

## CLAVES DEL MODELO JUBILARES (BB.PP.)

Aprobado por Asamblea General en fecha 13/07/2021.

Documento abierto a la reflexión continua por parte de socias y socios de Jubilares.

### A) CARACTERÍSTICAS GENERALES QUE DEFINEN LOS ALOJAMIENTOS COLABORATIVOS DE MAYORES CON MAICP (JUBILARES)

Los alojamientos colaborativos de mayores denominados “jubilares” pueden ser definidos como un conjunto de dotaciones residenciales de propiedad colectiva que integran espacios de uso privativo y zonas comunitarias con el propósito de desarrollar una vida activa, basada en el apoyo mutuo entre distintas personas que han decidido vivir juntas en un mismo lugar, para procurar la promoción de su autonomía y la atención ante situaciones de dependencia.

Por tanto, mucho más que una infraestructura es una COMUNIDAD, que supone un recurso tanto material como humano (poniéndose en valor, además del talento de cada persona que forma parte de la misma, la propia organización comunitaria) para las personas que co-diseñan el proyecto y viven en él, y para el municipio o barrio en que se integran. Su finalidad última (utilitaria) sería la prestación de un servicio de asistencia vinculado con la prevención y atención a las situaciones de dependencia, y de los servicios de hostelería necesarios, si bien su organización y planificación no está basada exclusivamente en parámetros técnico-económicos, sino sobre valores, y centrada en la persona.

Entre los **valores** orientadores que describen su filosofía cabe destacar los siguientes:

- El respeto a la vida privada en combinación con el impulso de la vida en comunidad.
- La solidaridad y la ayuda mutua, incluyendo el compromiso individual de aportación a la comunidad.
- La autorresponsabilidad.
- La participación democrática.
- La equidad.
- La autonomía personal (control y decisión sobre la propia vida).
- La promoción de la independencia y el apoyo a la dependencia en su caso.
- La inclusión en la diversidad e intergeneracionalidad.
- La integralidad de una atención personalizada.
- La sostenibilidad económica, social y medioambiental.

Las características generales que definen este recurso son:

- Ser una iniciativa sin ánimo de lucro.
- Los espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de las personas residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que lo permita. Las personas residentes gestionan el conjunto tomando las decisiones de ámbito común mediante métodos participativos.
- Combinar espacios privados y espacios comunes amplios, considerando éstos como una extensión de las viviendas particulares.
- Ofrecer un alojamiento para toda la vida, sin exigir el abandono del mismo ante situaciones de dependencia funcional.
- Propiciar una vida colaborativa, pudiendo ser la convivencia tanto intra como intergeneracional, y abierta en todo caso a la visita de otras personas.

- La propiedad colectiva por parte de la cooperativa, y derecho de uso de los cooperativistas.
- Garantizar la continuidad de los valores y las características del modelo a lo largo del tiempo.
- Fomentar un diseño intencional para la vida comunitaria.

## B) ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

Las viviendas colaborativas “jubilares” son **comunidades autogestionadas**, de forma que la responsabilidad sobre las tomas de decisiones y el control del proyecto social común recae sobre el conjunto de residentes, así como el control del proyecto de vida individual lo tendrá cada persona.

La comunidad se regirá por un sistema democrático de toma de decisiones en el que todas las personas residentes tienen la misma cuota de poder (sistema horizontal), si bien la comunidad puede delegar ciertas responsabilidades, organizar comisiones o contratar servicios de apoyo a terceras personas o entidades.

Este tipo de comunidad es tanto cooperativa como colaborativa. Una Cooperativa es una asociación autónoma de personas unidas voluntariamente para formar una organización democrática cuya administración y gestión debe llevarse a cabo de la forma que acuerden los socios. Esta estructura legal está recogida en nuestro ordenamiento jurídico y es de necesaria aceptación estatutaria. Los principios cooperativos son internacionales, y se suelen enumerar como sigue: libre adhesión y libre retiro, control democrático por los asociados, participación económica de los asociados, autonomía e independencia, educación, capacitación e información, cooperación entre cooperativas e Interés por la comunidad. Una comunidad colaborativa, además de ser cooperativa, tiene la intención de vivir en comunidad, con el objeto de crear vínculos significativos entre las personas. Esto se consigue cuidando las relaciones comunitarias, y para ello se aplican estrategias específicas de formación, organizativas y arquitectónicas. Dichas estrategias serán coherentes con los principios que enuncia el **Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona**.

