

Alternativas residenciales para mayores: Towers-in-the-park en NYC

OBJETO Y ÁMBITO DE ESTUDIO:

Los "NORCs" (*Natural Occurring Retirement Community*, "comunidad de jubilación que ocurre naturalmente") son barrios o complejos residenciales intergeneracionales que no fueron concebidos originalmente para las personas mayores no dependientes pero que en el momento actual acogen a un gran número de éstas. Es un sistema de envejecimiento en el hogar (*aging in place*¹) que surgió en Nueva York en los últimos años del siglo XX, desde donde se han extendido por todo el país. Gracias a una combinación de financiación pública y privada, proveen de servicios sociales y sanitarios a personas mayores de 60 años en su propia comunidad.

Un rasgo que caracteriza a estas agrupaciones es que, en la mayoría de los casos en la ciudad de Nueva York, han surgido en una tipología urbana específica: las *towers-in-the-park* o "torres en el parque", esto es, torres de viviendas dispuestas en manzanas de gran extensión con zonas verdes entre los edificios, concepto desarrollado por Le Corbusier a mediados del siglo XX². Además, prácticamente todos estos complejos urbanos se dan en régimen de vivienda pública o de cooperativa para residentes con rentas bajas y moderadas. A los NORCs con estas características se les ha clasificado como "verticales".

Así pues, en el presente trabajo se estudiarán las características arquitectónicas y urbanísticas de estas comunidades de viviendas en altura en Nueva York, analizando su mayor o menor integración en la ciudad y el bienestar de las personas mayores que las ocupan. De la misma forma, se extraerán conclusiones acerca de sus debilidades y fortalezas con vistas a establecer posibles aportaciones de este modelo en España y futuras líneas de investigación.

MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

La solicitante (arquitecta y máster en Conservación del Patrimonio Arquitectónico—por la Universitat Politècnica de València) ha colaborado en el proyecto de Investigación I+D+i titulado: *Modificaciones del confort visual en centros residenciales para la mejora de la calidad de vida de las personas mayores*, dirigido por la Dra. Ana M^a Torres Barchino, IP del Proyecto Retos de la Sociedad 2016-2019.

¹ El concepto de *aging in place* consiste en que los mayores vivan de forma independiente, esto es, en su propio hogar o en su comunidad de elección, manteniendo un sentido de participación en la comunidad. Para muchos, no es más que mantenerse fuera de los centros institucionales (UHN OpenLab, 2018).

² Las *towers-in-the-park* eran parte de su plan para la *Ville Contemporaine* (1922) (y posteriormente de su plan para la *Ville Radieuse* (1935)) para alojar a tres millones de habitantes como forma de lidiar con el congestionamiento y los barrios marginales (Schulz, 2014). En relación a estas "Ciudades de Torres", Nash (2001) cita a Le Corbusier en su *Hacia una arquitectura* (1931): "levantándose a gran distancia unos de otros, que por razón de su altura ofrecerán el mismo alojamiento que hasta ahora se extendía sobre un área superficial, dejarán enormes espacios abiertos (...) A los pies de las torres se extenderán los parques: árboles cubriendo la ciudad por completo".

A raíz de esta colaboración, y como contribución al proyecto de investigación, se buscaron en otros países modelos alternativos a las tradicionales residencias para personas mayores que dieran respuesta al fenómeno del creciente envejecimiento demográfico, y que supusieran una mayor integración social de este grupo de edad con el resto de la población dado que, según numerosos estudios, la gran parte de las personas mayores prefieren envejecer en sus hogares (*age in place*) (Chao, 2016; UHN OpenLab, 2018).

Se encontró que en la década de los años 80 en la ciudad de Nueva York surgió un programa que proporciona una serie de servicios a comunidades que cuentan con cierta concentración de personas mayores, las cuales se mudaron a la ciudad de Nueva York de jóvenes y han permanecido en los NORCs hasta la actualidad. Estas comunidades, en su gran mayoría, se ubican en una tipología edificatoria concreta: la edificación abierta en altura (*towers-in-the-park* o "torres en el parque").

Estos complejos urbanos tuvieron su apogeo en las décadas centrales del siglo XX, cuando un arquitecto se especializó en su diseño³, proyectando una buena parte de estos. Sin embargo, no tardaron mucho en convertirse en sinónimos de decadencia social, debido a las elevadas tasas de criminalidad y a la segregación racial que tuvieron lugar en ellos⁴.

