cuidadora interna, la segunda habitación quedaría dedicada a esta función, por lo que se pierde en esta perspectiva el ser anfitrión. Es decir, un salón mínimamente grande, dos habitaciones pequeñas, una cocina mediana bien equipada y moderna, así como un baño accesible y también modernizado compondrían este modelo ideal de distribución espacial en el nuevo hogar.
- **Luz.** Disponer de suficientes alternativas de iluminación, natural y artificial, optimiza la ambientación del hogar y carga de vitalidad el espacio. Es un componente que se presenta a veces como un instrumento terapéutico, de cara a influir en los estados de ánimo, impulsando la deseada conexión con el mundo y la vida, elementos que se ponen en riesgo a medida que la persona se enfrenta a los distintos desequilibrios del proceso de envejecimiento.
- **Decoración.** Si bien la decoración no supone uno de los detalles en los que se piensa prioritariamente cuando se reflexiona sobre la posibilidad de cambiar de hogar, lo cierto es que aparece un cierto deseo de transitar hacia un modelo más minimalista del espacio, es decir, de generar ambientes poco cargados de objetos y con diseños suaves y amables. Así, también el color de las paredes, de acuerdo a sus apreciaciones sobre la luz, tiende a preferirse en tonos claros y suaves.
- **Objetos que se llevarían.** Las elecciones principales son fotografías y algunos recuerdos especiales que tengan que ver sobre todo con la familia.


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	9/36	

- **Condiciones financieras.** El acceso a una nueva vivienda se contempla desde la venta del piso actual, implicando un margen de riesgo y de esfuerzo que muchas de las personas no están dispuestas a realizar a una determinada edad. En esta reflexión también entra la cuestión de la herencia con diversidad de posicionamientos. En las entrevistas con los expertos se pone en evidencia hasta qué punto los modelos de alojamiento que suponen salir de la casa actual se enfrentan a un problema que no es esencialmente un problema vinculado a la edad, a la dependencia o a cualquier otra variable de este tipo, sino pura y simplemente inmobiliaria, una cuestión de oferta de crédito, de fórmulas de financiación, de agilización de trámites, de gestión pública del suelo, etc. Una oferta amplia con distintas modalidades en este sentido podría ampliar el horizonte de posibilidades de decisión de muchas personas mayores.

3. Características de viviendas para personas mayores

La vivienda y necesidades habitacionales para personas mayores ha sido estudiada desde distintos enfoques y disciplinas, sobre todo en los últimos años, pero principalmente es una tipología asociada a alojamientos colectivos que ofrecen cuidados sanitarios asociados. En este sentido, aunque en otros países ha sido un enfoque superado a favor de un modelo basado en la vivienda, en España todavía estamos alejados de este modelo. La heterogeneidad del proceso de envejecimiento y la diversidad de preferencias y necesidades de apoyos a lo largo de la vida, dan como resultado una amplia gama de soluciones habitacionales fuera de nuestro país, así como una revisión y adaptación constante a las necesidades cambiantes de las personas mayores. Las investigaciones de García Lantarón (2014) concluyen la importancia de cuatro elementos principales aplicados al diseño de las viviendas: la independencia, la interacción, la integración y la identidad. En primer lugar, el diálogo entre el espacio privado y el espacio público guardan relación con la *independencia* y la *interacción social*. Por otra parte, la *integración urbana y social* tiene que ver con la continuidad del propio edificio en el entorno donde está ubicado. Por último, desde la sociología, se incorpora la *identidad* como el sentimiento de pertenencia al lugar y la continuidad con la vida y las rutinas.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	10/36	

La *independencia* tiene que ver con la autonomía y la funcionalidad, referidas a la protección, seguridad y accesibilidad como características del diseño de obligatorio cumplimiento para que la persona pueda disfrutar de un entorno apropiado para desarrollar cualquier tipo de actividad. Independencia y autonomía son conceptos relacionados, el primero relacionado con la componente física del espacio y el segundo con la componente emocional vinculada a lo que la persona usuaria del espacio quiere hacer, lo que requiere que el espacio permita mantener la privacidad y el control sobre nuestras propias decisiones y la adaptación progresiva del entorno a los cambios relacionados con el proceso de envejecimiento.



La flexibilidad en la configuración de este apartamento de 60,4 m² permite distintas configuraciones en la vivienda para responder a distintas necesidades según estilo de vida, estructura familiar o necesidad de cuidados en el domicilio.

Fuente: "Whiteley Village. Flexible bedroom apartment". En Park, J., Porteus, J. (2018). *Age-Friendly housing. Future design for older people*.

Por otra parte, la *interacción* está relacionada con la participación en la comunidad y el mantenimiento de las relaciones interpersonales de la persona, así como con el estatus social. Las posibles limitaciones sobrevenidas por el proceso de envejecimiento afectan



Cofinanciado por
la Unión Europea

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	11/36



sobre todo a las actividades y rutinas diarias, por lo que el diseño de las zonas comunes, el tipo de actividades y servicios desarrollados en ellas, así como la relación entre los espacios interiores y exteriores. Todo ello son elementos para trabajar en la propuesta arquitectónica, entendiendo la importancia de los umbrales y filtros de las zonas más públicas y abiertas a las más privadas e íntimas.

PLANTA 2



PLANTA 3

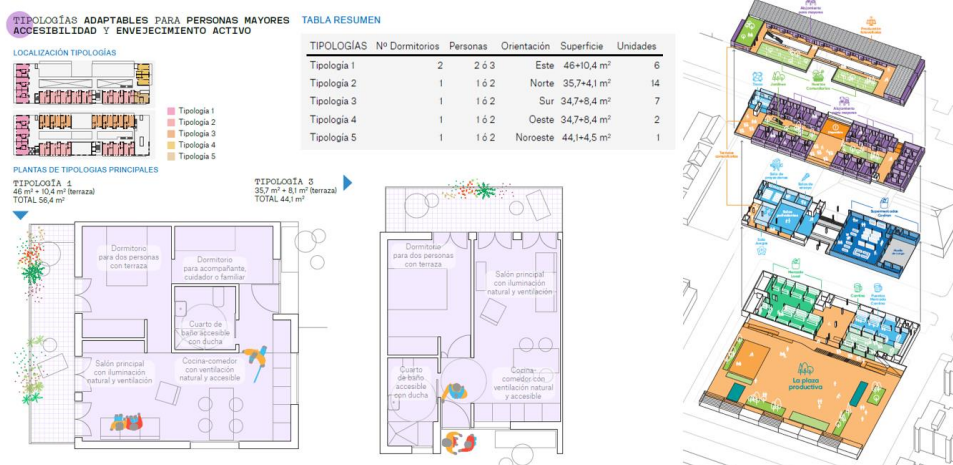

Cofinanciado por
la Unión Europea

12


EUROPEAN
URBAN
INITIATIVE

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	12/36






Fuente: Laboratorio Sur (2019). Mercado Orcasur. Reinventing Cities I Madrid.