La vivienda en general tendrá carácter de primera residencia para las personas que habitan en ella. El modelo de tenencia que se considera más eficaz en España es el Modelo de Cesión de Uso, y se recomienda concretamente el de cooperativa de gestión de servicios, pues ha de garantizar ciertas condiciones imprescindibles:

- La propiedad es del conjunto de residentes, esto es, la cooperativa, quien tendrá derecho a transmitir el derecho de uso personalísimo, y por tanto establecerá el coste y los criterios de admisión a las listas de espera. No hay división horizontal.
- Las cooperativas serán de autogestión de servicios (manutención, alojamiento, transporte, apoyos...). Las personas que integran la cooperativa, mediante el abono de unas cuotas, tienen un derecho de uso personalísimo sobre las zonas de uso privado y las de uso comunitario del edificio.
- Ha de garantizar la utilidad social permanente en el tiempo, asegurando la continuidad del espíritu colaborativo y el precio social (las devoluciones de capital pueden incrementarse como máximo con el IPC). Al recuperarse las inversiones en el inmueble, como aportación de capital reembolsable, estos inmuebles están bien cuidados y son atractivos también por precio.
- La transparencia y permeabilidad en el procedimiento de transmisión del derecho de uso, siendo la cooperativa la única que pueda asumir esta función y nunca la persona socia saliente. Ha de permitir la libertad de darse de baja a cualquier residente, para lo que es importante cuidar por una lista de espera que provea de acceso inmediato a otra persona o unidad familiar.
- La asequibilidad del modelo, limitando el importe máximo de las entradas y cuotas de uso a alcanzar en la promoción, así como la viabilidad económica de la promoción, pudiendo establecer

garantías, pero que en ningún caso comporten la división horizontal de la propiedad, a la vez que hay que establecer mecanismos que generen una respuesta económica colectiva, previendo, por ejemplo, fondos para impagos. La Cooperativa es la titular del crédito, en su caso, y no sus socios individualmente, lo que facilita el acceso a créditos hipotecarios a largo plazo, en la actualidad casi inaccesibles en condiciones individuales a personas mayores de 65 años.

## C) CUIDADOS Y APOYO MUTUO

### Comunidad para el cuidado continuo (viviendas para toda la vida)

Finalmente, la intención de mantener estos principios o derechos en todo momento de la vida hace que estas viviendas tengan la vocación de “viviendas para toda la vida”, y por tanto, la comunidad se compromete a establecer las estrategias necesarias para favorecer que cualquier persona pueda permanecer *en casa*, si esa es su elección, incluso en situación de dependencia.

La aportación de cuidados a la dependencia en el seno de las Viviendas Colaborativas, además de medios profesionales o materiales, da cabida y cobertura estructural a conceptos como el co-cuidado, los cuidados mutuos, el voluntariado, la conexión empática, la responsabilidad individual sobre el proyecto vital... y a valores esenciales como el respeto, la confianza, la honestidad, el afecto, la autonomía personal... Es objeto esencial de este tipo de comunidades al compromiso por el cuidado de **todas y cada una de las personas** que viven en ella, y **en todo momento**. No se trata tanto de una apuesta personal de elevado voluntarismo, sino de una asunción de corresponsabilidad en la creación de un recurso que emplea medios de todo tipo (estructura organizativa, conocimiento y formación, cierto capital económico, actividades como apoyo a las cotidianas, acompañamiento, formación, infraestructuras, etc.) para facilitar el co-cuidado continuo a todos los residentes.

### Atención a la dependencia

Además del tipo de estrategias comentadas, los sistemas de cuidado profesional o de atención a la dependencia se planificarán de forma coherente al modelo AICP (Atención Integral y Centrada en la Persona). Se trata de una atención basada en un modelo de **atención a domicilio**, sin bata, a medida de las necesidades de cuidado en cada momento (sin ratios de personal innecesarios). Se procurará contar con recursos externos en la medida de lo posible para evitar una innecesaria institucionalización (ej. no debería ser imprescindible un servicio “exclusivo” de peluquería, podología, fisioterapia, etc.).

Otras características del modelo AICP aplicado a comunidades colaborativas:

1. Al frente (no necesariamente desde la tutela, sino desde el acompañamiento) de los espacios de atención especial en caso de necesidad de cuidados estará una persona responsable con titulación universitaria y formación complementaria en la materia según la naturaleza del servicio que se preste, pudiendo ser ejercida esta función por cualquier persona residente o por una persona externa al recurso. Dicho rol será el de **gestora de casos**, coordinadora del equipo multidisciplinar que en su caso se requiera para el cuidado.

2. Estos espacios deberán contar con los medios materiales que permitan una adecuada puesta en práctica de los programas que desarrollen y que se concretarán para cada tipo de servicio.

3. El recurso deberá contar con un Plan General de Intervención o “**Proyecto de Intervención Social**” (o denominación de la Comunidad Autónoma que corresponda) que recoja la organización y planificación de servicios comunes, actividad colaborativa y en favor de una vida activa, comprometida socialmente y saludable (incluyendo las iniciativas para propiciar cercanía y contacto con la comunidad externa al centro), así como la planificación de un sistema de cuidados para las personas en situación de dependencia y que se oriente por modelo de atención integral y centrada en la persona (MAICP).

4. Se procurará una necesaria coordinación sociosanitaria para garantizar el cuidado desde un punto de vista integral. Podrán formar parte del **equipo multidisciplinar** no solo profesionales contratados por la comunidad o externos (ej. profesionales sanitarios de Atención Primaria o Especializada, trabajadora social de los Servicios Sociales, etc.) sino también otros profesionales que la persona considere de referencia (ej. auxiliar de cuidados), familiares, personas vecinas, y otros recursos propios de la comunidad (ej. comisión de cuidados), etc.

5. Asimismo existirá un **Reglamento de Régimen Interior** en el que se describan las normas de funcionamiento y los sistemas participativos existentes para garantizar una toma de decisiones democrática y una vida colaborativa autogestionada por los propios residentes.

Principios y criterios de diseño acordes con el Modelo AICP:

PRINCIPIOS (VALORES / DERECHOS)	CRITERIOS DE DISEÑO ORGANIZATIVO	CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO
<b>Autonomía personal</b>	Diversidad	<i>Espacios para la intimidad</i>
	Empoderamiento	<i>Espacios de relación</i> <i>Espacio seguro</i>
<b>Participación</b>	Accesibilidad	<i>Accesibilidad física y sensorial</i>
	Interdisciplinariedad	<i>Accesibilidad cognitiva</i> <i>Espacios de relación</i>
<b>Integralidad</b>	Globalidad	<i>Acceso</i>
		<i>Conexión con el exterior</i>
		<i>Versatilidad</i>
<b>Individualidad</b>	Personalización	<i>Espacios para la intimidad</i>
	Flexibilidad	<i>Espacios flexibles</i> <i>Hogar</i>
<b>Inclusión social</b>	Proximidad	<i>Proximidad</i>
	Enfoque comunitario	<i>Espacios de relación</i> <i>Conexión con el exterior</i>
<b>Independencia</b>	Prevención	<i>Espacios para actividades significativas</i>
	Visibilización capacidades	<i>Espacios para el autocuidado, cocuidado</i> <i>Accesibilidad</i>
<b>Continuidad cuidados</b>	Coordinación	<i>Adaptabilidad</i>
	Convergencia	<i>Flexibilidad</i> <i>Versatilidad</i>

## D) CONDICIONES MATERIALES

Los alojamientos colaborativos cuentan con entre 15 y 30 Unidades Residenciales. Si hay más de 30 podrán formar dos comunidades, con servicios mancomunados si lo desean.

### 1. Los espacios privados deberán:

– No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus dependencias cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad física, y las recomendaciones en materia de accesibilidad cognitiva, favoreciendo la inclusión y la atención integral a la diversidad.

– Disponer, cada uno de ellos, al menos de las siguientes estancias:

- Dormitorio (individual o doble) accesible según normativa. Si una UR es compartida por socios que no forman una unidad familiar, cada dormitorio deberá cumplir con el mínimo señalado
- Baño
- Trastero (pudiendo estar fuera del apartamento)
- Cuarto de estar
- Cocina, preferiblemente integrada en el estar-comedor

### 2. Las estancias y zonas comunes deberán:

– No tener barreras arquitectónicas en ninguna de sus instalaciones y zonas (tanto interiores como exteriores) cumpliendo con la normativa vigente en materia de accesibilidad.

– Fácil conexión con el exterior para favorecer la integración en una comunidad más amplia.

– Contar con los siguientes espacios:

- Una zona (comedor o comedores) para realizar comidas en común con capacidad para albergar al conjunto de residentes.
- Una zona de cocina comunitaria que permita a los residentes cocinar en común siempre que lo deseen.
- Baños o aseos.
- Salas polivalentes para la convivencia y realización de actividades significativas para sus residentes.
- Un área de jardín o zona exterior amplia, salvo que sea materialmente imposible disponer de ésta, o existan espacios públicos adyacentes con estas características.
- Espacios para la actividad física e intervenciones terapéuticas desarrolladas en coherencia con las preferencias y las actividades significativas para los residentes (pueden ser otros espacios comunes de uso polivalente).
- Botiquín de fácil acceso.
- Espacios para atención especial en caso de necesidad de cuidados (dependencia funcional sobrevenida), que deberán ser reservados como espacios de apoyo para el posible cuidado diurno o nocturno de personas en situación de dependencia funcional sobrevenida. Estos espacios, podrán ser utilizados para otros fines (habitaciones para invitados, intercambios, espacios de convivencia, etc.) si no son requeridos por personas que los precisen, pero nunca ser ocupados por nuevos residentes en alojamiento permanente. Estos espacios estarán perfectamente integrados en el conjunto.

Las cooperativas participan en las tareas de diseño activamente, puesto que todo el complejo se considera un “hogar continuo”. La arquitectura está al servicio de la vida en comunidad priorizando estrategias de conexión visual y encuentro espontáneo con el objetivo de favorecer la vinculación social y la creación o fortalecimiento de redes de apoyo mutuo.

Las amplias zonas comunes, cuyo programa establecen las personas que integran la comunidad, son entendidas como la parte “pública” de las unidades residenciales, y son abiertas y accesibles a todos los residentes, sin restricciones que no hayan sido establecidas por ellos mismos. Hablamos de arquitectura adaptada y adaptable, es decir, arquitectura basada en principios de accesibilidad universal y que además fácilmente puede adaptarse a situaciones de dependencia, mediante la incorporación de equipos o sistemas de apoyo removibles, pero que no impone de forma permanente equipamientos sólo necesarios en caso de dependencia .

La **optimización de los recursos y el fomento de la vida comunitaria** definen las principales características comunes que podemos encontrar en las instalaciones de un cohousing senior. Las áreas de uso privativo se minimizan (dentro de los límites descritos para garantizar la unidad de vida íntima imprescindible), en pro de unas áreas comunes que dan respuesta múltiple a un conjunto de necesidades que pueden ser compartidas entre personas vecinas.

## E) ENFOQUE MEDIOAMBIENTAL

Podríamos decir que existen **cuatro claves** de aplicación en el cohousing que cambian el paradigma del diseño y la construcción.

1. Diseñar desde las necesidades de los futuros usuarios, vs. diseñar desde el punto de vista del promotor inmobiliario. Cambio de mirada. La mirada cortoplacista tradicional, donde el objetivo es vender la vivienda, da paso a una mirada mucho más larga donde tengamos en cuenta las necesidades de hoy y de mañana, donde se pongan los cuidados y la vida en el centro, nuestra salud, el confort, la calidad, el ahorro energético a largo plazo, una gestión más responsable de los recursos. Ser parte del proceso de diseño nos hace más consciente del impacto que tienen unas y otras decisiones.
2. Entender nuestra interdependencia entre las personas también nos lleva a entender nuestra relación e interdependencia con la tierra que habitamos, con el planeta que nos sostiene.
3. El construir en colectivo permite plantear soluciones eficientes a algunas necesidades que tenemos todas: necesidades de espacios, de instalaciones y equipamientos, de movilidad, etc.
4. Conocer el contexto y el territorio en el que se va a intervenir nos permite incorporar al diseño y al proyecto muchas decisiones sensibles a lo que nos rodea, tanto a nivel social como medioambiental.

