

LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS EN LOS SERVICIOS SOCIALES: COMPARATIVA DE NORMATIVA AUTONÓMICA

Autor: Jorge Toledo García



**Comunidades
de cuidados**

Índice

- 1** Antecedentes
- 2** Encuadre de la comparativa
- 3** Parámetros de comparación
- 4** Tabla comparativa de normativa vigente
- 5** Valoración comparativa
- 6** Conclusión

Introducción

Las viviendas colaborativas o viviendas cooperativas en cesión de uso, también llamadas cohousing, son un modelo transformador que no solamente busca facilitar el acceso a la vivienda, sino que promueve formas de convivencia que inciden directamente en la calidad de vida y en los cuidados de las personas.

Por todo lo que puede aportar a la sociedad, se está convirtiendo rápidamente en un modelo cuyo encaje y regulación en el ámbito de los servicios sociales merecen ser considerados.

Aunque las viviendas colaborativas están en sus etapas iniciales de desarrollo, en los últimos años ya han ido entrando en vigor varias normativas que las regulan específicamente en este ámbito.

Este documento busca proporcionar una visión comparativa y sintética sobre las normativas vigentes, con la esperanza de que sirva para facilitar su interpretación o incluso la elaboración de nuevas y mejores regulaciones.

1. Antecedentes

1.1. Sobre las viviendas colaborativas

Las viviendas colaborativas son un modelo que llega a España con mucho recorrido previo en lugares tan diferentes como Uruguay (modelo FUCVAM) o Dinamarca (modelo Andel), entre otros.

Aunque el modelo presenta variaciones de uno a otro país, tiene en común una serie de aspectos como la priorización de las relaciones humanas, la importancia de los espacios y servicios comunitarios, la propiedad colectiva, el modelo de cesión de uso, la gobernanza democrática o la ausencia de ánimo de lucro, así como valores que incluyen la sostenibilidad, la autopromoción y la autogestión, los cuidados y la prevención activa, entre otros.

Son, en general y prácticamente por definición, proyectos transversales, y tienen la capacidad de incidir en al menos 10 de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Aunque este tipo de proyectos se están desarrollando con una gran diversidad de casuísticas y variaciones, hay dos variantes o sub-modelos que podría ser relevante distinguir a la hora de considerar su relación con los servicios sociales: el intergeneracional y el sénior.

1.2. El modelo intergeneracional

Podríamos definirlo como el “modelo general”, en el que no se hacen distinciones según edades, promoviendo activamente la convivencia de personas en todas las etapas de la vida y favoreciendo la diversidad. Genera comunidades similares, en su composición, a una comunidad de vecinos tradicional, en la medida en que no tienen por qué seguir un patrón demográfico predefinido más allá del que pueda condicionar su entorno socioeconómico.

Lo natural, por tanto, es comparar estos proyectos con los modelos tradicionales de acceso a la vivienda, pudiendo considerarse una evolución de estos en diversos aspectos, como:

- **Autopromoción y comunidad:** Son proyectos liderados por las personas socias habitantes, de forma voluntaria, y buscan el empoderamiento y la formación de las socias. Se crean con una Intención de vida comunitaria y apoyo mutuo, y criterios de transparencia y apertura hacia el entorno.
- **No lucro y propiedad cooperativa:** Se mantiene la propiedad cooperativa a lo largo del tiempo, sin división horizontal, con duración indefinida. Se conforman como una cooperativa sin ánimo de lucro, y la financiación suele ser colectiva. Impiden la especulación.
- **Asequibilidad e inclusividad:** Se accede a la vivienda o espacio en cesión de uso a través de la cooperativa, con criterios de acceso transparentes. Se promueven a precio de coste y buscando mantener la asequibilidad a lo largo del tiempo.
- **Corresponsabilidad con el entorno:** Suelen ser proyectos vinculados al barrio, localidad o territorio en el que se implantan, buscando la vinculación activa con éstos y apostando por la sostenibilidad medioambiental, la eficiencia y el consumo responsable.

1.3. El modelo sénior: las viviendas colaborativas de personas mayores

La otra variante relevante a este análisis son las viviendas colaborativas que se conforman en torno a colectivos más específicos, adaptándose a particularidades y necesidades compartidas.

