



Visión urbanística y arquitectónica de la vivienda en comunidad

22 Noviembre 2018

Carlos Rosa Jiménez
Dr. Arquitecto



Introducción

**Arquitecturas para
la colectivización**

Modelos contemporáneos

La cooperativa vecinal

0

Introducción

(co)mienzo

Imperium

Legislación Lo Mediterráneo

Roma División Publico/Privada

Top-Down Solo ciudadanos = romanos

Estado centralizado
ciudadanos = miembros de una
raza/cultura/religion

Estado social autonómico

El estado garante de los
derechos sociales

*El estado social no cuenta
con recursos económicos*

Diversidad Lo Tribal

Clanes, familias, pueblos nómadas
(Judíos, gitanos...)

Normas, acuerdos de
autoorganizacion

Bottom-up

Prevalencia de lo común
frente a lo privado (incluso
ausencia de esta)

Los procesos de
participacion son
muy importantes
para garantizar los
derechos sociales

(co)nceptualización

público, ca

Del lat. *publĭcus*.

3. adj. Perteneciente o relativo al Estado o a otra Administración. Colegio, hospital público.
4. adj. Dicho de una cosa: Accesible a todos.
6. m. Conjunto de personas que forman una colectividad

comunidad

Del lat. *communĭtas*, -*ātis*, y este calco del gr. *κοινότης koinótēs*.

1. f. Cualidad de común (que pertenece o se extiende a varios).
2. f. Conjunto de las personas de un pueblo, región o nación.
4. f. Conjunto de personas vinculadas por características o intereses comunes. Comunidad católica, lingüística.
6. f. Junta o congregación de personas que viven unidas bajo ciertas constituciones y reglas, como los conventos, colegios, etc.
7. f. Común de los vecinos de una ciudad o villa realengas de cualquiera de los antiguos reinos de España, dirigido y representado por su concejo.

(co)definiciones

comunidad de propietarios

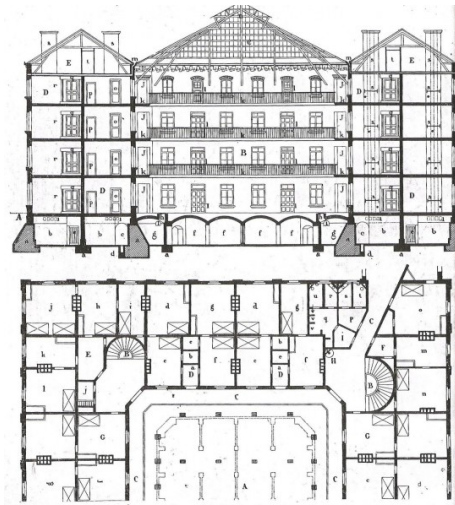
figura que sirve para gestionar los aspectos comunes a todos los propietarios

cooperativa de vivienda

normalmente de carácter temporal, solamente para resolver un problema: el de la adquisición de la vivienda a un precio ventajoso

El modelo de **COHOUSING** intenta llevar los aspectos colaborativos de la segunda a la actividad de la primera, es decir, implantar un modo de vida cooperativo que aprovecha el potencial del grupo frente al individuo

algunos referentes históricos



01. familisterio, Godin, 1877
02. falansterio, Fourier, 1822
03. unité d'habitation, Le Corbusier, 1952



programa de necesidades social desarrollado al margen de sus futuros habitantes (iniciativa *top down*)

(co)características

1. Cohousing es una nueva forma de comunidad intencional y un nuevo tipo de vivienda-vecindario
2. Nace en Dinamarca y Holanda a finales de 1960 (Sættedammen, in Hillerød north of Copenhagen)
Expansión en USA durante 1990.
3. Los co-vecinos deben estar motivados por un deseo común de aprovechar las ventajas sociales de un vecindario más comunal o comunitario, sin sacrificar la privacidad y la integridad de familias u hogares individuales y sus viviendas asociadas.

De lo público a lo comunitario

**Sin proyecto comunitario NO EXISTE
el co-housing**

Cohousing

uso del espacio

más vida en común requiere **más espacios de relación y actividad**, amplias zonas comunes e incluso edificaciones completas destinadas al uso colectivo.



Cohousing

uso del tiempo

con frecuencia los propietarios **donan parte de su tiempo** para el beneficio de ésta → Banco de tiempo

una **retribución en especie**, aportando horas de trabajo en aspectos de utilidad para la comunidad, desde tareas de mantenimiento hasta la gestión económica y administrativa de la cooperativa, por lo que el modelo puede asimilar aspectos propios de las cooperativas de trabajo asociado.