La *integración* guarda relación con la normalización de los alojamientos para personas mayores en la trama urbana, en la sociedad. Una continuidad con el entorno, sin renunciar a una arquitectura de calidad, pero asegurando su integración en el paisaje urbano, tiene un componente simbólico relacionado con el empoderamiento de las personas mayores a nivel social.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	13/36




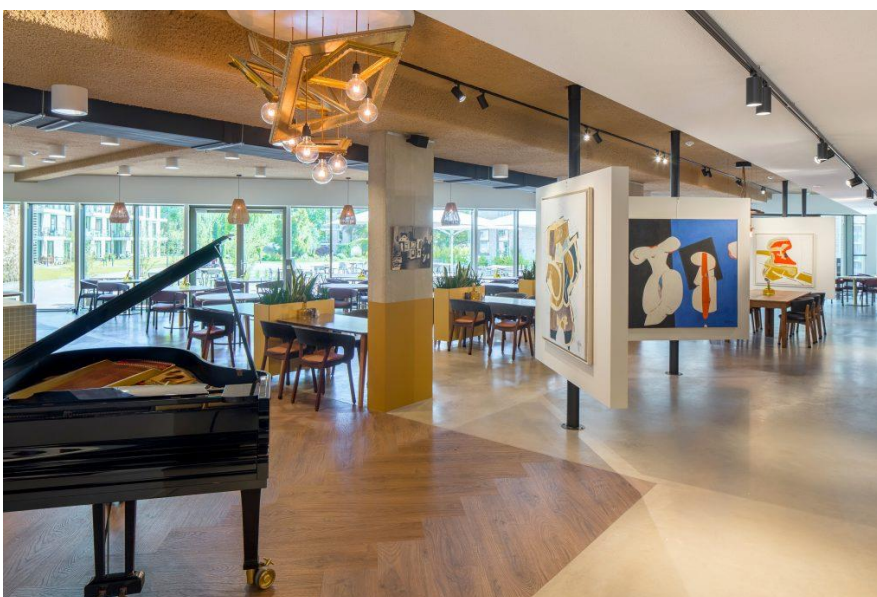


La continuidad en el paisaje urbano en cuanto a escala, volumen, geometría y materialidad consigue una integración en la trama urbana. Además, el espacio público intermedio permite una conexión reservada exclusivamente para itinerarios peatonales entre distintos puntos de la localidad. Los equipamientos existentes (juegos, equipamiento de ejercicios, pista de petanca, etc.) favorecen el desarrollo de actividades en este espacio, lo cual es un estímulo para salir e interactuar o para ver a las personas jugar en este espacio.

Fuente: B2Ai, *Woonzorgcampus De Zon* en Bellegem.

Por último, la *identidad* está relacionada con la pertenencia y continuidad, así como con la expresión personal y única asociada a los estilos de vida, y a su vez, con las actividades y rutinas domésticas. La identidad se asocia con nuestra capacidad de actuar y transformar el espacio, apropiándonos de él, no solo las zonas privadas, sino también los espacios comunes compartidos.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	14/36	




La posibilidad de decorar y adaptar la vivienda y zonas comunes según los gustos y preferencias de la persona es un requisito fundamental para favorecer el sentimiento de pertenencia y continuidad con la vida de la persona. Rosa Spier Huis es un complejo residencial de viviendas destinada a personas que hayan tenido vinculación profesional con el mundo artístico, académico o científico. Las zonas comunes incorporan elementos significativos para las personas que viven ahí, en este caso, exposiciones de arte o instrumentos musicales.

Fuente: Rosa Spier Huis.



Cofinanciado por
la Unión Europea



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	15/36	

4. Experiencias de vivienda para mayores europeas

A continuación, se incluyen los principales resultados del estudio “Viviendas y Sistemas Alternativos de Alojamiento para personas mayores en Europa (Sancho Castiello y Lantarón, 2017)”, que ilustran otras tipologías y alternativas en materia de vivienda para personas mayores:

4.1. Países nórdicos. El caso de Dinamarca.

Las viviendas para personas mayores en Dinamarca son de dos tipos, dependiendo de si se trata de promoción pública o privada y del tipo de servicios que ofrecen. Existe una relación entre ambas: tradicionalmente, la vivienda pública ha sido fomentada por el Estado mediante créditos más ventajosos y la reserva de suelo municipal, pero no como promotor directo. En Dinamarca, son las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro o los fondos de pensiones las encargadas de promover y, posteriormente, gestionar la vivienda pública. El régimen puede ser tanto en propiedad como en alquiler y se trata de viviendas “normales”, ya que los servicios de atención son externos y los provee el municipio. Son las denominadas *Ældreboliger*, o “Viviendas para Mayores”. En cualquier caso, el Ayuntamiento, al ceder o realizar una concesión del suelo municipal, siempre tiene derecho a un porcentaje en la asignación del alojamiento; lo cual, en numerosas ocasiones, ese porcentaje se transforma en dotaciones, tipo centro de día. Además, el alquiler también está subvencionado, por lo que las personas mayores sólo pagan el 15%.

Existe además otro tipo de alojamiento, en este caso de iniciativa privada, y que igualmente goza de ciertas ventajas de financiación estatal a cambio de cumplir una serie de requisitos. Se trata de las denominadas Cooperativas con Cesión de uso o *Andelboliger*, las cuales en su mayoría se organizan como *Senior Co-housing*. Este tipo de cooperativas son una figura con larga tradición en Dinamarca y su objeto es promover vivienda privada con un precio limitado. Se gestionan siempre como una cooperativa, tanto durante la fase de construcción (promotores del proyecto) como posteriormente (fase de explotación). Esto significa que cada cooperativista es propietario de un porcentaje y le da derecho a usar una vivienda, así como las zonas comunes. Cada cooperativa decide los términos en los que se organiza y gestiona, pero de forma general destacan los siguientes: se trata de un modelo que mantiene los precios fijos y



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	16/36



no participa del mercado inmobiliario. Además, la venta de vivienda se produce, en primer lugar y de forma interna, en forma de porcentaje entre los cooperativistas. Pero, si ninguno está interesado, pasa a abrirse a cualquiera; de esta forma, los interesados se convierten en cooperativistas. Es muy normal que exista una lista de espera de personas interesadas en formar parte de la cooperativa, y que, en algunos casos, la espera sea de años. En el caso concreto de las cooperativas de personas mayores, generalmente está prohibida la venta a menores de 55 ó 60 años o a parejas que todavía tengan hijos a su cargo. De la misma manera que, aunque los hijos pueden heredar el porcentaje de los padres, éstos no pueden ocupar la vivienda y deben venderla a aquella persona que cumpla los requisitos, esto es, que sea mayor de 55-60 años, no tenga hijos a su cargo y esté en la lista de espera. En este tipo de viviendas, independientemente de los servicios de atención externos ofertados por el municipio, existen una serie de servicios o dotaciones gestionados por las propias personas usuarias. En general, se trata de espacios comunes que se pueden encontrar en todos los modelos, como salas de usos múltiples donde reunirse y realizar actividades de cualquier tipo, concebidas para fomentar la socialización y participación.

