

ELKARREKIN BIZI

BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA

MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

-BEHIN BEHINEKO BERTSIOA-

-VERSIÓN PROVISIONAL-

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
Objeto del documento.....	3
Agentes.....	3
Antecedentes.....	3
2. MODELO PROPUESTO.....	5
Objetivo.....	5
Características y valores del modelo.....	5
3. PLANTEAMIENTO Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA.....	7
Punto de partida.....	7
Derecho de superficie y cesión de uso.....	8
Acceso a las viviendas.....	10
4. OPCIONES RESULTANTES.....	17
Opción 1: Vivienda comunitaria + apartamentos tutelados autogestionados.....	17
Opción 2: Vivienda comunitaria.....	19
Otras opciones descartadas.....	21
Opción preferente.....	22
5. SÍNTESIS.....	24
ANEXO I: NORMATIVA.....	28
ANEXO II: REQUISITOS APT. TUTELADOS SEGÚN DECRETO 41/1998.....	29

1. INTRODUCCIÓN

Objeto del documento

El objeto del presente documento es el de identificar las características y valores del proyecto de vivienda colaborativa intergeneracional propuesto por la iniciativa Elkarrekin Bizi, analizar su posible articulación en el marco jurídico vigente (normativa urbanística y sectorial), y tratar de establecer las bases de un modelo concreto y realizable en una parcela de titularidad pública.

Agentes

Promotores:

- Elkarbidean – etxebizitza kolaboratiborako elkarte.
- Abaraska – etxebizitza kooperatiboa.
- Donostiako Udala.

Equipo técnico:

Redactores del presente documento:

- LZB Arkitektura Koop. Elk. Txikia
- Jonander Agirre Mikelez Arkitektura.
- Juntura Kooperatiba Elk. Txikia.

Equipo técnico proyecto Elkarrekin Bizi:

- Hiritik At
- Aholku Koop. Elk. Txikia
- 373 Abokatuak
- Parean Elkarte

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

- Larraitz Gonzalez
- Garazi Plazaola

Financiación:

- Adinberri – Estrategia para el envejecimiento saludable – Diputacion de Gipuzkoa



Antecedentes

El proyecto Elkarrekin Bizi se ha llevado a cabo mediante la colaboración de las asociaciones Abaraska y Elkarbidean, el Ayuntamiento de Donostia y un equipo técnico formado por varias empresas y profesionales de diferentes ámbitos. El proceso de trabajo se ha organizado mediante diferentes comisiones y grupos de trabajo que han trabajado diferentes aspectos del proyecto (aspectos jurídicos; urbanismo y arquitectura; cuidados y comunidad; economía y viabilidad).

Desde el inicio del proceso de trabajo se identificaron como aspectos críticos del proyecto la definición del modelo de vivienda colaborativa intergeneracional que se pretendía promover y el análisis del marco normativo vigente, así como la adecuación del modelo a dicha normativa de forma que se definiese un modelo concreto y realizable.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Esta tarea recayó en la comisión de urbanismo y arquitectura, formado por las empresas y profesionales mencionados (LZB Arkitektura, Juntura Kooperatiba y Jonander Agirre Mikelez) así como por representantes de las asociaciones Elkarbidean y Abaraska y el Ayuntamiento de Donostia. A lo largo de todo el proceso llevado a cabo en el marco del proyecto Elkarrekin Bizi, se han mantenido múltiples reuniones entre los integrantes de la comisión de arquitectura, acotando poco a poco (no sin dificultades, dadas las diferentes visiones y problemáticas de cada uno de los agentes involucrados) un modelo de vivienda intergeneracional consensuado y realizable.

El presente documento pretende ser una síntesis de todo este proceso, estableciendo las bases del modelo consensuado de acuerdo al marco normativo vigente, y recogiendo las dificultades identificadas en el desarrollo del proyecto.

2. MODELO PROPUESTO

Objetivo

El objetivo es el de desarrollar un modelo de vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso en una parcela de titularidad pública, atendiendo a un modelo intergeneracional, con una actuación conjunta para los siguientes colectivos de personas, que a efectos del presente documento denominaremos "grupo sin límite de edad" y "grupo sénior":

- "Grupo sin límite de edad": Colectivo de personas, sin límite de edad, interesadas en promover, construir y habitar viviendas cooperativas y comunitarias en régimen de cesión de uso.
- "Grupo sénior": Colectivo de personas interesadas en promover, construir y habitar un nuevo modelo de centro social de convivencia, colaborativo y autogestionado, para mayores.

Características y valores del modelo

Estas son las características y valores que definen el modelo de vivienda colaborativa intergeneracional en régimen de cesión de uso:

Propiedad colectiva – Cesión de uso – Ausencia de ánimo de lucro:

El acceso a las viviendas se realiza en régimen de cesión de uso; los habitantes son usuarios, nunca propietarios. La comunidad se organiza mediante una cooperativa sin ánimo de lucro, que se mantiene siempre como superficiaria del solar -es decir, titular de un derecho de superficie sobre el solar- y propietaria del edificio -la propiedad del edificio es siempre colectiva y gestionada bajo criterios de ausencia de lucro-. De esta forma se garantiza que las viviendas queden fuera del circuito especulativo del mercado inmobiliario, contribuyendo a regular el mercado de la vivienda.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Vivienda asequible y estable:

Asequible: Las viviendas deberían tener un precio razonable, a través de una cuota de entrada (recuperable) y cuotas mensuales (no recuperables) asequibles.

Estable: Mediante una cesión a largo plazo (75 años para el grupo sin límite de edad, y vitalicia para el grupo sénior), se garantizaría un precio estable, a diferencia de una cuota de alquiler que puede ser objeto de cambios en el corto plazo, favoreciendo así la generación de una comunidad estable y equilibrada.

Generación de comunidad:

El proyecto se vincula a valores comunitarios: se persigue un proyecto comunitario social, participativo y solidario; ejerciendo la autogestión y la autopromoción; atendiendo al cuidado y a la ayuda mutuos; generando una comunidad heterogénea pero cohesionada que extienda asimismo sus lazos comunitarios al barrio y la ciudad.

Autogestión en el proceso constructivo:

Tanto la propia construcción del edificio como toda la gestión derivada de dicha construcción se lleva a cabo a cargo de la cooperativa (mediante recursos propios y financiación), complementando las políticas públicas de vivienda y cuidados.

3. PLANTEAMIENTO Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA

Punto de partida

El punto de partida y objetivo último del proyecto Elkarrekin bizi es el de plantear un edificio de vivienda colaborativa intergeneracional en una parcela de titularidad pública (en este caso, de titularidad municipal), constituyendo un derecho de superficie de la parcela por parte del Ayuntamiento de Donostia en favor de una cooperativa o grupo de cooperativas sin ánimo de lucro, formadas por los colectivos referidos anteriormente (grupo sin límite de edad y grupo sénior), para la construcción y gestión de un edificio de vivienda comunitaria en régimen de cesión de uso, mediante la convocatoria de un concurso público en el que podrían valorarse diferentes aspectos de las propuestas presentadas (estudio económico-financiero y viabilidad, proyecto de gestión, proyecto arquitectónico, proyecto social y de convivencia, cuantía del canon a percibir por el ayuntamiento...); se entiende de especial importancia la valoración del proyecto social y de convivencia: a través del control del proyecto social las instituciones (en este caso el ayuntamiento) podrían asegurar que el resultado del proyecto responde a los valores del modelo propuesto y a las políticas institucionales en materia social y de vivienda.