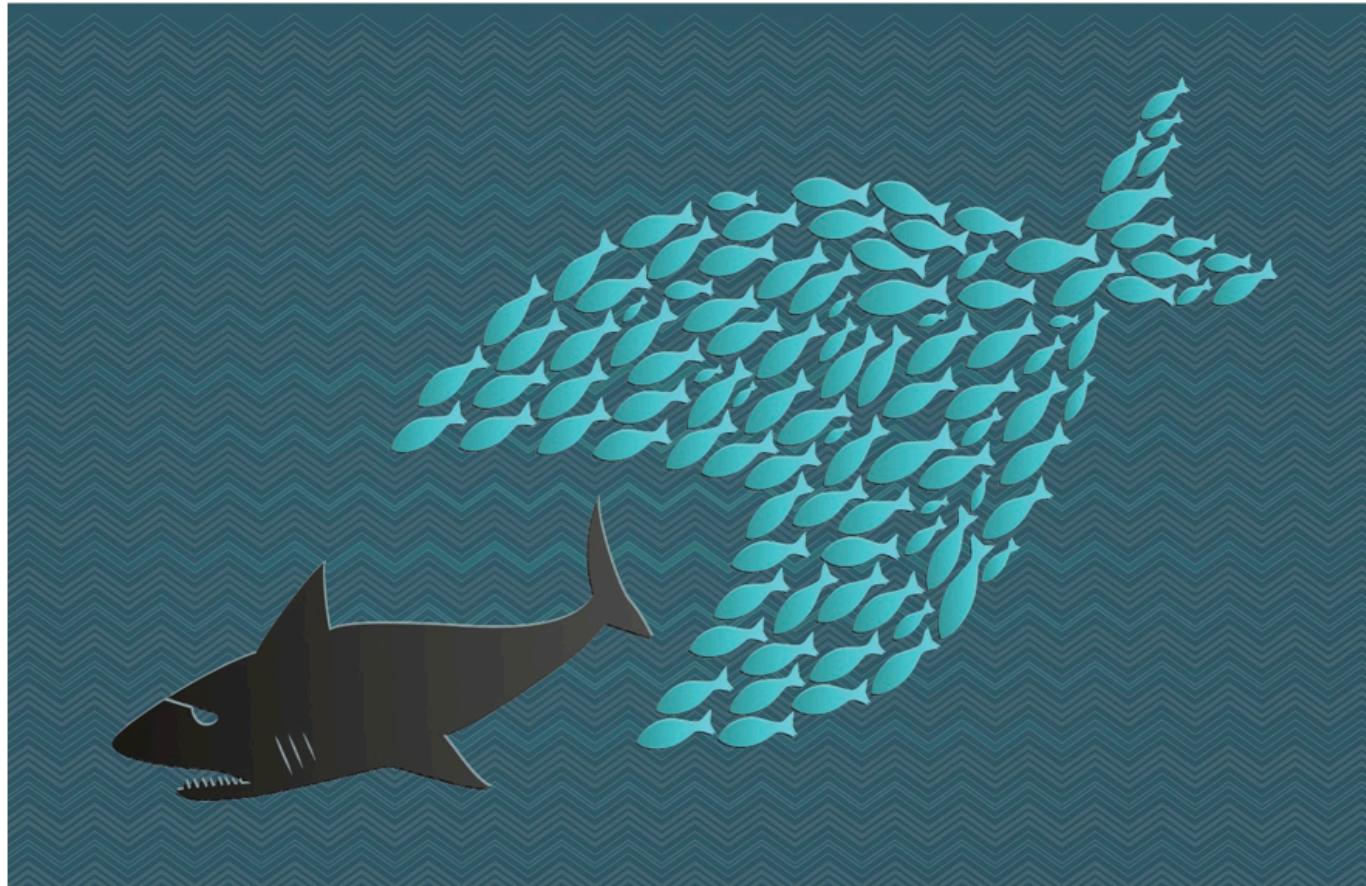


Fuente: ADBdT

Cohousing

uso de los recursos económicos

En un *cohousing* se establece una cuota de participación para cada uno de los socios: necesitarán mayores aportaciones económicas en servicios y menor en el uso y disfrute de la vivienda.