Existe una amplia bibliografía referente al modelo de los NORCs, los servicios que ofrecen y sobre su efectividad como solución a los elevados costes de la atención sanitaria (Greenfield, 2016; Greenfield, Scharlach, Lehning, & Davitt, 2012, 2013; Guo & Castillo, 2012; Ormond, Black, Tilly, & Thomas, 2004; Prosper, n.d.; Vladeck, 2004; Vladeck & Altman, 2015). Sin embargo, como indica Chao (2016), apenas se ha tratado el reto de adaptar los espacios físicos de los NORCs para ayudar al envejecimiento.

Chao (2016) llevó a cabo un estudio de caso en una de estas comunidades pertenecientes a la NYCHA ("Autoridad de Vivienda de Nueva York"⁵) "potencialmente generalizable/replicable a proyectos similares de la NYCHA y otras poblaciones similares de mayores con rentas bajas" (Chao, 2016, p.20), donde señalaba que "un estudio más largo con múltiples estudios de caso ofrecería un mayor entendimiento de la singularidad de los resultados" (Chao, 2016, p.48).

³ En general, se trataba de torres de hormigón armado revestidas de ladrillo caravista, con plantas en forma de cruz sencilla, doble y triple cruz, de L, o bien bloques lineales escalonados, muchas veces con balcones.

⁴ El modelo de "torre en el parque" había quedado "identificado en EEUU con la vivienda pública, la idea de edificios en altura aislados separados por lúgubres vacíos se identificaban indeleblemente con un refugio de último recurso, permeado con pobreza y crimen" (Naish, 2001).

⁵ La *New York City Housing Authority* (NYCHA) es un organismo público dependiente del estado de Nueva York encargado de proveer de vivienda pública a la ciudad de Nueva York. Fue la primera agencia en los Estados Unidos que proporcionó vivienda a residentes con rentas bajas y moderadas en los cinco distritos de Nueva York.

Por otro lado, Interboro Partners (2012) señalan que una de las oportunidades de diseño de estos complejos sería el aumento de su accesibilidad, reformando las unidades de vivienda y las zonas comunes. Este trabajo se constituye en parte, por lo tanto, como continuación de las líneas de investigación abiertas por estos autores.

Dado que hoy en día en España no existe este tipo de programas, pero sí que contamos con abundancia de esta tipología, se considera que un análisis en profundidad del modelo neoyorkino podría servir como base para establecer nuevos sistemas de envejecimiento en la comunidad en España.

OBJETIVOS:

La hipótesis del trabajo consiste en determinar si el modelo de envejecimiento en el hogar que plantean los NORCs neoyorquinos podría ser un sistema válido en España como una alternativa adecuada y mejorable a las residencias actuales (centros geriátricos tradicionales y hospitalarios), así como otras opciones de vivienda para personas mayores en las que éstas se ven forzadas a abandonar las comunidades donde han pasado una gran parte de sus vidas. Además, se pretende averiguar hasta qué punto las condiciones espaciales y los servicios que ofrecen estos complejos de viviendas son adecuados a las necesidades físicas y sociales de este sector de la población (o si son susceptibles de ser adaptadas) o si, por el contrario, es preferible que se trasladen a contextos específicamente diseñados para ellos. Asimismo, se estudiará si efectivamente residir en estas comunidades supone una mayor integración social dentro de su entorno urbano.

La investigación tiene como objetivo estudiar el origen social y urbanístico y profundizar en las características demográficas y arquitectónicas de estos complejos residenciales de torres con zonas verdes donde se concentra un gran número de personas mayores. Así, se obtendrán aportaciones para la mejora del alojamiento para mayores en nuestro país. En concreto, se analizarán las 32 comunidades de NORCs verticales que existen hoy en la ciudad de Nueva York en régimen de cooperativa o de vivienda pública. Se ahondará específicamente en los siguientes aspectos:

- Análisis de la distribución, los usos y el paisajismo, así como la relación de estos aspectos con el bienestar de sus habitantes.
- Accesibilidad arquitectónica. Posibles mejoras físicas de los espacios privados y de las zonas comunes.
- Arquitectos implicados en estos proyectos: posibles influencias europeas (principalmente Le Corbusier, pero también Walter Gropius, Mies van der Rohe...) debidas a su procedencia o a su formación. Origen de la tipología.
- Integración social de la comunidad de mayores con el resto de la población.
- Acceso a servicios dentro y fuera de las comunidades.
- Análisis demográfico y socioeconómico.
- Origen de los proyectos: régimen de propiedad, destinatarios, promotores.