Reformulado de forma esquemática, estos son los puntos de partida del planteamiento:

- Constitución de derecho de superficie de parcela pública en favor de cooperativa.
- Construcción y gestión de edificio por parte de la cooperativa.
- Acceso a las viviendas en régimen de cesión de uso.
- Acceso a parcela de titularidad pública mediante concurso.
- Valoración de las propuestas en base a diferentes aspectos:
 - Estudio económico-financiero y viabilidad.
 - Proyecto de gestión.
 - Proyecto arquitectónico y constructivo.
 - Proyecto social y de convivencia.
 - Oferta económica: cuantía del canon a percibir por el ayuntamiento
- Compatibilidad con políticas institucionales mediante el control del proyecto social.

Derecho de superficie y cesión de uso

Se plantea constituir un derecho de superficie de una parcela de titularidad municipal por parte del Ayuntamiento en favor de la cooperativa o grupo de cooperativa, estableciéndose un canon annual, según lo recogido en los siguientes artículos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Capítulo IV del título IV):

Art. 128 a) La administración pública o entidad dependiente de la misma titular de la parcela podrá, en el acto de constitución del derecho de superficie, fijar las condiciones de transmisión de dicho derecho y de cesión o arrendamiento de los elementos del inmueble que se construya, así como las que limiten las sucesivas transmisiones de la propiedad superficiaria de las viviendas y locales construidos, estableciendo, en su caso, respecto a los mismos un derecho de adquisición preferente a favor de la administración o entidad y las condiciones económicas o de otro tipo de dicha adquisición. Todo ello se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de lo establecido en la respectiva normativa protectora. b) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad. c) Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación o arrendamiento de viviendas o locales, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

Art. 129 Extinción del derecho de superficie. 1.- El derecho de superficie se extinguirá por haber transcurrido el plazo, que no podrá exceder de 75 años, o el plazo que establezca como máximo la legislación básica, sin perjuicio de su carácter reconstituible. Una vez extinguido, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario. 2.- El derecho de superficie se extinguirá también si no se edifica en el plazo previsto. 3.- Si por cualquier otra causa distinta de las previstas en los apartados precedentes se reunieran en la misma persona los

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Se entiende que esta constitución del derecho de superficie puede enmarcarse en las finalidades legales establecidas para los patrimonios públicos de suelo [Capítulo I del título IV]:

Art. 111 Los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales:
a) Regular el mercado de suelo. b) Regular el mercado de la vivienda. c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Esta forma de llevar a cabo la promoción de las viviendas se recoge en la disposición adicional tercera de Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

Disposición adicional Tercera.– Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso. 1.– Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad. 2.– En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna. 3.– Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación. 4.– El derecho de uso del que gozará

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial. 5.- Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

Existe un precedente reciente en Donostia, en Txomin Enea¹, en el que se ha empleado la fórmula de "promoción concertada" según se recoge en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo:

Artículo 31.- Promoción concertada con promotores privados. Cuando una promoción privada haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración o la concesión a aquel de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada. (Se desarrolla en artículos siguientes: 32-33-34)

Acceso a las viviendas

El acceso a las viviendas o alojamientos a construir sobre un suelo de titularidad pública tiene, como no podría ser de otra manera, limitaciones recogidas en la normativa vigente, que son diferentes para cada uno de los dos colectivos involucrados (grupo sin límite de edad y grupo sénior):

¹ Se emplea aquí el precedente de Txomin Enea solamente desde el punto de vista del marco normativo; se entiende que Txomin Enea, si bien supone un avance en cuanto su promoción mediante cooperativa en cesión de uso, no responde al resto de valores y características del modelo que se quiere impulsar y adolece de otras medidas que impidan un uso meramente instrumental de la figura de la cooperativa en cesión de uso, tan habitual en las cooperativas "tradicionales" de promoción de vivienda.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Grupo sin límite de edad:

Para el colectivo denominado a efectos de este documento "grupo sin límite de edad", el acceso a una vivienda en suelo de titularidad pública requiere necesariamente que las personas pertenecientes a este colectivo (socios de la cooperativa) cumplan con los requisitos para el acceso a una vivienda protegida establecidos por el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo:

Artículo 16.- Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial. 1.- Con independencia de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología de vivienda protegida, serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial los siguientes: a) Ser mayor de edad o emancipado. b) Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca. c) Estar empadronado en el País Vasco, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda. d) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente. 2.- En el supuesto de permutas entre titulares de viviendas de protección oficial no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo. 3.- Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrá excepcionarse del cumplimiento de cualquiera de estos requisitos a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos. 4.- En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en régimen de compra o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

Artículo 17.- Necesidad de vivienda. 1.- Para acceder a una vivienda de protección oficial en derecho de superficie, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo. 2.– Para acceder una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo. 3.– Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes: a) La fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que dé inicio al procedimiento de adjudicación de beneficiarios a que se refiere el artículo 12 del presente Decreto. b) La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial. c) La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos. 4.– Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento. 5.– No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, mediante Orden del Consejero y Vivienda de Asuntos Sociales podrán establecerse y desarrollarse excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Grupo sénior:

Para el colectivo denominado a efectos de este documento "grupo sénior", entendemos que el acceso a una vivienda o alojamiento en suelo de titularidad pública puede enmarcarse en tres supuestos diferentes: a) acceso a una vivienda protegida; b) acceso a un alojamiento dotacional; c) acceso a un apartamento tutelado (servicio social residencial).

a) Acceso a una vivienda protegida:

Las condiciones son las mismas que las establecidas para una persona del grupo sin límite de edad (las condiciones son iguales para todas las personas independientemente de su edad), con las siguientes excepciones:

- Para personas de más de 70 años, se considera que carece de vivienda quien es propietario de una vivienda no accesible.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

b) Acceso a un alojamiento dotacional:

Las condiciones de acceso a un alojamiento dotacional son las recogidas en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, modificada por el Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda:

Disposición adicional Tercera.– Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico. Los alojamientos dotacionales de régimen autonómico se sujetarán a las siguientes determinaciones:

1.– En cuanto a su diseño: a) La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles. b) Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha. c) Se garantizará el acceso a usuarios en sillas de ruedas a la totalidad de los elementos comunes y unidades de alojamiento. d) Se reservará una unidad de alojamiento adaptada para usuarios en sillas de ruedas de cada 50 unidades o fracción en el caso de que el número de unidades de alojamiento sea superior a 25 unidades. e) Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, serán comunitarias, sin contadores individuales, por lo que se repartirán por unidades estos gastos junto con los del mantenimiento ordinario del inmueble. f) En la edificación se podrá disponer de zonas comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para los siguientes fines: – Instalaciones y usos de servicio (cocina, lavado, secado de ropa, etc.), y de estancia que no sean resueltos en la propia unidad de alojamiento. – Cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble. g) El edificio o su entorno urbano inmediato deberán ser capaces de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada unidad de alojamiento. h) Se preverá un local para aparcamiento y guarda de bicicletas.