Aunque mucho de lo que se comenta en este apartado se podría referir a cualquiera de los colectivos en situación de vulnerabilidad que la propia Administración contempla o a otros que la propia sociedad pueda reconocer, nos centraremos en el de las personas mayores, porque tiene una relevancia especial en las normativas autonómicas que aquí se comparan.

Las viviendas colaborativas para personas mayores, llamadas también senior cohousing, término con el que Charles Durrett popularizó el modelo en Estados Unidos, son proyectos que comparten los aspectos descritos para el modelo intergeneracional, pero que tienen también particularidades propias:

- Están dedicadas a personas mayores entendidas de forma amplia. Personas que han dejado o están dejando atrás su etapa laboral y/o familiar y, solas o en pareja, buscan tomar parte activa en el diseño de la siguiente etapa de sus vidas.
- Desde el comienzo hacen especial énfasis en la salud y los cuidados, con más servicios y espacios dedicados a estos aspectos e incluso provisiones adicionales como programas de atención o fondos de solidaridad que mutualizan el apoyo a la dependencia.
- Suelen tener mayor presencia de los servicios y espacios comunitarios, contando con cocinas profesionales, comedores para su uso diario, salas dedicadas a la atención médica, apartamentos adaptados para personas dependientes, etc.
- Cuidan especialmente la adaptación de la edificación a todas las condiciones de accesibilidad, ya sea desde el comienzo o previendo la forma de complementar con equipamiento adicional en caso necesario.

En comparación con el modelo intergeneracional, las viviendas colaborativas para personas mayores tienen características que las hacen más susceptibles de ser encuadradas en el catálogo de infraestructuras de servicios sociales. Al estar dirigidas a un perfil demográfico más específico y facilitar con ello la especialización de los servicios, se hacen más reconocibles y fáciles de clasificar para la administración.

Por esta u otras razones, esta tipología se está posicionando en el imaginario colectivo y en la consideración de cada vez más administraciones como una alternativa de pleno derecho a las residencias para personas mayores, con las cuales tienen muchos aspectos en común pero también ventajas relevantes:

- Participación y copropiedad: más allá de los mecanismos de participación aplicables en las residencias ordinarias, el hecho de que las propias personas usuarias sean también socias de la entidad propietaria y gestora (generalmente una cooperativa) aporta un nivel de participación que otro tipo de entidades no pueden igualar.
- Autonomía e independencia: se fundamentan en la participación, la autonomía y la prevención de la dependencia, devolviendo a las personas la capacidad de decisión sobre sus propias vidas y liberando a familiares y allegados de cargas.
- Deseabilidad: El aspecto anterior, unido con el carácter vocacional de las comunidades que se forman en torno a este tipo de proyectos, contribuye en gran medida a su atractivo. Las personas no acceden como último recurso, sino de manera intencional, en busca de una comunidad y de una serie de servicios para ganar en calidad de vida.
- Flexibilidad: La mayoría de estos proyectos cuestionan la definición oficial de "persona mayor", concibiendo la "tercera edad" como una nueva etapa vital en un sentido amplio. Es habitual ampliar el rango de edad admisible para nuevas socias hasta los 55 años.
- Diversidad: Por todo lo anterior, las personas no solamente entran cuando no tienen más alternativa, sino antes. Esta diversidad de edades y capacidades facilita el envejecimiento activo, la ayuda mutua y los cuidados.

- Progresividad: Dada esa diversidad, generalmente la necesidad de apoyos externos se puede llegar a retrasar y se implementa en el momento y en la medida en que son necesarios.
- Coherencia entre el objeto social y las necesidades reales del colectivo: Al ser las propias usuarias parte de la gobernanza y no haber lucro individual posible, se garantiza de forma natural y permanente que el objeto social sea siempre prestar servicio y aumentar la calidad de vida, sin poderse producir desplazamiento alguno entre las prioridades de la entidad gestora y las personas usuarias como sucede tantas veces en las residencias.
- Eficiencia: Estos proyectos permiten prevenir con más eficacia dependencias futuras, postergando en muchos casos la necesidad de asistencia externa. En caso necesario permiten prestar servicios públicos de forma más eficiente, unificar o compartir servicios domiciliarios, coordinar internamente y complementar apoyos públicos, etc. ahorrando recursos públicos.
- Permanencia: son proyectos de entrada vocacional y voluntaria que buscan que las personas no tengan que trasladarse a una residencia o similar en caso de necesitar cuidados especializados, con lo cual están efectivamente evitando la necesidad de plazas en este tipo de centros.