- Organizaciones que gestionan y proveen de servicios a estas comunidades.
- Examen de las debilidades (retos y oportunidades) y fortalezas del modelo neoyorquino.
- Estudio comparativo con otros modelos de *aging in place* en Europa.

En resumen, la finalidad de este estudio es demostrar que las fortalezas de este sistema superan a sus debilidades de cara a implementar nuevos modelos en España que permitan a la población, mediante la provisión de unos adecuados servicios de apoyo en su comunidad, envejecer en sus hogares, mantener su independencia y evitar los elevados costes que suponen las a menudo innecesarias estancias en hospitales y residencias geriátricas. En cuanto a las debilidades existentes, se plantearán unas pautas de mejora.

Se pretende obtener suficientes datos para contribuir de esta forma al avance del proyecto aportando un enfoque más global al propuesto por el grupo de investigación desarrollado en España dirigido por el equipo redactor.

METODOLOGÍA:

Para el desarrollo del presente trabajo, se plantea una metodología de estudio previo, trabajo de campo y posterior elaboración de los diversos apartados de la tesis, incluyendo la extracción de conclusiones, en gabinete.

El estudio previo constará de dos fases. Por un lado, se llevará a cabo la lectura y análisis crítico de la bibliografía relevante principalmente acerca de los NORCs, de la tipología de *towers-in-the-park* y de otros modelos de *aging in place*. Igualmente, se obtendrá toda la información posible acerca de las comunidades de Nueva York a través de colecciones digitalizadas y bases de datos online.

El núcleo de la investigación reside en el trabajo de campo, que se realizará a través de una estancia de investigación en la Universidad de Columbia en Nueva York (EEUU). De esta forma, se podrá adquirir información de primera mano en lugar de basarse únicamente en trabajos de otros investigadores.

Más concretamente, para estudiar estas comunidades se seguirá la metodología planteada por Chao (2016) que consiste en un análisis cualitativo a través de encuestas, entrevistas (tanto a los residentes como a los trabajadores) y observaciones junto con un análisis espacial cuantitativo. Las entrevistas serán semi-estructuradas con preguntas abiertas. Con los datos obtenidos se podrán elaborar estadísticas sociales y acerca del bienestar de sus residentes. El análisis espacial se llevará a cabo mediante esquemas gráficos a varios niveles: las viviendas, los edificios, las urbanizaciones y el entorno en el que se insertan.

Asimismo, se consultará material archivístico y bibliográfico que sólo está disponible localmente, como los planos originales de estos complejos que se encuentran en los expedientes de licencia de obra

nueva de los mismos.

Los medios que se prevé que se utilizarán son:

- Medios documentales, tanto electrónicos como impresos. Bibliografía (revistas, monografías y periódicos) e información archivística (expedientes de licencia de obra nueva, fotografías).
- Trabajo de campo: Reportajes fotográficos, entrevistas, encuestas.
- Trabajo de gabinete: esquemas y diagramas sobre las condiciones espaciales de las comunidades y sus entornos. Desarrollo de artículos y extracción de conclusiones.

UTILIDAD:

El presente trabajo tiene una utilidad preeminente social, al tratar de dar respuesta a un fenómeno al que está teniendo que hacer frente una gran parte del primer mundo: el progresivo envejecimiento de la población.

Se impone la necesidad de buscar alternativas a las tradicionales residencias, dado el elevado coste que suponen para una sociedad en la que cada vez habrá menos personas en edad de trabajar, así como la alienación social que sufren los residentes de estos centros.

Los NORCs tal y como se han desarrollado en Estados Unidos permiten a las personas mayores vivir en sus hogares de forma independiente durante más tiempo y mantener los vínculos con familiares y amigos. Al estudiarse estas comunidades con mayor detalle, se podrán comprender cuáles son los retos a los que se enfrentan con vistas a implantar un modelo en nuestro país que cuente con sus beneficios, pero no con sus debilidades. De esta forma, estaremos contribuyendo a aumentar la calidad de vida de una población cuyo envejecimiento va en aumento.