Por otro lado, como el municipio está obligado a ofrecer los servicios de atención y cuidados, las únicas viviendas que promueve y construye son residencias para personas con alto grado de dependencia, donde la mayoría se trata de alojamientos para personas con demencia. En estos modelos los cuidados están integrados y los apartamentos se distribuyen formando unidades de convivencia. Además, se ofrecen a la persona en régimen de alquiler, es decir, se consideran viviendas y se denominan Viviendas con Cuidados (*Plejebolig*).

Además de esta oferta, la promoción de vivienda exclusivamente privada, llamada Vivienda Senior o 50+, es bastante escasa, aunque empieza a hacerse con un hueco en el mercado ofreciendo exclusividad en la ubicación, los materiales o la convivencia intergeneracional.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	17/36



4.2. Alemania

El sistema inmobiliario alemán se caracteriza por un alto porcentaje de habitantes viviendo en régimen de alquiler en un mercado eminentemente privado. Por el contrario, el porcentaje de vivienda social es relativamente pequeño. Por lo tanto, la administración alemana, tanto a nivel estatal como local, ha promovido para las personas mayores un acceso a la vivienda de forma asequible e independiente y con políticas acordes con el lema “envejecer en casa o como en casa”. El modelo alemán se considera mixto, de tipo social y mercantil, de forma que los agentes implicados comprenden a la administración pública, las asociaciones sin ánimo de lucro y el sector privado. El Estado Central diseña las líneas generales y el marco de actuación, pero la responsabilidad en política de atención y cuidados a los mayores recae en los distintos Estados Federados y las municipalidades.

En líneas generales, podemos distinguir diferentes formas de viviendas alternativas para personas mayores. En primer lugar, los **pisos integrados** reúnen en una sola vivienda a personas con diferentes tipos de necesidad de atención y recurren en gran medida a servicios de la comunidad y del vecindario, y menos a servicios profesionalizados. Los **pisos compartidos** (Senioren WG) tienen una característica similar, muy centrada en el empoderamiento y la participación, si bien el uso de servicios profesionales es más común en este tipo de vivienda.

Por otra parte, se da con cada vez mayor frecuencia un tipo de vivienda en comunidad en el que solamente conviven personas mayores de 60 años, prestándose apoyo mutuo. Este tipo de vivienda alternativa a menudo es una especie de transición entre la vivienda propia y la vivienda asistida o tutelada. Estas **viviendas asistidas** (*betreute Wohnungen*) suelen estar ubicadas en edificios adaptados a las necesidades individuales de las personas que viven en ellos. En función de la titularidad de las viviendas y de la gestión de las mismas son de aplicación las normas reguladoras de las residencias para la atención a la dependencia o las normas del arrendamiento de vivienda. Si la vivienda compartida es gestionada por una entidad, se aplica lo regulado por las normas regionales para las residencias de mayores. A nivel federal rige desde 2009 una ley que regula tan solo los aspectos civiles del régimen de residencia (*Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz*, WVBVG) desde la perspectiva de la defensa de los



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	18/36




consumidores. Desde 2006, existe la norma DIN 77800 que recoge los requisitos de calidad para los proveedores de “Viviendas asistidas para personas mayores”.

Los pisos compartidos tienen diversas opciones para formar una comunidad de este tipo: crear una sociedad civil, una asociación registrada sin ánimo de lucro o una cooperativa. La organización del grupo puede ser externalizada o gestionada de forma autónoma por los propios habitantes de la vivienda. También existe una normativa regional que regula los requisitos para la creación de una vivienda con estas características, pero el control de calidad de los pisos compartidos únicamente se produce en aquellas en las que la gestión ha sido externalizada. Solo se identifica en Baviera un control de calidad que debe cumplir todo tipo de vivienda compartida.

Las personas mayores que viven en un tipo de vivienda alternativa pueden recibir ayudas del seguro de dependencia o incluso de prestaciones no contributivas por razón de necesidad, todo ello en función del nivel de dependencia que les sea aplicable y de su situación económica. Además, existen diversas líneas de financiación regional y federal para este tipo de viviendas. La Ley para la atención a la dependencia prevé una prestación complementaria de 205 euros mensuales por persona para aquellos que convivan en una vivienda con al menos otras dos personas en situación de dependencia. También esa misma ley permite además unir los derechos de varios beneficiarios (atención básica y ayuda doméstica) que convivan en una vivienda.

Por último, es importante destacar cómo también en Alemania, el debate se está centrando en políticas urbanas sostenibles desde la perspectiva del envejecimiento. Tanto el Estado Central como los Municipios empiezan a incorporar y a promover desarrollos urbanos intergeneracionales, donde se incluye desde el origen principios de diseño para todas las personas y perfiles. El objetivo es permitir a la ciudadanía vivir en sus barrios y entornos de proximidad toda la vida. Para ello, se recomienda una política coordinada en materia de vivienda y servicios sociales reforzada por los cuidados informales.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	19/36	


4.3. Países Bajos. El caso de Holanda.

En los Países Bajos las políticas en materia de alojamiento siguen las tendencias del resto de países previamente descritos: especialización de servicios externos para mantener a las personas mayores viviendo en su propia vivienda el mayor tiempo posible. Lo que caracteriza a este país es una mayor flexibilidad en las propuestas como consecuencia de la Ley de Atención Social (*Wet Maatschappelijke Ondersteuning*) de 2007, donde se apostó por incrementar la autonomía a nivel local con el apoyo de las asociaciones no gubernamentales y la participación de la ciudadanía. Por otro lado, y como característica específica del modelo holandés, más del 30 % de las viviendas existentes son públicas en régimen de alquiler; esto se debe a la larga tradición holandesa de promover vivienda pública a través del Estado.