Estos aspectos de las viviendas colaborativas de personas mayores, unidos a las características jurídicas y económicas del modelo en el que se basan, las diferencian no solamente de las residencias ordinarias, sino de tendencias comerciales como el senior living, que llegan buscando una oportunidad de negocio en la silver economy de las personas mayores con más recursos.

Todo esto, unido a que las personas mayores son las más que están buscando adoptar el modelo en España, hace que la mayor parte de las normativas que veremos a continuación se centren directamente en esta variante.

2. Encuadre de la comparativa

En los últimos cuatro años, varias comunidades autónomas han dado pasos para encuadrar las viviendas colaborativas como una nueva tipología en su cartera de servicios sociales.

Las normativas autonómicas vigentes que se han identificado y comparado son las siguientes, en el orden en el que han sido promulgadas:

- Asturias: Criterio Interpretativo Núm. 6/2019, de 7 de febrero de 2019. Régimen de autorización de alojamientos colaborativos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia.
- Navarra: Decreto Foral 92/2020, de 2 de diciembre, por el que se regula el funcionamiento de los servicios residenciales, de día y ambulatorios de las áreas de mayores, discapacidad, enfermedad mental e inclusión social, del sistema de servicios sociales de la Comunidad Foral de Navarra, y el régimen de autorizaciones, comunicaciones previas y homologaciones.
- Madrid: Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, por la que se establecen los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores.
- Galicia: ORDEN de 10 de octubre de 2022, por la que se modifica la Orden de 18 de abril de 1996 por la que se desarrolla el Decreto 243/1995, de 28 de julio, en lo relativo a la regulación de las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a personas mayores.
- Comunidad Valenciana: DECRETO 27/2023, de 10 de marzo, del Consell, por el que se regulan la tipología y el funcionamiento de los centros, servicios y programas de servicios sociales, y su ordenación dentro de la estructura funcional, territorial y competencial del Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales.
- Islas Baleares: Decreto 32/2023, de 26 de mayo, por el que se aprueba la Cartera básica de servicios sociales de las Illes Balears 2023-2027, se establecen principios generales para las carteras insulares y locales y se modifican varias normativas del ámbito social.

3. Parámetros de comparación

Para estas seis normativas se han comparado principalmente los siguientes aspectos:

- Qué nombre dan a este nuevo modelo o tipología.
- Con qué encuadre jurídico abordan su regulación, si se trata de una normativa específica o es una modificación o desarrollo de una normativa existente.
- Qué forma de autorización requieren para este tipo de proyectos, comprobando si es comparable a la requerida para otras tipologías de centros de servicios sociales.
- De qué manera define y preserva el espíritu del modelo.
 - Qué valores o principios le atribuye.
 - Si determina como condición la ausencia de ánimo de lucro.
 - Si determina una forma jurídica concreta que garantice la gobernanza participativa y la perpetuación del modelo.
 - Si determina una forma de acceso al alojamiento no especulativa y afín al modelo de las viviendas colaborativas en cesión de uso.
- Qué requisitos (edad y otros) aplica a las personas que vayan a residir en este tipo de proyectos, o cómo define el colectivo o colectivos a los que van destinados.
- Qué tipo de sistema de apoyos plantea, teniendo en cuenta que se trata de un modelo que se encuentra a medio camino entre la vivienda y un centro residencial de servicios sociales.
- Por último, se revisan las condiciones materiales y arquitectónicas y las condiciones organizativo-funcionales, sin profundizar en ellas dado que implicaría entrar en un grado más alto de detalle.