2.– En cuanto a su uso: a) Se prohíbe la realización de cualquier obra, salvo las de reparación, conservación y mantenimiento ordinario del inmueble. b) El régimen de acceso de los usuarios se producirá mediante el abono de un canon mensual, que se determinará en el momento de adjudicación de la concesión, por partida alzada por unidad de alojamiento. c) Las personas usuarias no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso, excepto si se

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

trata de mayores de 70 años que solicitan conjuntamente la adjudicación de un alojamiento dotacional destinado exclusivamente a personas mayores y la incorporación de su vivienda al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune». En este caso, la solicitud deberá presentarse en Alokabide, S.A., indicando el municipio o municipios donde se solicita el alojamiento dotacional. Si el informe sobre el estado de la vivienda finaliza con una valoración favorable, Alokabide, S.A. solicitará la exención del requisito de necesidad de vivienda y la adjudicación directa de un alojamiento dotacional en la forma prevista en los artículos 16 y 12 de este decreto, adjuntando la documentación necesaria para acreditar que las personas interesadas cumplen el resto de requisitos de acceso a las viviendas de protección pública. d) El acceso se producirá por meses, por un plazo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones. En el caso de las personas mayores de 70 años a que se refiere el subapartado c) de este apartado, se podrá prorrogar anualmente mientras el alojamiento dotacional siga siendo adecuado a su grado de autonomía personal y mientras la vivienda cedida a Alokabide, S.A. cumpla los requisitos para seguir incorporada al Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

3.- En cuanto a su promoción: a) Se podrán promocionar: – Directamente por la Administración Pública. – Indirectamente en régimen de concesión administrativa. b) El objeto de la concesión podrá ser la obra y/o la gestión de los alojamientos dotacionales. c) El concesionario podrá hipotecar la concesión administrativa en orden a financiar la promoción de la edificación y/o la gestión de los alojamientos dotacionales, según lo dispuesto en la legislación administrativa básica en materia de contratación del sector público. d) Se entregarán a los usuarios con los electrodomésticos y el mobiliario básico instalado necesario para ocuparlos. e) La determinación del concesionario de obra y gestión de los alojamientos dotacionales y de los aparcamientos de vehículos bajo rasante podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas. Así mismo y en consecuencia, la determinación del usuario de una unidad de alojamiento dotacional y de una unidad de aparcamiento podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas.

4.- En cuanto a su calificación urbanística: a) Deberá recaer al menos en una parcela urbanística independiente, que será en todo caso de dominio y uso público. b) Será incompatible con cualquier tipo de edificabilidad urbanística.

5.- En cuanto al procedimiento de adjudicación y los requisitos de acceso se estará, en lo no previsto, a los señalados para las viviendas de protección pública.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Disposición adicional Cuarta: Aplicación subsidiaria. Las disposiciones recogidas en el presente Decreto se aplicarán de manera subsidiaria en aquellos municipios que, en ausencia de ordenanza municipal específica, no tengan desarrollado el régimen jurídico referente a las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de alojamientos dotacionales, viviendas tasadas municipales, así como las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas. En orden estrictamente a dicha aplicación subsidiaria se tomarán como referencia los parámetros referidos a las viviendas de protección oficial de régimen tasado establecidas en este Decreto.

c) Acceso a un apartamento tutelado (servicio social residencial).

Partiendo de que los intereses del colectivo que denominamos grupo sénior van más allá de la mera promoción de viviendas colaborativas, y que su propósito es el de crear un nuevo modelo de centro social de convivencia, colaborativo y autogestionado para personas mayores, entendemos que cabe considerar este objetivo como un servicio social residencial², regulado por el Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad, así como los Decretos 125/2005, de 31 de mayo, y 195/2006, de 10 octubre, de primera y segunda modificación, y el Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la CAPV que viene a derogar parcialmente el D.41/1998:

Ley 41/1998 Artículo 2.- Clasificación. A los efectos del presente Decreto los servicios sociales residenciales para la tercera edad se clasifican en:

a) Apartamentos tutelados: Conjunto de viviendas autónomas, unipersonales y/o de pareja, que cuentan con servicios colectivos, de uso facultativo, y que dan alojamiento a personas mayores con una situación psíco-física y social que no precisa de recursos de mayor intensidad.

² En este sentido existe el precedente de la consejería de bienestar, servicios y derechos sociales del gobierno de Asturias, que en su criterio interpretativo nº 6/2016, de 7 de febrero de 2019, considera los alojamientos colaborativos sénior, denominados oficialmente "Alojamientos Colaborativos para la Promoción de la Autonomía Personal y Atención a la Dependencia", como "centros de servicios sociales". Asimismo, cabe referir el caso de Centro Social de Convivencia Trabensol, en Madrid: aunque se trata una iniciativa construida sobre suelo de titularidad privada, se ha considerado como uso de equipamiento, y no residencial, a efectos de urbanismo, reconociéndose su carácter de centro o servicio social.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

- b) Vivienda comunitaria: Unidad convivencial con un máximo de 14 plazas, destinada a personas mayores que posean un cierto nivel de autovalimiento, y con un estilo de vida similar al del ambiente familiar.
- c) Residencia: Centro de convivencia con capacidad superior a 14 plazas, destinado a servir de vivienda permanente y común, en el que se presta una atención integral y continua a las personas mayores. Estará dotada necesariamente de los medios materiales suficientes para la atención de discapacidades de alto grado.

Si bien el modelo que se promueve no tiene un reflejo directo en una de estas tres clasificaciones, dado que comparte características con los apartamentos tutelados y la vivienda comunitaria, entendemos que es posible su asimilación a los apartamentos tutelados, aunque con ciertos matices: la gestión tanto de los apartamentos como de los servicios ofrecidos los gestionaría la propia cooperativa -autogestión-. Por esta razón se denomina esta opción como "apartamentos tutelados autogestionados".

Los anexos I y IV del Decreto 41/1998, que establecen los requisitos materiales y funcionales comunes para todos los servicios sociales residenciales y específicos para los apartamentos tutelados se recogen en un anexo al presente documento.

A lo largo del proceso Elkarrekin Bizi se ha tendido un contacto preliminar con técnicos del Departamento de Políticas Sociales de la Diputación de Gipuzkoa con objeto de verificar si el modelo que se propone podría ser considerado como "apartamentos tutelados". En este primer contacto no se han identificado problemas técnicos (funcionales, materiales...), incluso para el supuesto en el que los apartamentos tutelados estuvieran subsumidos en una estructura mayor (comunidad intergeneracional compuesta por viviendas protegidas y apartamentos tutelados) y compartieran espacios comunitarios, siempre que se cumplan las ratios establecidas.

Existen en cambio ciertas dudas en cuanto a si los apartamentos tutelados pueden ser efectivamente "autogestionados", siendo gestores los propios usuarios y habitantes de los apartamentos, constituidos en cooperativa; o incluso gestionándose los apartamentos a través de una cooperativa no solo formada por los usuarios y habitantes de los apartamentos, sino por usuarios y habitantes de los apartamentos además de habitantes del resto de viviendas (viviendas protegidas). En este sentido, el Decreto 41/1998 recoge lo siguiente:

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Con carácter general, deberá existir una entidad gestora de servicios sociales que garantizará tanto la gestión de los apartamentos tutelados, como la de los elementos comunes del edificio, destinados a la prestación de servicios de uso facultativo y espacio polivalente. La citada entidad deberá estar inscrita en el correspondiente registro de servicios sociales, cuya existencia deberá acreditar en el momento de presentación de la solicitud de autorización previa.