Con respecto a los servicios de atención, tradicionalmente han estado en manos de asociaciones sin ánimo de lucro que concertaban dichos servicios con el Gobierno. En los últimos años, y con el objetivo de aumentar la competitividad, se ha fomentado la inclusión del sector privado con ánimo de lucro también en la promoción de viviendas. El resultado es una amplia oferta con distintos servicios que se caracteriza por ser un modelo mixto. Con el objetivo de hacer rentable la operación, normalmente las viviendas coexisten con alojamientos para personas con mayor dependencia o con dotaciones al servicio de la comunidad. El objetivo es diseñar viviendas convencionales que sirvan para casi cualquier persona y durante cualquier etapa de su vida. Relacionado con este concepto, la Fundación Humanitas acuñó el término "*levensloopbestendige*", que se ha extendido y es de uso corriente en Holanda y puede traducirse como "resistente al ciclo de vida".

El caso holandés también destaca por la aplicación de estrategias enfocadas a una escala más amplia que afecta al barrio y, por tanto, a la planificación urbana. Este tipo de iniciativas están relacionadas con las políticas de desinstitucionalización, de descentralización de los servicios y de apuesta por la atención domiciliaria. Se trata de los llamados *Woonzorgzone*. En este caso se trata de una política a nivel nacional ya puesta en marcha, que hace especial hincapié en los servicios de atención y cuidados. Desde el punto de vista de los servicios, se cubre un área de entre 5.000 a 15.000 habitantes, donde a una distancia a pie de 400 a 500 metros y desde cualquier



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	20/36	

punto, existe un centro de atención y servicios con un médico disponible. Con respecto a los aspectos relacionados con la vivienda y el entorno destacan:


1. En lo posible, las viviendas del *Woonzorgzone* deben estar adaptadas para personas con discapacidad.
2. En los modelos residenciales de cuidados es preferible una escala más pequeña, acorde con el modelo de vivienda, en lugar de dotaciones de gran escala.
3. El barrio debe ser accesible y seguro. El trazado de los itinerarios para los peatones es claro y está protegido, además de contar con abundante mobiliario urbano.
4. El transporte público es accesible, con paradas apropiadas y a una distancia máxima de 300 metros.
5. Para compensar una posible sobreocupación del transporte público, se propone su combinación con otro tipo de servicios más específicos dirigidos, por ejemplo, al transporte escolar.
6. Cualquier tipo de dotación cultural, recreativa, así como comercios, etc. son fácilmente accesibles a pie o mediante transporte público.
7. Las viviendas están equipadas con un sistema de alarma o comunicación.
8. Las viviendas incluyen las cualidades de privacidad, independencia y calidad.
9. Debe garantizarse la disponibilidad de viviendas adaptadas. Cuanto más cerca del centro de atención, mayor cantidad de viviendas adaptadas.

4.4. Reino Unido

En el Reino Unido, las distintas iniciativas en materia de alojamiento llevadas a cabo destacan por su rigor técnico y su análisis de sostenibilidad económica, presentando no solo una serie de propuestas, sino también la viabilidad de su aplicación. En 1989 se lanzó el movimiento “Viviendas para toda la Vida” (*Lifetime Homes*) desde la Fundación Joseph Rowntree, que supuso un influyente punto de partida en el que se han basado todas las políticas y recomendaciones en materia de diseño de viviendas.

En el afán de este movimiento de ofrecer una alternativa real, se publicó en 2008 un documento con una propuesta de estrategia a nivel nacional para la vivienda de los mayores, titulado “Viviendas y barrios para toda la Vida” (*Lifetime Homes, Lifetime*



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	21/36	

Neighbourhoods) donde no solo se concretan aspectos técnicos, sino también económicos. Además, se incluye el entorno de escala más amplia del barrio y se propone planificar a nivel urbano en base a estas recomendaciones entendiendo que la solución no puede quedarse exclusivamente en el hogar si lo que se pretende es la inclusión social. Con respecto a las recomendaciones para el diseño de viviendas, se proponen 16 puntos que han sido muy influyentes y que actualmente se han incluido, por ejemplo, en la normativa de nueva edificación de la ciudad de Londres. Dichas recomendaciones van desde el exterior de la vivienda al interior y se centran fundamentalmente en la importancia de poder usar y realizar actividades en las viviendas a diseñar. Hay que tener en cuenta que la mayoría de las recomendaciones están dirigidas al modelo de vivienda más extendido en Inglaterra, que es la vivienda unifamiliar de dos o más plantas.

El enfoque inglés está más dirigido al promotor privado y al usuario senior, confiando en la capacidad del mercado para dar respuesta a las necesidades de alojamiento de las personas mayores independientes. La idea es fomentar mediante ayudas fiscales la compra o alquiler de este tipo de alojamientos, de forma que sea asequible a un mayor número de personas.

La oferta de servicios de atención y cuidados es lo que diferencia a unos modelos de otros. Tradicionalmente el modelo inglés se caracterizaba por ofrecer servicios en la propia vivienda, las llamadas “Viviendas con cuidados” (*Sheltered Housing*). Como consecuencia del incremento en la demanda de mayores con grandes necesidades, se crearon las “Viviendas con cuidados extra” (*Very Sheltered Housing*). Además, durante el último cuarto del siglo pasado se fomentó la ayuda a domicilio, aunque sin el éxito cosechado en otros países. La apuesta principal ha sido la promoción de vivienda con un diseño que favorezca el envejecimiento y no tanto un sistema de servicios de atención domiciliaria. Desde 1997 la tendencia se ha dirigido hacia una mayor financiación de los servicios de forma individual (40 %), basada en la capacidad económica personal, y con una gama amplísima de proveedores (siendo el 75 % privados). En los modelos actuales, los servicios se plantean como un servicio a la carta, disponibles 24 horas todos los días de la semana.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	22/36




4.5. Francia

En Francia, como en la mayoría de los países europeos, se observa una importante evolución de los modelos residenciales más tradicionales hacia el concepto apartamento/vivienda con opciones diversas. La oferta actual de alojamientos para mayores se suele sistematizar en las siguientes categorías:

1. Establecimientos:
 - a. *Logements Foyers*, actualmente denominados Residencias para la Autonomía.
 - b. Pequeñas unidades de convivencia o *Maison de accueil rural pour personnes âgées MARPA* (casas de acogida rural para personas mayores).
2. Hábitat agrupado:
 - a. Residencias sociales.
 - b. Residencias Seniors con servicios.
 - c. Hábitats solidarios.
3. Alojamientos compartidos.
 - a. Co-housing.
 - b. Convivencia intergeneracional.
 - c. Acogida familiar.
4. Operaciones urbanas de barrio. Edificios intergeneracionales.