Sin pretender entrar en un análisis jurídico pormenorizado, esperamos que estos parámetros sean suficientes para identificar diferencias y parecidos relevantes en estas normativas para personas o entidades que quieran desarrollar proyectos de este tipo o incidir en su regulación en otros territorios.

4. Tabla comparativa de normativa vigente

En la siguiente tabla se comparan de forma resumida los aspectos arriba expuestos.

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
Año	2019	2020	2022	2022	2023	2023
Normativa	Criterio Interpretativo 6/2019	Decreto Foral 92/2020	Resolución 940/20221 de marzo	Orden de 10 de octubre de 2022	Decreto 27/2023, de 10 de marzo	Decreto 32/2023, de 26 de mayo
Enfoque regulatorio	Encaja el modelo en normativa existente: Decreto 43/2011, dentro del apartado de OTROS CENTROS (Art. 3.5).	Desarrolla aspectos concretos a partir de la Ley Foral 15/2006.	Encaja el modelo en normativa existente: Orden 613/1990, de 6 de noviembre, dentro de la tipología de centros "OTROS".	Modifica parcialmente la Orden de 18 de abril de 1996, por la que se desarrolla el Decreto 243/1995, regulando como parte de los centros de atención a personas mayores.	Sustituye a varias normativas anteriores, que quedan derogadas.	Renueva la Cartera de Servicios Sociales en el marco de normativas existentes. Modifica el Decreto 86/2010, de 25 de junio, incorporando esta nueva modalidad.
Denominación	Alojamientos Colaborativos [para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia]	Alojamientos colaborativos	Viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia.	Viviendas colaborativas	Viviendas colaborativas	Viviendas colaborativas

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
Forma de autorización	Autorización administrativa y, en su caso, acreditación	Autorización específica	Autorización como centro residencial	Autorización	Registro	Autorización como servicio residencial
Valores o principios	Respeto a la vida privada, vida en comunidad, solidaridad y ayuda mutua, autorresponsabilidad, participación democrática, equidad, promoción de la autonomía y de la independencia, intergeneracionalidad, atención integral y centrada en la persona, relación con el entorno.	Colaboración, vida activa, social y saludable, relación con el entorno, atención integral y centrada en la persona, envejecimiento activo.	Autonomía, transparencia, democracia, participación, promoción de la solidaridad interna y con la sociedad, envejecimiento activo y autonomía personal.	Colaboración, autogestión y ayuda mutua, igualdad y no discriminación.	Amistad, solidaridad, cooperación y cuidado mutuo, libre voluntad e iniciativa de las personas, autonomía, transparencia, participación, democracia, autogestión, autopromoción, atención integral y centrada en la persona.	No define principios. Menciona como propósitos: vida en común, promoción de la autonomía, y atención ante situaciones de dependencia.
Ánimo de lucro	Entidades sin ánimo de lucro.	Entidades sin ánimo de lucro.	No se establece.	No se establece.	No se establece. Entidades sin ánimo de lucro, por Ley de Viviendas Colaborativas.	Entidades sin ánimo de lucro.

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
Forma jurídica	No se establece. Habla de participación social de las personas residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, por cualquier medio o instrumento válido en Derecho.	No se establece.	No se establece. Afirma que "si bien [...] son principios propios de las entidades de la economía social, no puede excluirse que otro tipo de entidades lleven a cabo [...]".	No se establece.	No se establece. Asociación o cooperativa, por Ley de Viviendas Colaborativas.	No se establece.
Forma de acceso al alojamiento	No se establece.	No se establece. Fija el compromiso de que la propiedad de los alojamientos no pueda ser dividida en propiedad horizontal entre las personas usuarias del servicio.	Derecho de usufructo o de habitación mediante cualquier título admitido en derecho, no admitiéndose el derecho de propiedad sobre las viviendas.	No se establece.	No se establece. En propiedad colectiva y cesión de uso, por Ley de Viviendas Colaborativas.	No se establece.
Requisitos y edad de las personas usuarias	No define límites de edad. Al contrario, promueve explícitamente proyectos intergeneracionales.	Sin definir edades, habla de "convivencia de personas mayores o principalmente mayores".	Al menos el 50 % de personas en edad de jubilación o mayores de 50 años, con excepciones.	Edad igual o superior a 55 años. Las convivientes pueden ser menores de 55, sin llegar a más del 50%.	Al menos el 50% han de ser personas mayores de 60 años para ser considerado centro de servicios sociales.	Hable de "población mayor", sin más parámetros. Pueden residir personas autónomas que sean matrimonio o pareja estable de personas dependientes grado II y/o III.