Se ha realizado por parte del grupo de trabajo de asuntos jurídicos una consulta ante el Departamento de Políticas Sociales de la Diputación de Gipuzkoa para tratar de aclarar esta cuestión, sin que a fecha actual se haya recibido aún respuesta.

4. OPCIONES RESULTANTES

Partiendo de los valores y características del modelo propuesto, así como de los condicionantes normativos analizados, se han identificado las siguientes opciones para la materialización del modelo de vivienda colaborativa intergeneracional en un suelo de titularidad pública:

Opción 1: Vivienda comunitaria + apartamentos tutelados autogestionados

En esta primera opción la comunidad intergeneracional estaría compuesta por miembros de ambos colectivos (grupo sin límite de edad y grupo sénior), que accederían a las viviendas por dos vías diferentes:

- Los miembros del grupo sin límite de edad accederían a las viviendas cumpliendo las condiciones de vivienda protegida, en general:
 - Ser mayor de edad o menor emancipado.
 - Estar empadronado en la Comunidad Autónoma Vasca.
 - Necesidad de vivienda (carecer de vivienda).
 - Cumplir con los ingresos máximos y mínimos determinados por la normativa.
 - Se exime a las personas con movilidad reducida del requisito de carencia de vivienda.

- Los miembros del grupo sénior accederían a los apartamentos tutelados cumpliendo las condiciones de acceso a los servicios sociales residenciales:
 - Ser mayor de 60 años (“establecimientos de alojamiento y cuidados para mayores de 60 años”)
 - Condiciones adicionales que el ayuntamiento establecería a través de los pliegos para garantizar que el acceso a los apartamentos responde a los valores del modelo propuesto y a las políticas institucionales en materia social y de vivienda.³

³ Una de las condiciones debería ser el poner a disposición de Alokabide o Donostiako Etxegintza las viviendas que estas personas tengan en propiedad, de forma análoga al condicionante establecido para el acceso a alojamientos dotacionales; de esta forma, además, se podrían en el mercado de alquiler social una gran cantidad de viviendas relativamente grandes, y en zonas con poca oferta de este tipo de alquiler.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Los apartamentos tutelados podrían configurar una o varias zonas del edificio (agrupándose) o bien estar diseminadas; en cualquier caso el objetivo debería ser configurar una sola comunidad, con espacios comunitarios compartidos, que garantice una verdadera convivencia intergeneracional.

En esta opción la gestión de todo el proceso de promoción y construcción del edificio, así como de la gestión posterior de la comunidad y los cuidados y servicios necesarios, podría ejercerse por una sola cooperativa que englobara a todos los miembros (sénior o no), o por dos cooperativas a su vez agrupadas en una cooperativa de segundo grado o bien una federación de cooperativas. El análisis de estas opciones excede el ámbito del presente documento, dejándose en manos del grupo de trabajo de asuntos jurídicos.

La cooperativa o cooperativas accederían al suelo de titularidad municipal mediante la formalización de un derecho de superficie de una parcela de suelo residencial. Dado que los apartamentos tutelados supondrían un uso de equipamiento en dicha parcela residencial, debería encontrarse una fórmula jurídica que permitiese la formalización de una concesión administrativa para la entidad titular de los apartamentos.

El ciclo de vida de la comunidad (relevo y distribución más o menos homogénea entre edades) estaría garantizado dado que podrían darse nuevas entradas en cualquiera de las dos comunidades (a partir de los 60 años para la comunidad sénior), además de permitirse “mudanzas” de una comunidad a otra (de una vivienda protegida a un apartamento tutelado). Podrían estudiarse fórmulas para que una vivienda protegida pasara a ser apartamento tutelado sin necesidad de que el habitante cambiara de vivienda, pasando a su vez un apartamento tutelado a considerarse vivienda protegida (evidentemente el dar con estas fórmulas no parece sencillo).

En cuanto a los cuidados, se identifican dos opciones: podrían establecerse dos sistemas (dos planes) de cuidados y comunidad para cada una de las dos comunidades, o bien establecer un solo sistema (un plan) de cuidados y comunidad, buscando en todo caso atender a cada persona en función de sus necesidades, y atender al principio de “vivienda para toda la vida”. El estudio de los cuidados corresponde al grupo de trabajo de cuidados y comunidad.

Opción 2: Vivienda comunitaria

En la segunda opción la comunidad intergeneracional estaría compuesta por un único colectivo, el grupo sin límite de edad, que permite por sí mismo la incorporación de personas sénior. Debería establecerse un cupo mínimo de personar sénior, de forma que quede garantizado el carácter intergeneracional del proyecto.

El acceso se daría de las siguientes formas:

- Con carácter general, se accedería a las viviendas protegidas cumpliendo las condiciones de vivienda protegida, en general:
 - Ser mayor de edad o menor emancipado.
 - Estar empadronado en la Comunidad Autónoma Vasca.
 - Necesidad de vivienda (carecer de vivienda).
 - Cumplir con los ingresos máximos y mínimos determinados por la normativa.
 - Se exime a las personas con movilidad reducida del requisito de carencia de vivienda.

- Para las personas de más de 70 años propietarias de vivienda, podría accederse a una vivienda protegida cumpliendo con las condiciones de acceso a vivienda protegida, con la siguiente excepción:
 - Si la vivienda de la que se es propietario es una vivienda no accesible, se considera que existe carencia de vivienda.

- Para las personas de más de 70 años propietarias de vivienda, podría accederse a un alojamiento dotacional cumpliendo con las condiciones de acceso a vivienda protegida con la siguiente excepción:
 - Poner la vivienda a disposición de Alokabide.

Se configuraría una sola comunidad en la que debería garantizarse la presencia permanente de un número mínimo de miembros sénior para garantizar su carácter intergeneracional.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

En esta opción la gestión de todo el proceso de promoción y construcción del edificio, así como de la gestión posterior de la comunidad y los cuidados y servicios necesarios, se ejercerían por una sola cooperativa, lo que facilitaría la gestión.

La cooperativa accedería al suelo de titularidad municipal mediante la formalización de un derecho de superficie de una parcela de suelo residencial.

El ciclo de vida de la comunidad (relevo y distribución más o menos homogénea entre edades) se resolvería en el seno de la comunidad de forma natural, dado que irían accediendo a las viviendas personas de todas las edades y éstas irían envejeciendo de forma que gradualmente pasaran a formar parte del segmento sénior. En cualquier caso el equilibrio entre edades se garantizaría mediante cupos.

En cuanto a los cuidados, en esta opción parece más lógico plantear un solo sistema (plan) de cuidados y comunidad, si bien podría pensarse en dos sistemas (dos planes) a los que se adscribiría cada persona en función de su estado; se buscaría en todo caso atender a cada persona en función de sus necesidades, y atender al principio de "vivienda para toda la vida". El estudio de los cuidados corresponde al grupo de trabajo de cuidados y comunidad.

Esta segunda opción responde de forma menos satisfactoria a las necesidades de las personas mayores o sénior, dado que limita el acceso de dichas personas a cumplir las condiciones de acceso a vivienda protegida, siendo la obligación de carecer de vivienda en propiedad el mayor obstáculo para el acceso de personas mayores, para las que se establece la excepción antes mencionada para los mayores de 70 años.