Esta clasificación es un reflejo de la diversidad de la oferta actual desde el modelo “casa” o vivienda destinada a personas que envejecen, y que progresivamente van necesitando ayudas diversas. En la práctica totalidad de estas alternativas se pueden obtener servicios de todo tipo a través de la modalidad de cheque servicio (*forfait*) derivado de la Ley de dependencia francesa, denominada APA (*allocation personnalisée d'autonomie*) en su vertiente domiciliaria.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	23/36	

4.6. Análisis comparativo

Viviendas para personas mayores en Europa. Tabla Resumen:

VIVIENDA PARA MAYORES EN EUROPA	DINAMARCA	ALEMANIA	HOLANDA	REINO UNIDO	FRANCIA
Política principal de aplicación					
	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa
Competencias Administración					
VIVIENDA	Nacional/Municipal	Nacional/Municipal	Nacional/Municipal	Nacional/Municipal	Nacional
S.SOCIALES	Municipal	Regional/Municipal	Nacional/Municipal	Municipal	Municipal
Normativa de aplicación					
	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Modelos de vivienda existentes					
De menor a mayor dependencia	1. Co-Husing 2. Viviendas para mayores 3. Viviendas con cuidados	1. Viviendas 50+ 2. Viviendas con servicios 3. Modelo Mixto 4. Instituciones	1. Woonzorgzone (Barrios para toda la vida) 2. Alojamientos para las fases de la vida 3. Modelo mixto 4. Instituciones	1. Viviendas para toda la vida 2. Viviendas con cuidados 3. Viv. Cuidados Extra 4. Instituciones	1. Alojamientos compartidos 2. Hábitat agrupado 3. Establecimientos para personas mayores 4. Instituciones
Promotor Ppal					
	Organizaciones sin ánimo de lucro	Privado	Organizaciones sin ánimo de lucro	Privado	Público/Privado
Régimen principal					
	Propiedad	Alquiler	Alquiler	Propiedad	Alquiler

- La tendencia común está dirigida a promover el envejecimiento en la propia vivienda como estrategia para mantener la calidad y sostenibilidad de los servicios.
- En el caso de no poder permanecer en la vivienda, todas las soluciones ofertadas coinciden en crear un ambiente hogareño, alejándose claramente de las propuestas más institucionales.



Cofinanciado por la Unión Europea


EUROPEAN
U R B A N
I N I T I A T I V E

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	24/36




- División entre vivienda y servicios sociales. Pese a que todos los países dirigen sus esfuerzos a una mayor coordinación entre ambos, las viviendas permanecen bajo el marco normativo de vivienda. Esto se consigue mediante una apuesta generalizada por los servicios a domicilio, como estrategia más eficaz, más demandada por las personas usuarias y, además, más viable económicamente.
- Existe un importante nicho de mercado en torno a las personas mayores, tanto el mercado inmobiliario, como en mucha mayor medida el de servicios. Actualmente las personas mayores demandan una serie de modelos y servicios más flexibles que se adapten a sus necesidades específicas actuales y futuras. Se trata de modelos que mejoren sus condiciones de vida y bienestar personal durante todo el proceso de envejecimiento, y no como anteriormente, sólo cuando estén enfermos.

Aunque como se ha visto existe una amplísima gama de alojamientos para mayores, dentro del conjunto denominado *housing*, se puede establecer una clasificación según la relación existente entre la edad de los usuarios y los cuidados o atención que requieren. Toda esta oferta de viviendas se puede comparar con las tendencias en materia de alojamiento que se están desarrollando en Europa y que, en algunos casos, llevan más de 30 años aplicándose:

- Las nuevas propuestas urbanas apuestan por cubrir todo el rango de atención y servicios requeridos.
- Las instituciones se mantienen como un modelo especializado en personas con alto grado de dependencia. En cualquier caso, siempre se plantean con un esquema de vivienda agrupado en unidades de convivencia y con un ambiente muy hogareño. La tendencia los está desplazando hacia un usuario muy concreto y en un último estadio de la vida.
- Los modelos de vivienda, ya sea específica para mayores o los nuevos modelos más flexibles, se están enfocando a cubrir todas las necesidades del usuario, independientemente de su edad y condición física o mental. La tendencia global es promover el envejecimiento en su casa, en su barrio, en su ciudad. Se trata de un modelo que ofrece servicios de todo tipo a la carta, por lo que los promotores, fundamentalmente privados, están creando un gran mercado. Precisamente por la necesidad de hacer viable económicamente el modelo,



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	25/36	

muchas de estas viviendas forman parte de modelos mixtos, donde los alojamientos con cuidados continuos comparten recursos y personal con estas viviendas.

- Están surgiendo iniciativas dirigidas a un usuario más exigente, o con menos inclinación a compartir espacio con mayores en peores condiciones, los llamados “Nuevos modelos de vivienda”. Desde los sectores públicos se fomentan proyectos intergeneracionales y en algunos países también la autopromoción en forma de cooperativas. Desde el sector privado se promueven iniciativas tipo viviendas 50+, dirigidas a los mayores “jóvenes”. En cualquier caso, todas ellas intentan adelantarse a las necesidades futuras, promoviendo un envejecimiento satisfactorio en un entorno conocido, evitando así traslados que rompan los lazos sociales establecidos. Además, incluyen planteamientos de diseño arquitectónico basados en principios de flexibilidad, con la intención de evitar costosas transformaciones. Muchas de estas iniciativas se basan, además, en los principios de solidaridad y ayuda mutua entre los habitantes, reproduciendo modos de vida que se están perdiendo.
- En las nuevas propuestas urbanas, la intención es aproximarse al problema desde todas las escalas e implicando a todos los agentes. Se promueven viviendas que, gracias a su diseño, a la red social que se establece y a la red de servicios sociales ofertada por la administración, puedan ser soluciones “para toda la vida”.

5. Experiencias propias de Matia Instituto

A partir de las investigaciones previas, el conocimiento de experiencias internacionales y del trabajo multidisciplinar en Matia Instituto, se han llevado a cabo en Gipuzkoa dos proyectos pioneros que ofrecen una alternativa a la dicotomía más extendida en nuestro país: vivir en casa o la residencia “tradicional” de mayores.

En primer lugar, Egurtzegi en Usurbil es un nuevo equipamiento residencial que propone una evolución en cuanto a la tipología del edificio -organizado en unidades de convivencia- y en la organización y gestión de la vida en el día a día y de los equipos de trabajo.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	26/36



Por otra parte, Lugaritz en Donostia¹, es un proyecto de alojamientos con apoyos donde las viviendas, en régimen de alquiler, ofrecen un entorno seguro acompañado de una gestora de caso que ayuda en la coordinación y gestión de las necesidades y demandas de las personas y núcleo familiar. Se detallan a continuación las características y elementos principales de Lugaritz, por similitud al modelo de gestión y diseño tipológico de las viviendas que podría plantearse en el proyecto SHARE.