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
Sistema de apoyos	Define dos sistemas de apoyos: 1) recepción individual de prestaciones o servicios y 2) sistema de cuidados comunes. El 2 será obligatorio si más del 25% de personas usuarias son dependientes.	Define dos sistemas de apoyos: 1) los que forman parte del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia 2) un sistema de cuidados comunes permanentes a cargo de profesionales vinculados con el centro.	Define dos modelos de apoyo: 1) recepción individualizada de los servicios y prestaciones y 2) sistema de cuidados comunes a cargo de profesionales vinculados al centro. El 2 será obligatorio si más del 25% de personas usuarias son dependientes g. II o III.	Define dos modalidades de apoyos: 1) recepción individual de prestaciones o servicios y 2) a cargo de profesionales vinculados al centro. La 2 será obligatoria si más del 25% de personas usuarias son dependientes g. II o III.	La atención se presta de forma flexible, y define dos sistemas: 1) recepción individualizada de los servicios o prestaciones y 2) organización de un sistema de cuidados comunes a cargo de profesionales.	La vivienda colaborativa es compatible con los servicios de teleasistencia y de prevención y promoción de la autonomía personal. Establece ratios y perfiles para la atención a personas con dependencia.
Condiciones materiales y arquitectónicas. Por limitación de espacio, no se entra aquí en detalle.	Define condiciones específicas, además de las que sean aplicables del Decreto 43/2011, con algunas variaciones.	Define condiciones específicas, además de las definidas en el Anexo I, apartado A que sean aplicables.	Define requisitos basados en el Anexo I de la Orden 612/1990, con variaciones o particularidades detalladas.	Define condiciones específicas. En lo no previsto, remite a la normativa gallega de habitabilidad de viviendas.	Define requisitos específicos. Algunos aspectos están afectados por otros apartados del decreto.	No define requisitos específicos.

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
<p>Condiciones organizativo - funcionales. Por limitación de espacio, no se entra aquí en detalle.</p>	<p>Define condiciones específicas, además de las que sean aplicables del Decreto 43/2011, con algunas variaciones. A destacar: Alojamiento para toda la vida, sin exigir la salida ante una dependencia sobrevinida. En el caso del sistema 2 de cuidados, las ratios de personal las refiere a la normativa existente.</p>	<p>Define condiciones específicas, además de las definidas en el Anexo I, apartado A que sean aplicables. A destacar: Ofrecer un alojamiento permanente a las personas usuarias. Propiciar una vida colaborativa abierta al entorno social.</p>	<p>Define requisitos basados en el Anexo I de la Orden 612/1990, con variaciones o particularidades detalladas. El índice de personal solo se tendrá en cuenta con la modalidad 2 de apoyos (con profesionales vinculados al centro).</p>	<p>Define condiciones específicas, sin referirlas a normativas anteriores. A destacar: La persona responsable del servicio puede ser una persona usuaria del recurso. En caso de que más del 25 % sean dependientes, aplica el mismo ratio que en residencias de mayores.</p>	<p>Define requisitos específicos. Los ratios de personal se calculan teniendo en cuenta únicamente el número total de personas en situación de dependencia.</p>	<p>Define ratios específicos. La persona responsable del servicio puede ser una persona no dependiente usuaria del recurso. Los servicios generales y de hostelería pueden ser asumidos por las personas que habiten.</p>