Un cambio legislativo que redujera la edad para la aplicación de las excepciones de acceso a vivienda protegida (consideración como necesidad de vivienda a mayores de 70 años propietarios de viviendas no accesibles) y alojamientos dotacionales (cesión de vivienda a Alokabide para mayores de 70 años) a 55 años facilitaría la implementación de un modelo intergeneracional similar al de la opción 1 sin necesidad de recurrir a la asimilación a un servicio social residencial.

De esta forma, además de garantizar una facilitar el acceso al modelo a personas de más de 55 años, independientemente de su necesidad de vivienda, se podrían poner en el mercado de alquiler social una gran cantidad de viviendas relativamente grandes, y en

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

zonas con poca oferta de este tipo de alquiler, dado que una gran parte de las personas mayores de 55 años son actualmente propietarias de vivienda.

Se trataría, en resumen, de promover que las personas mayores de 55 años se mudaran a viviendas adecuadas a sus necesidades (menor superficie, entorno comunitario, cuidados, vivienda para toda la vida) a la vez que se “liberan” sus viviendas, poniéndolas a disposición de otros grupos de personas con necesidad de vivienda.

En cualquier caso, este modelo requiere de un cambio legislativo que excede el ámbito municipal.

Otras opciones descartadas

Se han contemplado a lo largo del proceso Elkarrekin Bizi otras opciones que se han descartado por entender que no respondían a la lógica del modelo que se persigue o bien por no ser viable en el contexto normativo actual. Se refieren a continuación, de forma resumida:

Vivienda comunitaria y apartamentos tutelados en dos edificios - Dos comunidades

Dada la complejidad jurídica que puede suponer aunar en una sola parcela y un solo edificio la vivienda comunitaria (uso residencial – vivienda protegida) y los apartamentos tutelado (uso equipamiento – servicio social residencial), en algunas fases del proceso se ha barajado la opción de promover cada uno de los dos usos/comunidades en dos edificios diferenciados, con ubicaciones diferentes. Se trataría de mantener el carácter intergeneracional de la propuesta estableciendo algún tipo de vínculo entre las dos comunidades.

Se ha descartado esta opción porque evidentemente el carácter intergeneracional de la propuesta queda totalmente desdibujado, si bien es cierto que una propuesta de estas características podría dar respuesta a las necesidades de cada uno de los dos colectivos involucrados por separado.

Vivienda comunitaria entendida como equipamiento – alojamiento dotacional para todos

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

En algún momento del proyecto se ha considerado la posibilidad de entender la vivienda comunitaria como equipamiento, buscando el acceso de cualquier persona, independientemente de su edad, a un alojamiento dotacional. Se descartó esta posibilidad, dada la definición de "alojamiento dotacional" en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

a) Alojamiento dotacional: Es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional, no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

y la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 17 Calificación de suelos con destino a alojamientos rotacionales. 1.- El planeamiento urbanístico municipal podrá asimismo calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de esta ley.

Opción preferente

Se constata que la "opción 2 – vivienda comunitaria", formada por una comunidad única intergeneracional en un edificio en parcela residencial y con uso enteramente residencial, es la opción más sencilla y sería la opción más adecuada en caso de que un futuro cambio normativo facilitase el acceso a propietarios de vivienda de más de 55 años.

Sin embargo, una vez valoradas todas las opciones por parte de todos los agentes del proceso Elkarrekin Bizi, y dado que el marco normativo actual dificulta el acceso a

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

personas sénior propietarias de vivienda, se considera como opción prioritaria la “opción 1 – vivienda comunitaria + apartamentos tutelados autogestionados”, formada por dos colectivos reunidos en una sola comunidad, en un solo edificio en parcela residencial, con un uso mixto residencial y de equipamiento.

El Ayuntamiento de Donostia ha identificado una parcela de uso residencial en el subámbito “AÑ.03.1 Añorgako Geltokia”, dentro del ámbito urbanístico “AÑ.03 Añorga Txiki” definido en el PGOU de Donostia, en la que se ha planteado un estudio previo para el desarrollo arquitectónico del modelo y la opción acordados.

5. SÍNTESIS

Los siguientes cuadros recogen y sintetizan lo expuesto anteriormente:

DOS COLECTIVOS – OBJETIVO COMPARTIDO

“GRUPO SIN LÍMITE DE EDAD”

Objetivo: promover un nuevo modelo de viviendas cooperativas comunitarias en cesión de uso.

“GRUPO SÉNIOR”

Objetivo: promover un nuevo modelo de centro social de convivencia, colaborativo y autogestionado, para mayores

OBJETIVO DEL PROYECTO

Establecer las bases para un proyecto intergeneracional en una parcela de titularidad pública que cumpla con los objetivos de los dos colectivos.

CARACTERÍSTICAS Y VALORES DEL MODELO

· PROPIEDAD COLECTIVA - CESIÓN DE USO:

La cooperativa se mantiene superficiaria del solar (es decir, titular del derecho de superficie), y propietaria del edificio / Los habitantes son usuarios, nunca propietarios.

· VIVIENDA ASEQUIBLE Y ESTABLE

Precio asequible, a través de cuotas de entrada y de uso / Estabilidad a largo plazo (a diferencia de alquiler).

· COMUNIDAD

Proyecto comunitario social, participativo y solidario / Autogestión / Cuidado colectivo / Lazos con barrio-ciudad.

· AUTOGESTIÓN EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO

La cooperativa asume los costos de la construcción (complementando políticas públicas de vivienda y cuidados).

ADECUACIÓN AL MARCO NORMATIVO

“GRUPO SIN LÍMITE DE EDAD”

VIVIENDAS PROTEGIDAS

[uso residencial]

Los integrantes del grupo cumplirán las condiciones de acceso a viv. protegida:

- Mayor de edad o menor emancipado.
- Empadronado en la CAV.
- Necesidad de vivienda (carecer de vivienda)
- Cumplir con los ingresos máximos y mínimos determinados por la normativa.
- Movilidad reducida en edificio no accesible: exención en carencia de vivienda

VIVIENDAS PROTEGIDAS

[uso residencial]

Los integrantes del grupo cumplirán las condiciones de acceso a viv. protegida en general, con las siguientes excepciones para la necesidad de vivienda:

- >70 años: vivienda no accesible.

ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

[uso residencial o de equipamiento]

Los integrantes del grupo cumplirán las condiciones de acceso a viv. protegida en general, con las siguientes excepciones para la necesidad de vivienda:

- >70 años: poner la vivienda a disposición de Alokabide.

SERVICIO SOCIAL RESIDENCIAL

[uso de equipamiento]

Dado que el objetivo del “grupo sénior” es promover tanto un nuevo modelo de vivienda como un nuevo modelo de cuidados y atención para las personas mayores, puede plantearse la vía del Servicio Social Residencial - “Apartamentos Tutelados”, autogestionados:

- Uso de equipamiento.
- Normativa sectorial (Decreto 41/1998 y decretos modificación/desarrollo).
- Establecimientos de alojamiento y cuidados a > 60 años (dec. 41/1998).
- Será necesaria la autorización sectorial (Diputación).