Fuente: Sofia digital

(co)definiciones

lo novedoso de las experiencias contemporáneas de *cohousing* es el hecho de que se trata de **iniciativas *bottom up***

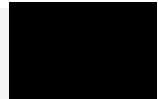
El punto de partida es la comunidad, y es de ésta de donde surge la necesidad y la idea de enfrentarse al habitar de una manera colaborativa

Es importante la existencia de una fuerte **cohesión social** de grupo, y de un cierto sentimiento de pertenencia al colectivo.



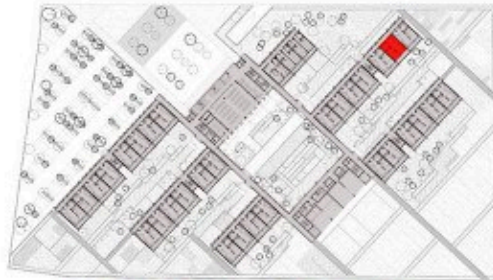
Residencial Trabensol, Madrid

Co-diseño



cohousing
no es
perder
superficie

"somos dos personas mayores y ahora tenemos una casa de 80m² para nosotros dos solos"



mi casa...50m² útiles
sala de estar, cocina, habitación,
baño adaptado, terraza



la casa común...2.000m²
comedor, cocina, lavandería, enfermería, oficinas,
talleres, invitados, juegos, gimnasio, multimedia, spa...



cohousing es
compartir
espacios y
ganar servicios

"en nuestro cohousing tenemos una casa de 50m² para los dos y 2.000m² para compartir con amigos"

cohousing
no es
perder la
intimidad

"nuestra casa tiene terraza y un patio de manzana privado con piscina"



mi terraza...7m² útiles
jardineras y abierta a espacios verdes



jardines comunes...10.000m²
plaza pública, jardines, con grados de intimidad, zonas de juegos, huertos, invernadero, paseos, bancos...



cohousing es
graduar
intimidad y
convivencia

"en nuestro cohousing una terraza privada y jardines comunes con las cosas que nosotros hemos decidido"

eCOHOUSING
Arquitectura para nuevas formas de vida

¿QUÉ ES COHOUSING?