	Asturias	Navarra	Madrid	Galicia	C. Valenciana	Islas Baleares
Otras notas	Demuestra que sin siquiera modificar normativas existentes, la Administración puede acoger este tipo de proyectos innovadores y establecer condiciones para que funcionen con garantías.	Añade compromisos que no existen en otras normativas aquí reseñadas, como el de no división horizontal, el de entrega de la edificación en buen estado en caso de suelo público, el de colaboración con la Administración en la prestación de servicios o el de colaborar como experiencia piloto evaluable.	Al no establecer criterios de ausencia de lucro y participación democrática en la entidad prestadora de servicios, esta normativa se presta a la degradación del modelo. Limita, al menos, el derecho de propiedad para evitar la especulación o la disolución de los proyectos.	Al no establecer criterios de ausencia de lucro, de propiedad única o no división horizontal, y de participación democrática en la entidad prestadora de servicios, esta normativa se presta a la degradación del modelo.	Es la única que no flexibiliza la edad mínima. Tampoco fija criterios de ausencia de lucro o forma jurídica que garantice la gestión democrática, aunque estos sí están fijados en la Ley de Viviendas Colaborativas.	Algunos aspectos, como la población a la que se dirige, los define en el preámbulo.

5. Valoración comparativa

Aunque todas las normativas anteriores han sido aprobadas en un período relativamente breve y apenas han tenido desarrollo o posibilidades de aplicación que permitan valorar su oportunidad y calidad, ya permiten extraer algunas claves sobre cómo se está regulando el modelo:

5.1. Inspiración compartida

Lo primero que llama la atención al revisar los textos es que se parecen significativamente entre sí. Tanto por mero orden cronológico como por similitudes entre los textos, parece razonable suponer que el criterio interpretativo de Asturias es la principal inspiración.

Se observa que, conforme van apareciendo más normativas, las subsiguientes empiezan a diversificar también sus referencias, adoptando selectivamente aspectos de unas o de otras y complementándolos siempre con sus propias particularidades.

Esto demuestra la importancia de generar antecedentes regulatorios de calidad, especialmente en estos momentos iniciales de implantación y regulación del modelo.

5.2. Diversidad de enfoques regulatorios

El rango y encuadre legislativo con el que aparecen estas normativas varía en cada caso, oscilando entre dos enfoques:

En algunos casos se apoyan en normativas existentes mediante textos que desarrollan aspectos concretos. En algunos casos, como en Asturias o Madrid, se aprovecha directamente la previsión que dejan abierta algunas normativas de servicios sociales, que permiten crear “otros” tipos de centros. El caso de Asturias lo hace simplemente emitiendo un criterio interpretativo que enmarca las viviendas colaborativas en esa tipología abierta existente.

En otros casos, modifican o incluso derogan normativas existentes. Este es el enfoque adoptado en la Comunidad Valenciana, si bien no solamente para incorporar las viviendas colaborativas, sino como parte de un esfuerzo integral de revisión, actualización y consolidación de normativa referente a servicios sociales.

5.3. Terminología

Lo primero que se aprecia es que todos los textos destierran el cohousing de la denominación oficial del modelo, aunque aún se emplea este anglicismo como sinónimo en el cuerpo de algunos de los textos.

La mayor parte de las normativas optan por la denominación “viviendas colaborativas”, con más o menos apellidos. La excepción son Asturias y Navarra, que, quizás no por casualidad, fueron las primeras en entrar en vigor y usan el término “alojamientos colaborativos”. Este término es interesante porque aleja el modelo del ámbito de la vivienda, lo que podría tener consecuencias indirectas en la interpretación de la normativa que pudiera afectar a estos proyectos. Por ejemplo, a nivel de encuadre urbanístico, podría estar alejándolos conceptualmente del uso residencial y acercarlos al uso dotacional.

5.4. Preservación del modelo

En los inicios de un modelo que nace con tantas ambiciones de transformación en lo jurídico, lo económico y lo social, la regulación cumple no solamente el papel de dar garantías y seguridad jurídica, sino también el de poner en valor, preservar y perpetuar dicho modelo. De no ser así, resulta fácil prever la aparición de distorsiones como residencias light que, con menos exigencias normativas, produzcan el mismo beneficio y carguen la gestión a la comunidad de residentes.

Por eso se ha considerado importante en esta comparativa que las normativas hagan explícitos los valores a los que estos proyectos aspiran, y que además definan formas jurídicas y de gestión alineadas con ese espíritu. Muy pocas de las normativas comparadas hacen una apuesta fuerte por definir y preservar los principios del modelo, más allá de unas declaraciones de valores más o menos afines.