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

1 - VIV. COMUNITARIA + APT. TUTELADOS AUTOGESTIONADOS

EMPLAZAMIENTO	PARCELA RESIDENCIAL
<p style="text-align: center;">COMUNIDAD</p>	<p style="text-align: center;">DOS COLECTIVOS, UNA COMUNIDAD UN EDIFICIO RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO</p> <p>1) Grupo sin límite de edad: vivienda comunitaria en cesión de uso. · Acceso cumpliendo las condiciones de vivienda protegida.</p> <p>2) Grupo sénior: apartamentos tutelados autogestionados. · Condiciones de acceso establecidas por Ayto. a través de pliegos.</p> <p>· Espacios comunitarios compartidos por ambos grupos, generando una sola comunidad, aunque atendiendo a las necesidades específicas de ambos grupos.</p>

2 – VIV. COMUNITARIA

EMPLAZAMIENTO	PARCELA RESIDENCIAL
<p style="text-align: center;">COMUNIDAD</p>	<p style="text-align: center;">COMUNIDAD SIN LÍMITE DE EDAD EN EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL</p> <p>- Comunidad intergeneracional, sin límite de edad: vivienda comunitaria en cesión de uso.</p> <p>- Comunidad única formada por el "grupo sin límite de edad", en la que se establece un cupo de personas sénior para garantizar el carácter intergeneracional.</p> <p>- Los integrantes de la comunidad cumplirán con las condiciones de acceso a vivienda protegida (considerando también las excepciones que afectan a los integrantes del grupo senior en el acceso a viviendas protegidas).</p>

NOTA: REDUCCIÓN DE LA EDAD DE EXCEPCIONES DE ACCESO A VIVIENDA PROTEGIDA A 55 AÑOS

Un cambio legislativo que redujera la edad para la aplicación de las excepciones de acceso a vivienda protegida (consideración como necesidad de vivienda a mayores de 70 años propietarios de viviendas no accesibles) y alojamientos dotacionales (cesión de vivienda a Alokabide para mayores de 70 años) a 55 años facilitaría el acceso a esta opción a las personas sénior, además de promover que se pusieran en el mercado de alquiler social una gran cantidad de viviendas relativamente grandes, y en zonas con poca oferta de este tipo de alquiler, dado que una gran parte de las personas mayores de 55 años son actualmente propietarias de vivienda.

Se trataría, en resumen, de promover que las personas mayores de 55 años se mudaran a viviendas adecuadas a sus necesidades (menor superficie, entorno comunitario, cuidados, vivienda para toda la vida) a la vez que se "liberan" sus viviendas, poniéndolas a disposición de otros grupos de personas con necesidad de vivienda.

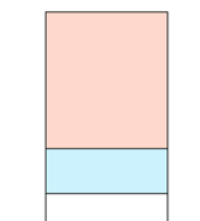
En cualquier caso, este modelo requiere de un cambio legislativo que excede el ámbito municipal.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

CUADRO SINTÉTICO DE OPCIONES CONSIDERADAS

OPCIÓN 1: VIVIENDA COMUNITARIA + APARTAMENTOS TUTELADOS AUTOGESTIONADOS

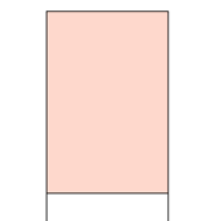
DOS COLECTIVOS, UNA COMUNIDAD, UN EDIFICIO RESIDENCIAL/EQUIPAMIENTO



	GRUPO SIN LÍMITE DE EDAD	GRUPO SENIOR
	"vivienda comunitaria"	"apartamentos tutelados autogestionados"
CONDICIONES:	Condiciones vivienda protegida	Condiciones servicio social residencial
EMPLAZAMIENTO:	Parcela residencial	

OPCIÓN 2: VIVIENDA COMUNITARIA

COMUNIDAD SIN LÍMITE DE EDAD EN EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL



	GRUPO SIN LÍMITE DE EDAD
	"vivienda comunitaria intergeneracional"
CONDICIONES:	Condiciones vivienda protegida + excepciones personas "senior" (accesibilidad / cesión de vivienda a Alokabide para > 70 años)
EMPLAZAMIENTO:	Parcela residencial

ANEXO I: NORMATIVA

Listado no exhaustivo de normativa de aplicación considerada:

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
(última versión vigente desde el 5 de octubre de 2018)
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda
(última versión vigente desde el 20 de abril de 2017)
- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.
- Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad
 - Decreto 125/2005, de 31 de mayo, de modificación del Decreto sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad.
 - Decreto 195/2006, de 10 de octubre, de segunda modificación del Decreto sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad.
 - Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la CAPV

ANEXO II: REQUISITOS APT. TUTELADOS SEGÚN DECRETO 41/1998

Los requisitos materiales y funcionales específicos que deben cumplir los apartamentos tutelados se recogen en los Anexos I (requisitos comunes a todos los servicios sociales residenciales) y el Anexo IV (requisitos específicos para los apartamentos tutelados) del Decreto 41/1998, de 10 de marzo, sobre los servicios sociales residenciales para la tercera edad:

ANEXO I - REQUISITOS MATERIALES Y FUNCIONALES COMUNES A TODOS LOS SERVICIOS SOCIALES RESIDENCIALES

Con carácter general, todos los servicios sociales residenciales para la tercera edad, tanto los de titularidad pública como privada, deberán cumplir los requisitos materiales y funcionales siguientes:

- 1.- Emplazamiento en zona céntrica del municipio o, en su defecto, en lugar debidamente comunicado con el centro mediante transporte público. En su caso, facilitación por parte del servicio social residencial a las personas usuarias, en determinados días y horas, de otro medio alternativo de transporte al centro del municipio. Además, la zona de ubicación del servicio no será especialmente ruidosa ni peligrosa para la integridad física de las personas usuarias, reunirá la debida salubridad y contará con alrededores bien iluminados.
- 2.- Jardines o espacios exteriores amplios donde poder pasear o, al menos, fácil acceso a plazas o jardines públicos.
- 3.- Adaptación física a las condiciones de las personas usuarias, así como a los programas que en los mismos deban desarrollarse.
- 4.- Reglamento, con la debida publicidad y difusión, incluyendo:
 - Objetivos del servicio.
 - Características de las personas destinatarias.
 - Requisitos para el acceso.
 - Criterios y baremos de selección.
 - Capacidad (n.º plazas).
 - Derechos y deberes de las personas usuarias y del personal.
 - Normas de funcionamiento interno.
 - Cauces de participación democrática de las personas usuarias o de sus representantes legales.
 - Sistema de admisiones, bajas y ausencias.
 - Precios, tanto del costo de la estancia como de los servicios que se oferten.
 - Sistema de cobro del precio de los servicios que se oferten.
 - Procedimiento de reclamación.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

Además, el reglamento de residencias y de viviendas comunitarias deberá incluir:

- Horario de visitas.
- Régimen de salidas y de comunicación con el exterior.

Se deberá proporcionar una copia del reglamento a las personas interesadas o a su representante legal en la visita de preingreso.

5.- Régimen de precios: Establecer tarifas de precios, con especificación tanto de su vigencia temporal como del servicio o conjunto de servicios agrupados a los que afecten.

Además, se entregará un recibo a las personas usuarias en el momento del pago y se efectuará una liquidación al finalizar la estancia en el centro.