El modelo de Lugaritz plantea una nueva fórmula de alojamiento, con un diseño de los espacios seguro y protector basado en las características previamente identificadas. Dentro de los servicios contratados, que incluyen el arrendamiento de la vivienda, existe la figura de la gestora de caso, una trabajadora social que integra diferentes funciones y acompaña a las personas en su día a día en Lugaritz, ofreciendo ayuda y apoyo en las necesidades que van apareciendo por parte de cada persona o núcleo familiar.


Las viviendas de Lugaritz están pensadas para personas mayores o con algún tipo de situación de fragilidad, solas o acompañadas, que puedan necesitar apoyos. En muchos casos, la persona cuidadora -pareja o familiar- se muda junto con la persona y sigue siendo cuidador y apoyo para su persona allegada.

Lugaritz ofrece una vivienda en régimen de alquiler que incluye el arrendamiento, los gastos comunitarios, el uso y disfrute de los espacios comunes y la gestión de caso. La figura de la gestora de caso ofrece un acompañamiento personalizado por parte de una trabajadora social con el objetivo de garantizar la provisión de cuidados, articulada entre las distintas opciones existentes en el ecosistema: cuidados por derecho (servicios sociales o servicios de salud públicos), servicios de proximidad y apoyos y redes en el ámbito comunitario.

A nivel arquitectónico, Lugaritz ha incorporado en su propuesta algunos de los elementos previamente definidos:

¹ Lugaritz es un proyecto de Matia Instituto financiado por la Unión Europea a través de los fondos NextGenerationEU del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia; la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Imerso – Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030; y con cesión de la parcela de equipamiento por el Ayuntamiento de San Sebastián.

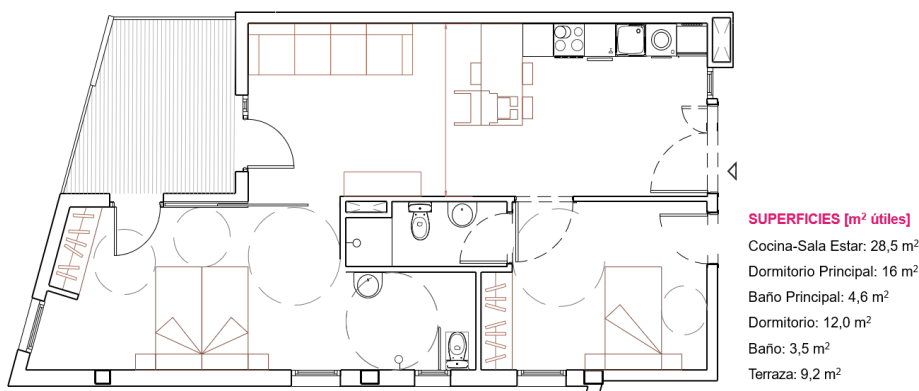


CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	27/36	

- La *independencia* ha sido trabajada principalmente en la tipología de la vivienda, que ha sido concebida articulando las distintas estancias y la relación entre ellas teniendo en cuenta la relación visual entre unos espacios y otros de la vivienda. Por ejemplo, se ha pensado en mantener la relación visual entre el interior y el exterior (terraza, calle); la continuidad de recorridos entre dormitorio y baño, en el caso de necesidad de apoyo y transferencia; o el control visual de las zonas comunes de la vivienda, para poder participar de forma pasiva aún si se estuviera encamado en el dormitorio.


matia Fundazioa matia instituto

VIVIENDA TIPO (aprox. 80 m² construidos)



Las decisiones de diseño de la vivienda de Lugaritz tienen en cuenta las relaciones visuales entre las distintas estancias de la vivienda y la relación interior-exterior. Fuente: Lugaritz, Matia Fundazioa.

- Las zonas comunes en cada planta incluyen espacios de encuentro e interacción que posibilitan y facilitan la relación social entre las personas que viven en Lugaritz y los distintos acompañantes. Los espacios de circulación cobran especial importancia en este edificio, resultando en un entorno seguro e inclusivo donde las personas puedan salir y pasear y encontrarse con sus vecinos y amistades, aun cuando existan importantes limitaciones de movilidad o cognitivas. También existen salas comunes destinadas a distintos programas de carácter más social, pero diferenciando el nivel de estímulo o tipo de actividad (lectura, deporte, salita-comedor, etc.).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	28/36	



matia fundazioa matia instituto

VIVIENDAS

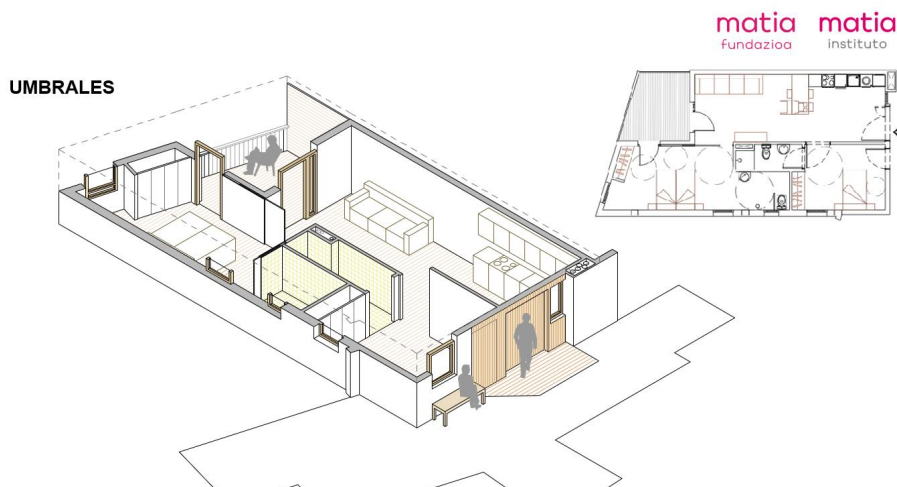
2D: 68 - 97 m²
3D: 86 - 114 m²

Los espacios de circulación de Lugaritz constituyen zonas comunes para la interacción y el encuentro de las personas que habitan las viviendas. Además, hay varias salas comunes que permiten la realización de actividades específicas en grupo según los intereses de las personas. Fuente: Lugaritz, Matia Fundazioa.

- La *identidad* se ha trabajado desde el diseño de umbrales en las viviendas, con espacios intermedios donde las personas identifican que empieza su vivienda y que es parte de su espacio doméstico. Las personas que se han mudado a Lugaritz han ido decorando estos espacios con sus efectos personales, así como los armarios y vitrinas existentes en las zonas comunes. Es importante mencionar que todavía no ha pasado un año desde la inauguración de Lugaritz y no se han alquilado todas las viviendas, por lo que todavía hay muchos espacios sin habitar y, por tanto, sin definir todavía su identidad.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	29/36





Las zonas comunes en cada una de las plantas de Lugaritz constituyen una extensión de la vivienda, donde los umbrales han sido diseñados de forma diferenciada para acentuar la entrada y que puedan ser decorados con elementos identitarios de la persona, que a su vez contribuyan a facilitar la orientación espacial. Fuente: Lugaritz, Matia Fundazioa.

- La *integración* con el entorno urbano se ha abordado desde una escala urbana, creando un itinerario peatonal de conexión entre dos barrios existentes y próximos entre sí, pero con importantes barreras de accesibilidad. La instalación de dos nuevos ascensores urbanos y la creación de una plaza pública con distintos servicios y equipamientos circundantes favorecen un espacio de interacción social.



Cofinanciado por
la Unión Europea



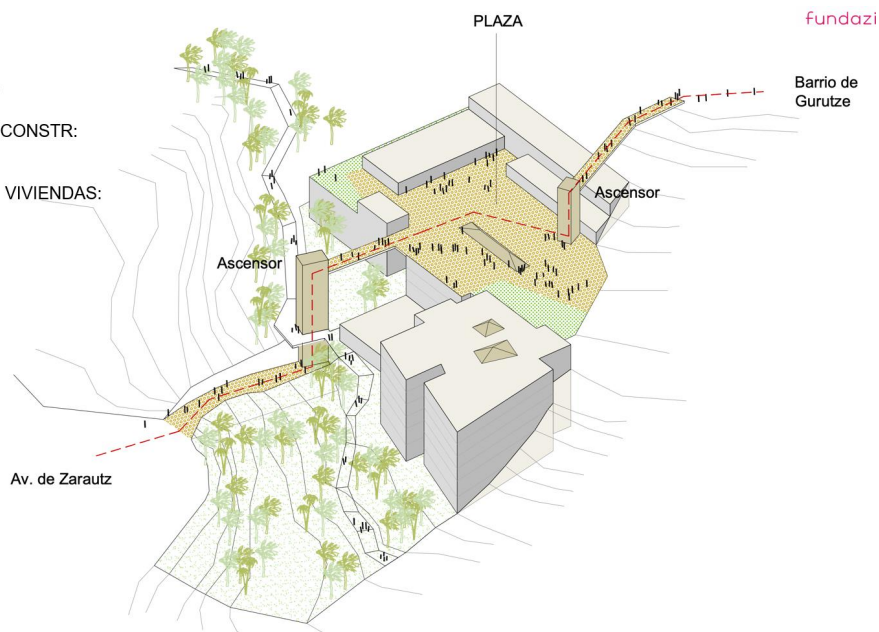
CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	30/36



Lugaritz

TOTAL SUP.CONSTR:
14.400 m²

TOTAL SUP. VIVIENDAS:
7.300 m²



Las imágenes anteriores muestran el desarrollo urbano de Lugaritz, donde los distintos volúmenes edificatorios y programas funcionales se articulan alrededor de un espacio público abierto a toda la comunidad y que supone una nueva conexión entre dos barrios de la ciudad. Fuente: Lugaritz, Matia Fundazioa.



Cofinanciado por
la Unión Europea

31



EUROPEAN
URBAN
INITIATIVE

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	31/36



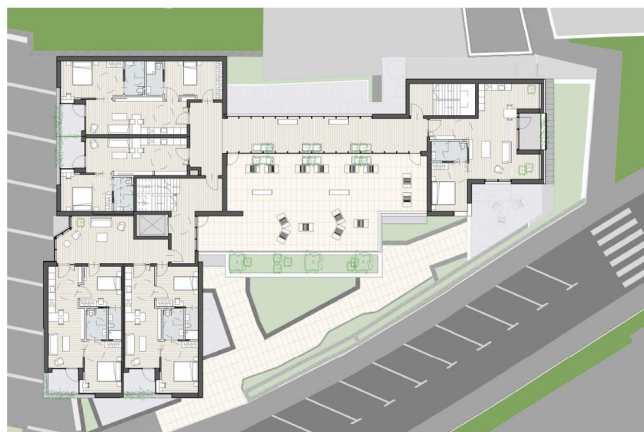
A partir de la experiencia de Lugaritz, así como el proyecto de Egurtzegi y la influencia de nuevos proyectos y casos de estudio que se han incorporado en el estudio de Matia Instituto y Matia Fundazioa, en la actualidad se están llevando a cabo otras propuestas de promoción de viviendas que incluyen diferentes tipologías y servicios, combinando las viviendas con apoyos de Lugaritz con otros servicios para personas con mayor dependencia que necesitan cuidados especializados, en un nuevo tipo de centro similar a Egurtzegi y organizado en unidades de convivencia.



matia fundazioa matia instituto

Otras tipologías y alternativas

	m ² c
PLANTA BAJA	
LOCALES	141
VIVIENDAS	519
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	28
INSTALACIONES	151
TOTAL	838
PLANTA PRIMERA	
VIVIENDAS	730
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	54
TERRAZAS	50
CUBIERTA ATERRAZADA	104
TOTAL	938
PLANTA SEGUNDA	
VIVIENDAS	733
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	54
TERRAZAS	55
TOTAL	842
PLANTA TERCERA	
VIVIENDAS	527
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	69
TERRAZAS	33
CUBIERTA ATERRAZADA	190
TOTAL	819
PLANTA BAJOCUBIERTA	
VIVIENDAS	239
NUCLEOS DE COMUNICACIÓN	40
TERRAZAS	36
TOTAL	316



Otras tipologías y alternativas

VIV 2 DORMITORIOS	
SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COCINA-COMEDOR	38,57
DORMITORIO 1	14,08
DORMITORIO 2	10,21
BANIO 1	5,05
BANIO 2	5,36
TOTAL CERRADA	68,27
TERRAZA	5,09
TOTAL	73,36
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CERRADA	69,39
ABIERTA	7,09
TOTAL	76,48
VIV 1 DORMITORIO A	
SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COCINA-COMEDOR	39,77
DORMITORIO 1	15,16
BANIO 1	5,46
TOTAL CERRADA	59,99
TERRAZA	5,36
TOTAL	65,35
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CERRADA	62,15
ABIERTA	6,52
TOTAL	68,67
VIV 1 DORMITORIO B	
SUPERFICIES ÚTILES	
ESTAR-COCINA-COMEDOR	32,34
DORMITORIO 1	14,82
BANIO 1	5,82
TOTAL CERRADA	52,98
TERRAZA	5,34
TOTAL	58,32
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CERRADA	55,11
ABIERTA	7,25
TOTAL	62,36

Los planteamientos más recientes incorporan diferentes escalas de proyecto y tipologías variadas para acoger diversidad de perfiles de personas y estructuras familiares. Fuente: Lugaritz, Matia Fundazioa.