La mayoría sí establecen como requisito base la ausencia de ánimo de lucro, mientras que otras como Madrid y Galicia dejan ese aspecto más abierto, permitiendo derivaciones comerciales o lucrativas. Pero, más allá de eso, casi ninguna define formas jurídicas específicas que garanticen la integridad del

modelo y su gestión participativa, o habla específicamente del modelo de cesión de uso. Como únicos apuntes, en la de Madrid se habla de derecho de usufructo o habitación sin derecho de propiedad de las viviendas, y la de Navarra exige un compromiso de no división horizontal.

La más ambiciosa en este sentido es la normativa valenciana, y no por mérito del propio decreto, que no hace mención alguna a estos aspectos, sino por la aprobación casi simultánea de la Ley de Viviendas Colaborativas. Esta ley, la primera de este tipo en el estado español, aporta una definición clara del modelo, regulando aspectos como la forma jurídica (asociación o cooperativa), el acceso en cesión de uso, la propiedad colectiva indivisible o la ausencia de ánimo de lucro.

5.5. Sistema de apoyos

Si hablamos de cómo se encuadra este modelo en los servicios sociales, resulta imprescindible abordar qué modalidades de prestación de servicios, prestaciones o apoyos son compatibles con este.

En este sentido, parece haber un consenso bastante claro entre las diferentes normativas. Todas plantean dos sistemas de apoyos que los proyectos pueden adoptar de forma más o menos flexible: la recepción individualizada o personal de servicios, y el sistema colectivo, asistido por profesionales en el propio centro. La normativa balear es la única que no enmarca tan clara o explícitamente los sistemas de apoyos, pero deja entrever la compatibilidad con los mismos dos sistemas propuestos en el resto de normativas.

Podría observarse que ambos sistemas son la adaptación directa de los actualmente existentes, y que entre ambos hay aún muchas posibilidades por explorar. ¿Podemos optimizar las prestaciones individuales a través de su gestión colectiva? ¿Podrían estos proyectos tener algo de autonomía para establecer sus propios sistemas de apoyos de forma compatible con las ayudas y servicios públicos? ¿Se podrían hacer los requisitos más granulares o progresivos?

5.6. Colectivo al que se dirigen

Este aspecto, que tiene la suficiente relevancia como para haberle dedicado gran parte de los antecedentes, muestra también una línea clara en la regulación: la mayoría de las comunidades autónomas han elegido regular el modelo sénior o de personas mayores, más próximo a la concepción tradicional de centro de servicios sociales por estar dedicado a un colectivo definido.

Todas las normativas, sin embargo, proporcionan cierta flexibilidad, empleando para ello diferentes recursos:

- Fijando un porcentaje de personas mayores a partir del cual las viviendas colaborativas obtendrían su reconocimiento como centros de servicios sociales.
- Flexibilizando las edades más allá de la definición oficial de “persona mayor”.
- Permitiendo la convivencia de personas de otras edades.
- Manteniendo cierta ambigüedad en los términos, con expresiones como “principalmente mayores” o “población mayor”.
- Combinando varios de los enfoques anteriores.

Esta flexibilidad es un reconocimiento a las características propias de un modelo que se beneficia precisamente de la entrada temprana, de la larga estancia y de la diversidad de edades, capacidades y condiciones de las personas.

Un matiz interesante lo aporta la normativa valenciana, ya que deja abierta la posibilidad de que las viviendas colaborativas sean consideradas parte de los servicios sociales no solamente si van dirigidas a personas mayores, sino también a otros colectivos en situación de vulnerabilidad. Esto puede ser una oportunidad de que el modelo se adapte para dar respuesta a otras necesidades de la sociedad.

Dado que para la administración es mucho más familiar y manejable pensar en términos de centros especializados para ciertos colectivos, era previsible que las regulaciones se dirigieran en su gran mayoría hacia este lado.

La gran excepción a esta tendencia es el criterio interpretativo de Asturias, que habla explícitamente de viviendas colaborativas intergeneracionales y además presenta esa característica como un valor. Es llamativo porque esta fue la primera iniciativa de regulación, y ninguna de las siguientes ha adoptado este aspecto. En parte, quizás, por consideraciones que se comentan en el siguiente punto, pero supone una apuesta importante por reconocer el gran valor transformador que las viviendas colaborativas, como modelo general, aportan en los cuidados.

5.7. Consideraciones a nivel urbanístico

En cuanto a su encuadre urbanístico, los proyectos de viviendas colaborativas se asimilan habitualmente a viviendas o uso residencial, dado que son vistos como una evolución de la vivienda tradicional. Partiendo de ese escenario, lo que estas normativas autonómicas están reconociendo es que, en determinadas circunstancias y cumpliendo ciertos requisitos, estos proyectos pueden ser considerados como centros de servicios sociales, abriendo la posibilidad de que puedan adquirir carácter dotacional o asistencial.

Esta calificación tiene un impacto importante a nivel urbanístico, porque determina el tipo de suelo en el que se pueden implantar estos proyectos. Abrir mucho esta definición podría tener consecuencias indeseadas en el desarrollo urbano y territorial si el modelo no se regula adecuadamente y la autorización de este tipo de proyectos no es cuidadosa, ya que es tentador, por ejemplo, usar este modelo para desarrollar edificios de viviendas en suelo dotacional o rústico.

Por lo tanto, es comprensible que la administración se incline en general por modelos dirigidos a colectivos concretos, puesto que le permite establecer un límite claro (aunque artificial) a partir del cual el carácter dotacional se pueda entender justificado.

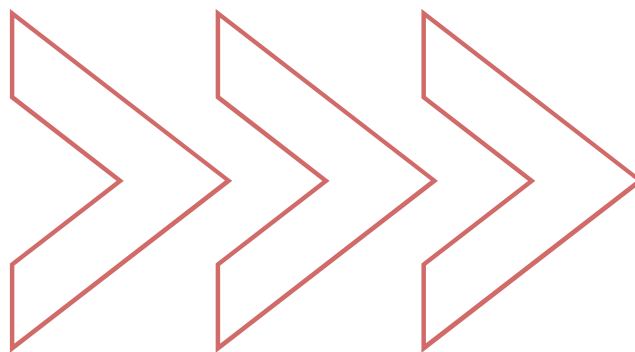
El criterio interpretativo de Asturias, sin embargo, implica que, independientemente del colectivo que habite un proyecto de este tipo, el modelo de convivencia en sí es suficientemente potente y transformador como para ser considerado parte de los servicios sociales y equipararse a un uso dotacional. Seguramente aún sea pronto para saber si esto es un problema latente o una acertada apuesta de futuro.

6. Conclusión

Las normativas comparadas forman un conjunto con cierta coherencia, en la medida en que coinciden unas con otras en bastantes aspectos, aunque sin llegar a alinearse completamente en ninguno de ellos. La principal coincidencia es el modo en el que se concibe la relación de este nuevo modelo con los sistemas de apoyos existentes.

Miradas en su conjunto, la tendencia parece ser la búsqueda de un término medio entre la innovación, incorporando cambios importantes como la flexibilización de ciertos parámetros y el reconocimiento de aspectos específicos del modelo, y un enfoque más conservador, tratando de asimilar las viviendas colaborativas a tipologías más tradicionales de centros sociales, con la delimitación concreta y cuantitativa de los colectivos a los que se espera que den respuesta.

Tratándose de un ámbito todavía emergente, para valorar su grado de acierto y oportunidad habrá que esperar a ver estas normativas en acción y aplicadas a proyectos concretos. Mientras tanto, esperamos que su revisión comparativa pueda facilitar la aparición de nuevas y mejores normativas autonómicas que continúen afinando el encuadre de las viviendas colaborativas en el ámbito de los servicios sociales.





Comunidades de cuidados

Cohousing y redes vecinales de apoyo

Un proyecto de:

Asociación
Jubilares



Financiado por:



**Las viviendas colaborativas en los servicios sociales:
comparativa de normativa autonómica.**

Fecha de elaboración: 2023