6.- Régimen contable: En la administración del servicio se ajustarán al régimen contable que legalmente les corresponda.

7.- Acuerdo con cada usuario o su representante legal del contenido de obligación mediante contrato en regla.

8.- Con independencia del expediente de ingreso, existirá un fichero individualizado de cada usuario en el que se recojan de forma continuada sus principales datos administrativos, sanitarios y sociales, incluyendo copia del contrato individual que especifique las condiciones de la estancia.

9.- Libro de reclamaciones, garantizándose el adecuado registro de las quejas y de las medidas adoptadas.

10.- Buzón de sugerencias.

11.- Disponibilidad de iluminación y de ventilación naturales y directas, sobre todo en las zonas más utilizadas por las personas usuarias: habitaciones y, salas de estar. Además, en relación con dichos aspectos, se establecen las especificaciones siguientes:

- Todas las habitaciones deberán tener una ventana exterior de un mínimo de 1/10 de su superficie y ventilación con un mínimo de 1/20 de su superficie.
- Las salas y dependencias cerradas que puedan ser utilizadas habitualmente por las personas usuarias o el personal, deberán disponer de ventilación y renovación del aire.

12.- Elementos de calefacción, con medidas de seguridad adecuadas, que deberán funcionar siempre que la temperatura ambiente lo requiera.

13.- Al menos un teléfono por cada planta, que permita la conexión con el exterior.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

14.- De acuerdo con el principio de profesionalización, todo el personal contará con la debida titulación académica oficial, o en su defecto, en aquellos casos en que la misma no sea obligatoria, deberá acreditar su nivel profesional y la experiencia necesaria.

Asimismo, el servicio garantizará la formación continuada del personal.

15.- Privacidad:

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 del presente Decreto, en todos los servicios sociales residenciales se observará un estricto respeto a la privacidad de las personas usuarias. En este sentido, se deberán cumplir, entre otros, los puntos siguientes:

- Se permitirá tener cerrada la puerta de la habitación o, en su caso, del apartamento.
- El personal llamará a la puerta y esperará a que se le invite a entrar.
- En ningún caso podrá observarse el interior estando la puerta cerrada.
- Los armarios y cajones se podrán cerrar con llave.
- Se consentirá recibir visitas en la habitación o en el apartamento.
- Las personas usuarias no estarán obligadas a solicitar permiso para salir al exterior dentro del horario que se establezca al efecto, ni a especificar el objeto y destino de la salida. En todo caso, estará prevista la supervisión específica de aquellas personas para las que salir implique un riesgo.
- Las personas usuarias podrán tener enseres propios en la habitación, o en su caso, en el apartamento, exceptuando aquellos que pudieran suponer menoscabo en su seguridad personal.
- Se garantizará la intimidad de las personas usuarias durante el baño y mientras se visten o desvisten.
- Los cuartos de aseo de las habitaciones y las cabinas de aseo ubicadas en zonas comunes dispondrán de condena con botón de desbloqueo exterior.
- Deberá constatarse la ausencia de síntomas de limitación de libertad o de desconsideración en el trato hacia las personas usuarias.
- Los horarios de trabajo se ajustarán a las necesidades de las personas usuarias.
- Las personas usuarias podrán hacer uso de un teléfono en privado.
- Se verificará, en su caso, el adecuado tratamiento de los problemas de incontinencia, sin abusar del recurso a métodos y materiales que puedan perjudicar a las personas usuarias.

Con carácter excepcional, en el supuesto de personas que presenten trastornos, psíquicos y se encuentren incapacitadas judicialmente, se podrá no estar a lo indicado en alguno de los puntos precedentes del presente requisito, únicamente, cuando estuviera en situación de riesgo su seguridad personal, actuando en todo caso con el debido respeto y correcto trato.

16.- En su caso, baremo de asignación de habitaciones individuales, evitando en lo posible que la antigüedad en lista de espera sea criterio exclusivo de adjudicación.

17.- Atención sanitaria: El Servicio Social Residencial facilitará el acceso a la atención sanitaria, respetando la elección efectuada por las personas usuarias. En cualquier caso, se deberá garantizar que todas las personas usuarias reciban, por medios propios o ajenos, la atención sanitaria necesaria.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

18.- Obligación de informar a la Administración competente, con la periodicidad que ésta pudiera acordar, sobre los aspectos siguientes:

- Listado actualizado de personas usuarias.
- Datos estadísticos que puedan ser requeridos en orden a una mejor planificación y programación de los Servicios Sociales.

19.- Cumplimiento de la legislación vigente en aquellas materias que les sean aplicables; con especial atención, reunirán los requisitos exigidos en materia sanitaria y de seguridad e higiene.

En todo caso, se observarán las especificaciones siguientes:

- Se prestará especial atención al mantenimiento, conservación y reparación, en su caso, de locales, instalaciones y mobiliario, con objeto de evitar su deterioro, así como al conjunto de máquinas, calderas, instalaciones o instrumentos que, en el caso de poder entrañar algún riesgo potencial, deberán ser manipulados exclusivamente por empresas instaladoras autorizadas.
- Se asegurará, con la frecuencia necesaria, la limpieza y desinfección del inmueble y dependencias.
- Se proporcionará una nutrición adecuada a cada usuario, en su caso, específica para cada patología, siendo dirigida por personal especialista que establezca las pautas dietéticas oportunas.

20.- Con carácter específico, los servicios sociales residenciales para la tercera edad de titularidad privada deberán exponer en lugar bien visible el documento que garantice la autorización de funcionamiento, así como las tarifas de precios comunicadas a la Administración competente.

ANEXO IV - REQUISITOS MATERIALES Y FUNCIONALES ESPECIFICOS PARA LOS APARTAMENTOS TUTELADOS

1.- Ubicación:

Además de lo establecido al respecto con carácter general para todos los servicios sociales residenciales en el punto 1 del anexo I del presente Decreto, el conjunto de apartamentos tutelados no podrá superar el n.º máximo establecido en el apartado 2.2 del requisito siguiente.

2.- Capacidad:

2.1.- Los apartamentos pueden ser individuales, preferentemente, o dobles.

2.2.- Con la finalidad de que los apartamentos tutelados cumplan con su propósito de configurar un auténtico equipamiento social, que preserve un grado adecuado de autonomía y privacidad personal, favorezca las relaciones sociales y su imagen de conjunto no presente un aspecto institucional, su número total no deberá ser superior a 50 por cada agrupación, que podrá estar integrada por un edificio o por varios próximos entre sí.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

2.3.- Cada conjunto de apartamentos estará constituido por una estructura integrada de piezas de uso privado y áreas comunes de uso colectivo, y exclusivo de las personas usuarias de los apartamentos debiendo ser la superficie mínima de éstas últimas 3 m²/persona usuaria. No se computaran a estos efectos las superficies que comprendan los elementos comunes del edificio tales como hall, pasillos, etc.

3.- Tipología de persona usuaria:

3.1.- Las personas usuarias de apartamentos tutelados deberán ser personas mayores de 60 años con una situación psíco-física y social que no precisa de recursos de mayor intensidad y capaces de hacer por sí mismas las actividades de la vida diaria, tanto las básicas (alimentación, aseo, higiene, vestido, deambulaci3n, control de esfínteres, etc.) como las instrumentales (realizar tareas del hogar, paseo, compras, gestiones, etc.), de forma independiente con o sin apoyos.

3.2.- En el supuesto de los apartamentos individuales habrá una sola persona usuaria, en tanto que los dobles podrán acoger a un máximo de dos personas, de las cuales al menos una deberá cumplir con el requisito de edad previsto en el apartado anterior.

3.3.- En todo caso, las personas que previamente formaran parte de algún programa de acompañamiento y/o convivencia establecidos por la Administración tendrán acceso preferente al uso de los apartamentos dobles de titularidad pública.

4.- Régimen de precios:

4.1.- En desarrollo de lo establecido sobre el particular en el anexo I del presente Decreto, en ningún supuesto podrá entenderse como tarifa de precio el precio de compra-venta o de cualquier otro modo de adquisición total o parcial de la propiedad regulada en derecho.

4.2.- El régimen de tarifas de precio establecidas en el anexo I del presente Decreto presupone el deber de pago periódico por parte de la persona usuaria en contraprestaci3n por el uso y prestaci3n de un servicio social de tercera edad cierto y determinado. Por lo tanto, en ningún supuesto en dicha tarifa se podrá incluir ni total ni parcialmente la contraprestaci3n por la transmisi3n plena o parcial de la propiedad del apartamento. Así mismo, consecuentemente, en ningún supuesto el abono de la tarifa por parte de la persona usuaria podrá suponer la transmisi3n de la propiedad total o parcial del apartamento.

5.- Tipología de servicios:

5.1.- Se diferencian dos clases de servicios:

A) Servicios básicos: bajo esta denominaci3n, se engloban los servicios que deberán prestarse con carácter obligatorio. Son los siguientes: alojamiento, tutela y supervisi3n, seguridad, mantenimiento de zonas comunes e informaci3n.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

B) Servicios complementarios: la entidad gestora deberá ofertar programas de atención y apoyo de uso opcional (comida, atención sanitaria, limpieza de zonas privadas, lavado de ropa) así como con un espacio de uso polivalente.

5.2.- Los servicios básicos, referidos en el epígrafe A del punto anterior, quedarán estipulados en la cuota mensual con arreglo a sus correspondientes tarifas.

5.3.- Además, favorecerá la autonomía personal mediante la realización de valoraciones personales integrales y periódicas, que abarcaran a las actividades de la vida diaria y la atención integral. También la entidad gestora de los apartamentos deberá elaborar un plan individual con objeto de prevenir posibles carencias y suprimir o aliviar déficits existentes.

5.4.- En todo caso, y aunque al principio las personas usuarias se valen por si mismas para la realización del conjunto de actividades de la vida diaria (AVD), será preciso adecuar la oferta de servicios a sus requerimientos crecientes, dotándola de una mayor diversidad e intensidad de prestación con el paso del tiempo, para preservar la vida normalizada y fomentar la autonomía de esas personas. Por tanto, se deberá contemplar la opción de proporcionar ayuda para la realización de las actividades de la vida diaria, con carácter puntual o continuado y con baja intensidad, bien de forma directa o mediante la coordinación con otros servicios. Así mismo, se fomentarán actividades enfocadas a mejorar los aspectos relacionales y de participación social de las personas usuarias.

6.- Gestión de los apartamentos:

6.1.- Con carácter general, deberá existir una entidad gestora de servicios sociales que garantizará tanto la gestión de los apartamentos tutelados, como la de los elementos comunes del edificio, destinados a la prestación de servicios de uso facultativo y espacio polivalente.

6.2.- La citada entidad deberá estar inscrita en el correspondiente registro de servicios sociales, cuya existencia deberá acreditar en el momento de presentación de la solicitud de autorización previa.

6.3.- El proyecto de gestión de la entidad deberá incluir qué gastos correspondientes a los servicios se determinarán y pagarán individualmente.

6.4.- Así mismo, la entidad gestora de los apartamentos, o en su defecto la propietaria de los mismos, deberá garantizar la continuidad en el tiempo de la prestación de los servicios de tutela, así como un modelo de gestión de orientación social.

6.5.- Cualquiera que sea la fórmula de gestión elegida en cada caso, ésta deberá garantizar el mantenimiento del recurso para la tipología de personas usuarias establecidas en el presente Decreto. En este sentido, la gestión de los apartamentos se deberá regir por el principio de que a la conclusión de su utilización, y con independencia del motivo de esa finalización, el uso del apartamento deberá revertir en la entidad gestora para que proceda a su reasignación a otras personas demandantes del servicio, que cumplan los requisitos establecidos.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

7.- Tutela:

7.1.- Los apartamentos contarán con una persona física, profesional de los servicios sociales, que tendrá asumida la responsabilidad de servir de referencia a las personas usuarias. Su actividad presencial tendrá una duración al menos de 8 horas diarias; en su caso, esa presencia deberá ser incrementada en función de las necesidades de las personas usuarias.

7.2.- Además, los apartamentos dispondrán de un servicio de teleasistencia durante las 24 horas del día.

7.3.- En su caso, la persona de referencia realizará funciones de mediación con objeto de garantizar una correcta convivencia entre el conjunto de personas usuarias del conjunto de apartamentos y establecerá la coordinación necesaria con los servicios sociales de base.

8.- Constituirán espacios físicos accesibles tanto externa como internamente, de conformidad con las Normas Técnicas de Accesibilidad vigentes en la CAPV.

9.- Superficie de los apartamentos:

A) Apartamento individual: deberá contar con una superficie mínima de 25 metros cuadrados y una superficie máxima de 34 metros cuadrados.

B) Apartamento doble: deberá contar con una superficie mínima de 35 metros cuadrados y una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

10.- Equipamiento:

10.1.- El equipamiento mínimo de cada apartamento será: cocina, sala de estar-comedor, habitación y cuarto de aseo. Únicamente este último deberá ubicarse necesariamente en espacio diferenciado.

10.2.- En todas las dependencias se emplearán materiales seguros, de calidad suficiente, fácil mantenimiento, confortables e higiénicos.

10.3.- Se debe admitir la incorporación al apartamento de mobiliario personal, con objeto de conferirle un aspecto doméstico.

11.- Sistema de intercomunicación:

11.1.- Cada apartamento deberá tener un sistema de intercomunicación adecuado para situaciones de emergencia, con puesto de control en el mismo edificio.

ELKARREKIN BIZI BELAUNALDI ARTEKO ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA MODELO PROPUESTO Y MARCO NORMATIVO

11.2.- En los supuestos en que se precise una intervención urgente, y dentro del debido respeto a la privacidad de las personas usuarias, será imprescindible que la persona física de referencia tenga acceso inmediato al apartamento, con objeto de que pueda hacer las verificaciones útiles y necesarias.

12.- Telefonía:

12.1.- El conjunto de apartamentos dispondrá de teléfono comunicado con el exterior.

12.2.- Además, cada apartamento contará con la infraestructura necesaria para la instalación de un teléfono comunicado con el exterior.

13.- Los espacios de acceso a los apartamentos deberán contar con las siguientes instalaciones mínimas contra incendios:

- A) Señalización.
- B) Iluminación de emergencia.
- C) Dotación de extintores portátiles.

14.- El conjunto de apartamentos dispondrá de sistemas de apoyo y prevención de caídas.