Cofinanciado por la Unión Europea



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	32/36




6. La importancia de la relación con el entorno y el barrio

Como se ha mencionado previamente, los proyectos residenciales, y con mucha más importancia aquellos destinados a personas mayores, han de tener una relación de integración y continuidad con el entorno donde se ubican. La revisión bibliográfica y los casos de estudio incorporados en la tesis de Pozo Menéndez (2023) enumeran siete criterios de diseño que pueden aplicarse al espacio público y al paisaje urbano para generar entornos amigables para personas mayores y, específicamente, personas con demencia o deterioro cognitivo.

En primer lugar, la *familiaridad*, ya que las personas que viven con demencia suelen sufrir una disminución de la memoria a corto plazo, pero sus recuerdos más antiguos perviven durante más tiempo, pudiendo sentir desorientación al no identificar su vivienda o barrio como el suyo de hace más años, por ejemplo. De ahí la importancia de mantener unos criterios de diseño tanto del espacio público, como del paisaje urbano, considerando la planta baja de los edificios y los frentes de fachada, así como elementos del paisaje urbano característicos. En relación con el punto anterior, y recuperando el concepto de *identidad* previamente relacionado con la importancia de que la persona mantenga una relación emocional con el espacio, se resalta la importancia del patrimonio arquitectónico, simbólico o natural en la trama urbana de las ciudades, como parte de la memoria colectiva e individual, y con esa identidad única que da a un lugar.

Por otra parte, considerando parámetros de accesibilidad cognitiva, y teniendo en cuenta que las personas que viven con demencia suelen experimentar el deterioro de la vista y de la orientación espacial y temporal, así como la dificultad en realizar tareas complejas que requieran varias acciones consecutivas, es importante favorecer el control visual en las calles, reduciendo la sobreestimulación visual de los distintos elementos que aparecen en cualquier escena urbana y mejorando la *legibilidad* de los espacios públicos, haciendo que los distintos elementos sean fácilmente reconocibles. Esto se traduce igualmente en que las entradas principales sean reconocibles fácilmente y las circulaciones sean intuitivas.




CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	33/36	

Una falta de legibilidad reduce la capacidad de llegar al destino deseado, o la sensación de estar perdido, afecta directamente a la promoción de su autonomía y a su bienestar.

En cuarto lugar, las personas que viven con demencia y su entorno de cuidados (familia, cuidadores, amistades...) necesitan entornos accesibles y próximos, con programas *inclusivos*, variados y abiertos que les permitan mantener sus relaciones significativas. Todos estos espacios deben estar diseñados bajo parámetros de *confort* y diseño bioclimático, a través de elementos como la radiación o sombreadamiento, evitando la reflexión excesiva de los materiales, ya que las personas mayores pueden tener mayor vulnerabilidad a las condiciones climáticas extremas.

El entorno al nuevo edificio residencial debe considerar unos niveles óptimos de *estimulación* de elementos sensoriales y actividades que generen bienestar. En contraposición, las ciudades suelen producir una sobreestimulación sensorial negativa de ruido, contaminación y entornos con demasiada actividad, que puede generar distracciones y agitaciones, sobrepasando los niveles de estrés. Por último, será necesario garantizar la *seguridad* en los espacios físicos, evitando los riesgos derivados del espacio público, pero también estableciendo espacios exteriores de uso privado que permitan pasear e interactuar con otras personas residentes o no.




CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	34/36	

7. Conclusiones

A partir de las investigaciones previas y los casos de estudio comentados, se pueden concluir las siguientes recomendaciones para la propuesta arquitectónica del nuevo edificio de alojamientos para personas mayores en Fuenlabrada:

- Diversidad de tipologías y superficies: como se ha podido ver, las tipologías de las viviendas y la diversidad en cuanto a tamaño varía según los estilos de vida y el parque de viviendas existente.
- Las viviendas de Lugaritz incorporan a nivel arquitectónico una tipología que permite la convivencia entre persona cuidada y persona cuidadora, manteniendo la privacidad y la independencia para ambas. La existencia de dos habitaciones parece una condición necesaria, independientemente de que pueda ser necesario otro alojamiento adicional para cuidados más permanentes o de apoyo adicional en casos de mayor dependencia.
- La flexibilidad y posibilidad de adaptación y personalización de las viviendas responde a los criterios de *identidad* e *independencia*. El posibilitar que por medio de pequeñas intervenciones de tabiquería o mobiliario las viviendas puedan personalizarse según las necesidades específicas de la persona o del núcleo familiar puede resultar una solución interesante y con mayores garantías de satisfacción por parte de la persona usuaria.
- El equipamiento de la vivienda ha de garantizar la comodidad y confort de las personas, pero también ha de permitirse la personalización de cada una de las viviendas, dejando a las personas que personalicen sus espacios con su mobiliario. No obstante, esta situación puede ser distinta según sea vivida por una persona u otra, quizá requiere una reflexión específica en grupos de discusión o a través de las entrevistas a personas mayores.
- Como hecho diferenciador de las viviendas para personas mayores, cabe destacar la importancia que tienen las zonas comunes de cada planta, como espacios semi-privados seguros para el paseo y la socialización.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza			
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)			
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	35/36	

- El contacto con el espacio exterior ha de promoverse desde los ámbitos más privados (terrazas en las viviendas) hasta las zonas comunes del edificio (jardines o patios), como extensiones de los espacios compartidos del edificio. De igual manera, estos espacios exteriores deben incorporar oportunidades de incrementar el contacto con la naturaleza.
- El diseño de las viviendas ha de respetar los criterios de accesibilidad universal, más allá de las barreras físicas exclusivamente. Es preciso considerar problemas de visión, deterioro cognitivo, problemas de audición o fragilidad.
- El diseño del edificio debe articular de forma gradual el paso de las zonas más públicas a las privadas, garantizando la seguridad y tranquilidad de las personas que viven en el edificio, pero favoreciendo que existan zonas de encuentro e interacción en las proximidades para promover la interacción social con el entorno.

Este informe recoge las conclusiones y recomendaciones a partir de las investigaciones previas, la revisión del estado del arte y de casos de estudio de proyectos similares. La investigación se completa con otros entregables, entre ellos el 5.2.2. y el 5.2.3. que incorporan las conclusiones del análisis del proceso participativo con técnicos municipales y personas mayores de Fuenlabrada.



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Fecha	11/06/2024 08:30:10
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmado por	MARTA NIETO VARELA (Directora General de Infraestructuras y Urbanismo)		
Url de verificación	https://sede.ayto-fuenlabrada.es/verifirmav2/code/IV7XEQANKEWLVSWMUZUB6PZGOE	Página	36/36

