

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.

Las viviendas colaborativas para personas mayores, también conocidas como *cohousing senior*, constituyen un movimiento en auge en las últimas décadas como alternativa al modelo residencial tradicional, configuradas como un modelo de vivienda comunitaria para personas mayores, cuyo objetivo común es envejecer con autonomía y dignidad en un entorno comunitario, en el que, preservando su intimidad y su propio proyecto de vida, sus miembros se apoyan y cuidan mutuamente.

La Consejería de Familia, Juventud y Política Social tiene encomendadas, entre otras, las competencias en materia de desarrollo general, coordinación, dirección y ejecución de las políticas públicas del Gobierno, en los ámbitos de mejora de la calidad asistencial y de atención al usuario de los centros y servicios de acción social, de la innovación social, así como respecto del colectivo de personas mayores.

La Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, establece, en su artículo 2, como finalidad de los servicios sociales, la promoción del bienestar de las personas, la prevención de situaciones de riesgo y la compensación de déficits de apoyo social, centrando su interés en los factores de vulnerabilidad o dependencia que, por causas naturales o sobrevenidas, se puedan producir en cada etapa de la vida y traducirse en problemas personales. Por su parte, las viviendas colaborativas para personas mayores pueden concebirse como equipamientos adecuados para el cumplimiento de dichas finalidades y, en consecuencia, se considera que el régimen de autorización es el instrumento más adecuado para su inclusión en el Registro de entidades, centros y servicios de acción social.

No obstante, el modelo de viviendas colaborativas presenta características propias que las alejan de los sistemas residenciales tradicionales, tales como la gestión autónoma, transparente, democrática y participativa, y la promoción de la solidaridad interna y con la sociedad. Si bien todos estos son principios propios de las entidades de la economía social, no puede excluirse que otro tipo de entidades lleven a cabo proyectos semejantes.

Además, este modelo se caracteriza por contar con un conjunto de dotaciones residenciales en las que, junto a los espacios de uso privado, se integran zonas comunitarias, con el propósito de desarrollar una vida de apoyo mutuo entre sus integrantes para la promoción del envejecimiento activo y la autonomía personal y la atención ante situaciones, presentes o futuras, de dependencia.

Se hace necesario, por tanto, combinar ese sistema de autogestión con el derecho de las personas mayores a recibir una atención integral y centrada en la persona que, de manera flexible, emplee adecuadamente los recursos necesarios en cada momento, reconociendo el debido protagonismo al proyecto de vida de cada persona.

Por tal motivo, el régimen de autorización de este tipo de viviendas como centro residencial deberá velar por el cumplimiento de los requisitos y estándares de calidad necesarios, adaptándose al mismo tiempo a la propia naturaleza y finalidad de este tipo de viviendas, para lo que es necesaria la interpretación de la normativa vigente y



la exoneración de determinados requisitos, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.7 del Decreto 21/2015, de 16 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los procedimientos de autorización administrativa y comunicación previa para los centros y servicios de acción social en la Comunidad de Madrid, y la inscripción en el Registro de Entidades, Centros y Servicios.

Dichos requisitos son los contenidos en la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales, y en la Orden 613/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 6/1990, de 26 de enero, creador del Registro de Entidades que desarrollan actividades en el campo de la acción social y Servicios Sociales en la Comunidad de Madrid.

Con los criterios que ahora se aprueban, pues, se dota de flexibilidad a la actual normativa en materia de ordenación de centros, a la vez que se adapta a las nuevas demandas y realidades sociales.

En virtud de las competencias atribuidas en el artículo 21 del Decreto 208/2021, de 1 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social,

RESUELVO

Establecer 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, que se recogen a continuación.

Primero. Las viviendas colaborativas para las que se solicite la autorización como centro residencial se destinarán a la promoción del envejecimiento activo y la autonomía personal y a la atención a las situaciones de dependencia de las personas mayores, y se basarán en modelos de apoyo y atención centrados en la persona.

Las personas físicas podrán ser titulares de los derechos de usufructo o de habitación de estas viviendas colaborativas mediante cualquier título admitido en derecho, no admitiéndose el derecho de propiedad sobre las mismas. Cada persona física podrá ser titular de derechos sobre una única vivienda colaborativa en un centro residencial.

Segundo. En cuanto al sector de atención social, de los contemplados en el artículo 2 de la Orden 613/1990, de 6 de noviembre, el correspondiente a las viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores será el de “personas mayores”, recogido en el artículo 2.1.6.

El número de personas residentes que hayan alcanzado la edad de jubilación deberá superar el cincuenta por ciento del total, y las que no reúnan esta condición deberán tener una edad igual o superior a cincuenta años. No obstante, podrán residir en el centro personas con una edad inferior a cincuenta años, siempre que convivan en la



misma vivienda colaborativa con, al menos, una persona residente de edad igual o superior a cincuenta años, y siempre que se respete, en el cómputo global del centro, el porcentaje mencionado.

Tercero. En cuanto a la tipología de centros, de los contemplados en el artículo 4 de la Orden 613/1990, de 6 de noviembre, el correspondiente a las viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores será el de “Otros”, recogido en el artículo 4.2.5.e).

Cuarto. En cuanto a los requisitos exigibles, las viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores deberán estar adaptadas a personas con movilidad reducida, y deberán reunir los establecidos en el Anexo I de la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, con las particularidades que se especifican a continuación.