Algunas de las implicaciones de estas claves en el diseño serán:

- **Diseñar en base a las necesidades presentes y futuras**, partiendo de un buen diagnóstico colectivo, un proceso de codiseño y un equipo técnico involucrado en el proyecto y especializado en procesos participativos. Diseñar con criterios flexibles y de adaptabilidad que permitan el uso a lo largo del tiempo.
- **Gestión responsable de los recursos**, priorizando y optimizando las intervenciones.
- **Diseñar de acuerdo al clima y las condiciones geofísicas del lugar**, mediante sistemas pasivos, elementos de captación solar, inercia térmica, protecciones solares, vegetación y humedad, patios, porches, pérgolas...
- **Minimizar el gasto energético**. Diseñar edificios eficientes.
- **Diseñar edificios duraderos y de calidad**, que no requieran un gran mantenimiento.
- **Aprovechar fuentes de energía renovables**: energía solar térmica, paneles fotovoltaicos, geotermia, aerotermia o generadores eólicos.
- **Gestión responsable del agua**, reduciendo el consumo y favoreciendo la reutilización del agua de lluvia, así como la depuración de aguas residuales.

- **Priorizar el empleo de materias primas y proveedores locales**, reduciendo así las distancias a recorrer y por tanto las emisiones de CO<sub>2</sub>, además de promover la economía local y las redes de barrio, teniendo en cuenta el análisis de ciclo de vida completo del edificio.
- **Poner el confort y la salud de todas las personas en el centro**, teniendo en cuenta la toxicidad de los materiales, la humedad y temperatura, la calidad del ambiente interior, la iluminación, el ruido, la seguridad ante incendios, la prevención de humedades, hongos, polvo y otros agentes patógenos y sustancias nocivas.
- **Gestión responsable de los residuos**, facilitando la separación y clasificación.
- **Primar la economía circular**, facilitando reutilizar y reciclar materiales.
- **Ecología urbana**. Teniendo en cuenta la movilidad urbana, el consumo de suelo, la diversidad y la mezcla urbana, calidad del aire, la densidad, la integración social, la seguridad urbana, la pertenencia.

## F) PROCESO DE COCREACIÓN (METODOLOGÍA PARTICIPATIVA)

Los alojamientos colaborativos son iniciativas de “abajo a arriba”. Los promotores y gestores son, por tanto, los participantes y las cooperativas que formarán en su momento. Las comunidades son autogestionadas, y pueden recabar los apoyos que estimen oportunos.

La metodología participativa se fundamenta en la construcción de la comunidad al tiempo (o previamente) al del proyecto (tanto físico o arquitectónico, como el proyecto social). La cooperativa se constituye, pues, tras una primera fase de cohesión grupal, de construcción de una base organizativa de grupo, y del trabajo de consenso de los principios esenciales o visión de la comunidad. A continuación, se trabaja en el codiseño del proyecto arquitectónico, y finalmente se acuerdan las normas de funcionamiento y estrategia de co-cuidado.

Las técnicas empleadas para el trabajo grupal pueden ser diversas. Puede ser recomendable la delegación en comisiones que desarrollen parcialmente la recogida de información, la elaboración de propuestas o incluso decidan sobre aspectos operativos, pero en todo caso se considera esencial la participación de todos los integrantes de la comunidad a lo largo del proceso, en el sentido de que se habrá de contar con las necesidades, opiniones y talentos de todos, de forma que ninguna persona pueda sentirse excluida en el proceso de diseño del edificio, las normas de funcionamiento, estrategias de atención a la dependencia, las decisiones que el grupo considere estratégicas como acuerdos económicos generales o con terceros, etc.

Se ha comentado anteriormente acerca del diseño del entorno social (grupo, estructura organizativa, y normas de funcionamiento y co-cuidados). Las comunidades que co-diseñan viviendas colaborativas han de trabajar específicamente y de forma participativa estos aspectos.

Es fundamental valorar el proceso de pensar en común, un proceso de diseño colaborativo y participativo que permita la apropiación del proyecto, el sentido de pertenencia y el empoderamiento por las personas que serán usuarias, que enriquezca el proyecto gracias a las diferentes ideas y aportaciones, que facilite el pensamiento creativo. Cuanto más implicados estén los grupos en la toma de decisiones más conocimiento se acumula y más se evitan los conflictos al estar todas las personas de la comunidad involucradas en el proceso.