En todo caso, cualquier mención existente en la mencionada normativa a “usuarios” o a “usuarios atendidos” deberá entenderse como referida a “personas residentes”.

A. REQUISITOS MATERIALES

1. Condiciones generales. Son exigibles las recogidas en los apartados 1.1 Condiciones físicas y 1.2 Condiciones dotacionales, con las siguientes particularidades:

- Respecto al párrafo 1.2.2: no es necesario diferenciar por sexo los aseos de las zonas comunes.
- Respecto a los párrafos 1.2.8 y 1.2.9: no son exigibles.

2. Zonas. Clases y condiciones. Son exigibles los requisitos materiales establecidos para cada una de las zonas definidas, con las siguientes particularidades:

- Respecto al párrafo 2.2.2:
 - Las puertas existentes deben tener paso libre de 0,80 metros, y los pasillos, una anchura no inferior a 1,10 metros.
 - Lo dispuesto en relación con los dormitorios, debe entenderse referido a cada una de las viviendas colaborativas. Así, deben contar, al menos, con un dormitorio, individual o doble; un baño adaptable o adaptado a personas con movilidad reducida; un salón y una cocina, que puede estar integrada en el salón. Las viviendas colaborativas no pueden tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus dependencias y deben cumplir con la normativa vigente en materia de accesibilidad.
 - Debe existir una estancia común, con las medidas contenidas en este párrafo.



- No es exigible la existencia de un comedor común. No obstante, en caso de existir, debe cumplir las medidas contenidas en este párrafo.

3. Requisitos específicos según la tipología de cada centro. Son exigibles los establecidos en el apartado 3.5 Centros Residenciales, con excepción de los referidos a enfermería y mortuorio.

B. REQUISITOS FUNCIONALES

1. Comunes a todos los servicios y centros. Son exigibles los requisitos establecidos en este apartado, con las siguientes particularidades:

- Respecto al párrafo 1.5: en el Registro de usuarios debe hacerse constar, en su caso, el grado de dependencia de las personas residentes, con objeto de facilitar la comprobación de lo dispuesto en el criterio Quinto de esta resolución.
- Respecto a los párrafos 1.7 y 1.9: no tienen la consideración de precios las cantidades abonadas por las personas residentes en concepto de mantenimiento y organización de las viviendas colaborativas, por lo que no es necesaria su comunicación a la Comunidad de Madrid ni su publicación.

Tienen la consideración de precios los establecidos, en su caso, en el supuesto 2º del criterio Quinto de esta resolución.

- Respecto al párrafo 1.11: el programa anual de actividades debe contener, además, las acordadas por las personas residentes para la promoción del envejecimiento activo, la autonomía personal y la prevención de las situaciones de dependencia.

2. Comunes para los residenciales. Son exigibles los requisitos establecidos en este apartado, con las siguientes particularidades:

- Respecto al párrafo 2.2: no es exigible la existencia de un expediente personal, excepto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el supuesto 2º del criterio Quinto de esta resolución. En caso de existir, está sujeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.
- Respecto al párrafo 2.3: el contrato se refiere únicamente a las relaciones del centro con las personas residentes en lo relativo a la atención prestada por aquél, según se recoge en el supuesto 2º del criterio Quinto de esta resolución.
- Respecto al párrafo 2.6: el índice de personal establecido debe ser tenido en cuenta únicamente en el supuesto 2º del criterio Quinto de esta resolución.

3. Determinaciones funcionales. No son exigibles los requisitos establecidos en este apartado, excepto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el supuesto 2º del criterio Quinto de esta resolución, en cuyo caso debe contarse con una zona de atención especializada, según se recoge en el apartado 3.3.



Quinto. La planificación de los cuidados que deban recibir las personas en situación de dependencia deberá basarse en el modelo de atención integral centrada en la persona, pudiendo integrar dos modelos de apoyo:

1º. Recepción individualizada de los servicios o prestaciones establecidos en el Catálogo de Servicios del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en la Comunidad de Madrid, con excepción del servicio de atención residencial.

2º. Articulación de un sistema de cuidados comunes consistente en apoyos permanentes a cargo de profesionales vinculados al centro. Dichos profesionales deben estar habilitados para atender a las personas residentes en situación de dependencia, debiendo respetarse el índice de personal para atención a personas en situación de dependencia establecido en el párrafo 2.6 del Anexo I.B de la Orden 612/1990, de 6 de noviembre. Para calcular dicho índice de personal debe tenerse en cuenta únicamente el número total de personas residentes en situación de dependencia reconocida por el órgano competente.

En este segundo modelo, deberá existir un expediente personal de cada residente que contenga un plan individualizado de intervención, coherente con el Programa Individual de Atención establecido por el órgano competente en materia de dependencia. En dicho plan se describirán los servicios o prestaciones recibidas o la organización del sistema de cuidados comunes, recogiéndose, en este último caso, la identidad de los profesionales que prestarán cuidados de manera permanente. Este plan estará permanentemente actualizado y contendrá las medidas, actuaciones y apoyos previstos para garantizar una atención integral centrada en la persona.

Cuando el número de personas residentes en situación de dependencia reconocida por el órgano competente en grados II o III sea igual o superior al 25% del total, el sistema de cuidados deberá consistir en apoyos permanentes a cargo de profesionales vinculados al centro.

EL DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN