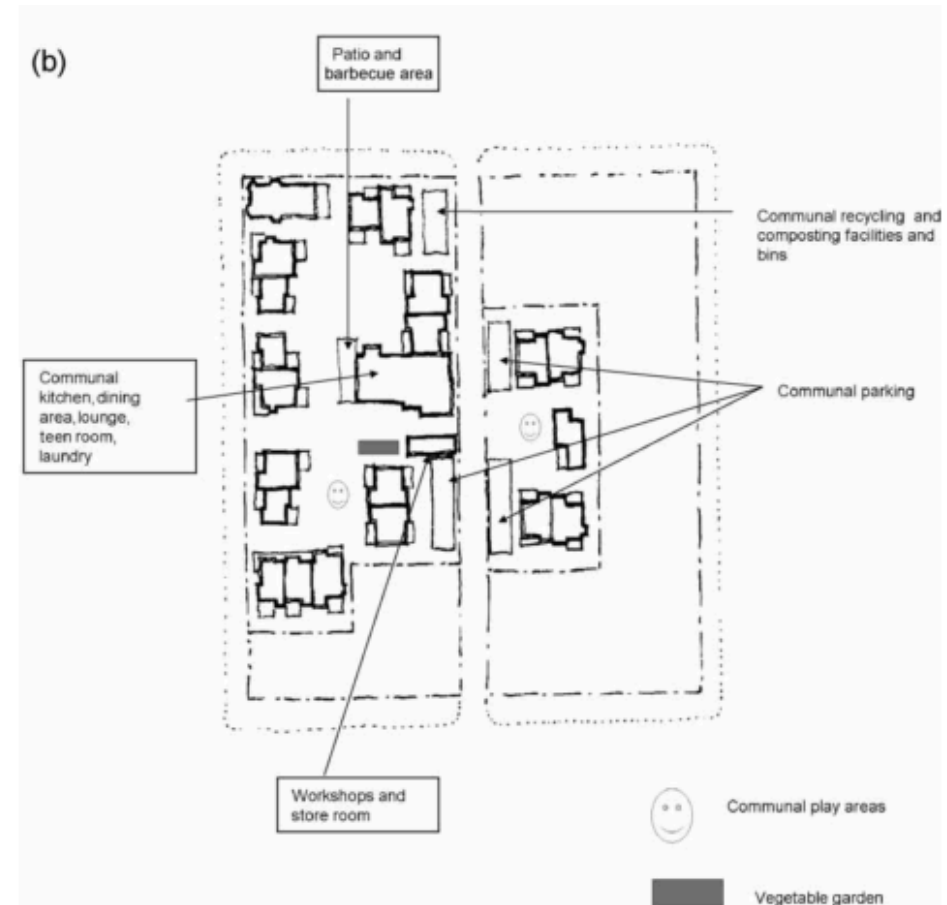
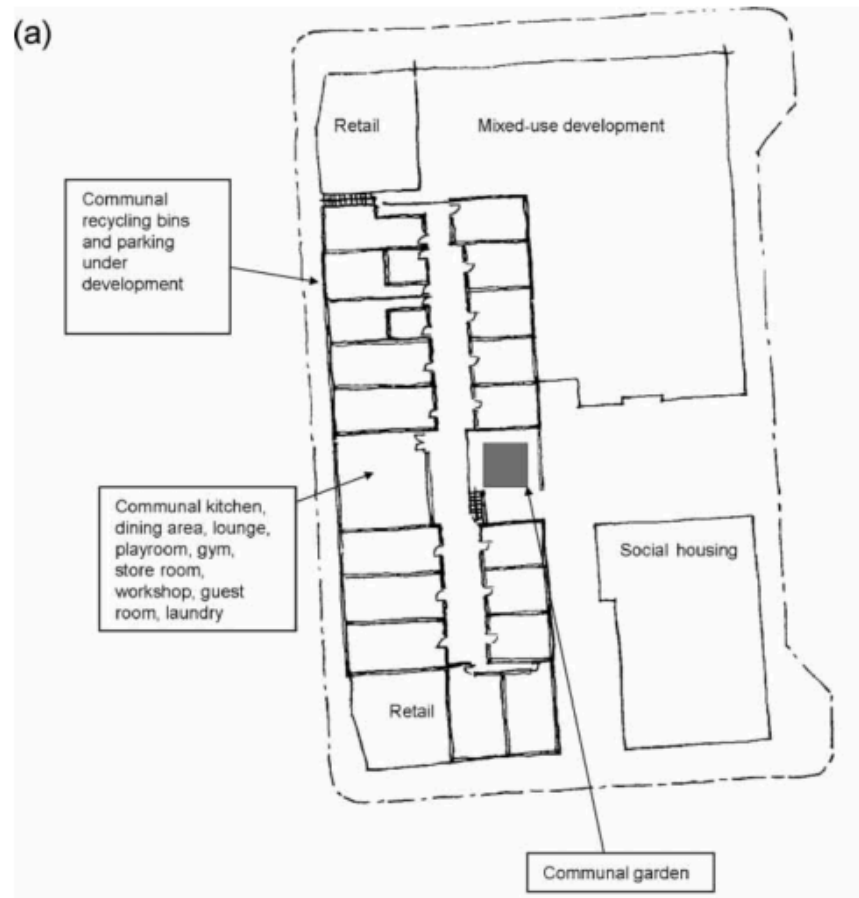
cohousing es vida privada y común, cooperación, vivienda específica y autogestión

Co-diseño

Cohousing se distingue por las siguientes tres características:

- número de hogares reducido (20-30 a 100 recomendable no pasar de 50) que se unen para planificar, diseñar, adquirir y administrar sus viviendas;
- amplios espacios e instalaciones comunes o compartidos,
- viviendas o apartamentos individuales: tan independientes o autónomos como lo deseen los propietarios;
- un vecindario intencional o diseñado.

Co-diseño



Casa común = espacio comunitario



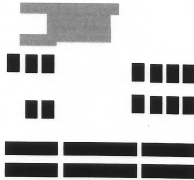
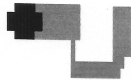
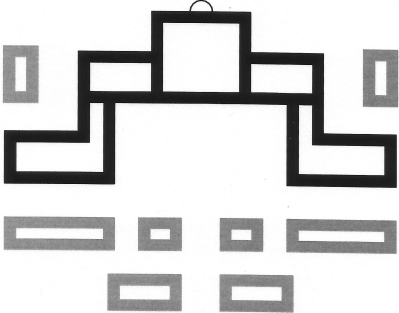



- ✓ Instalaciones recreativas
- ✓ Biblioteca
- ✓ Sala de reunión o sala de informática
- ✓ Habitación para niños o adolescentes
- ✓ Habitación de huéspedes
- ✓ Taller
- ✓ Lavandería
- ✓ Congelador o almacenamiento a granel
- ✓ Instalaciones de reutilización y reciclaje (por ejemplo, ropa vieja)
- ✓ Huertos
- ✓ Animales u otras empresas productivas
- ✓ Espacios e instalaciones recreativas al aire libre,
- ✓ Producción de energía común (alternativa)
- ✓ Gestión de residuos
- ✓ Instalaciones de compostaje y reciclaje

1

**Arquitecturas para
la colectivización**

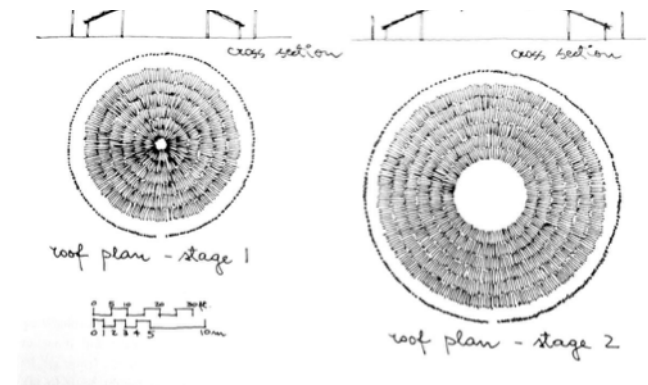
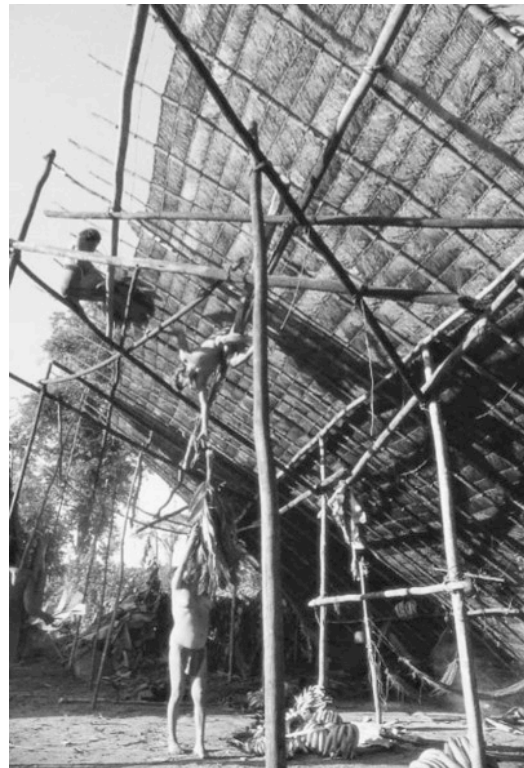
Tipologías



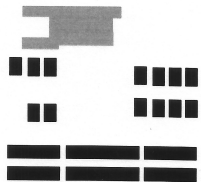
	
	
	
	

Shabono (Shapono)

○

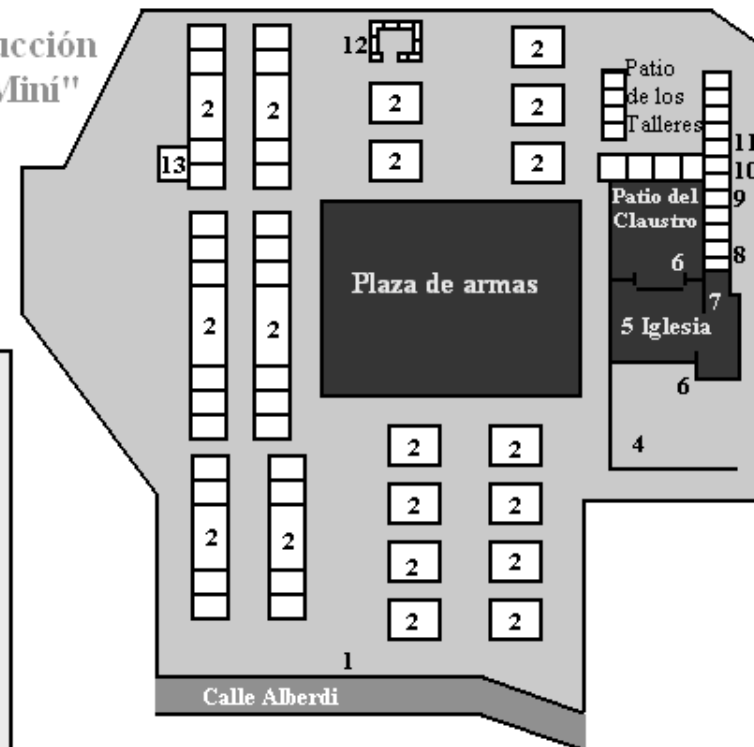


Reducciones jesuitas



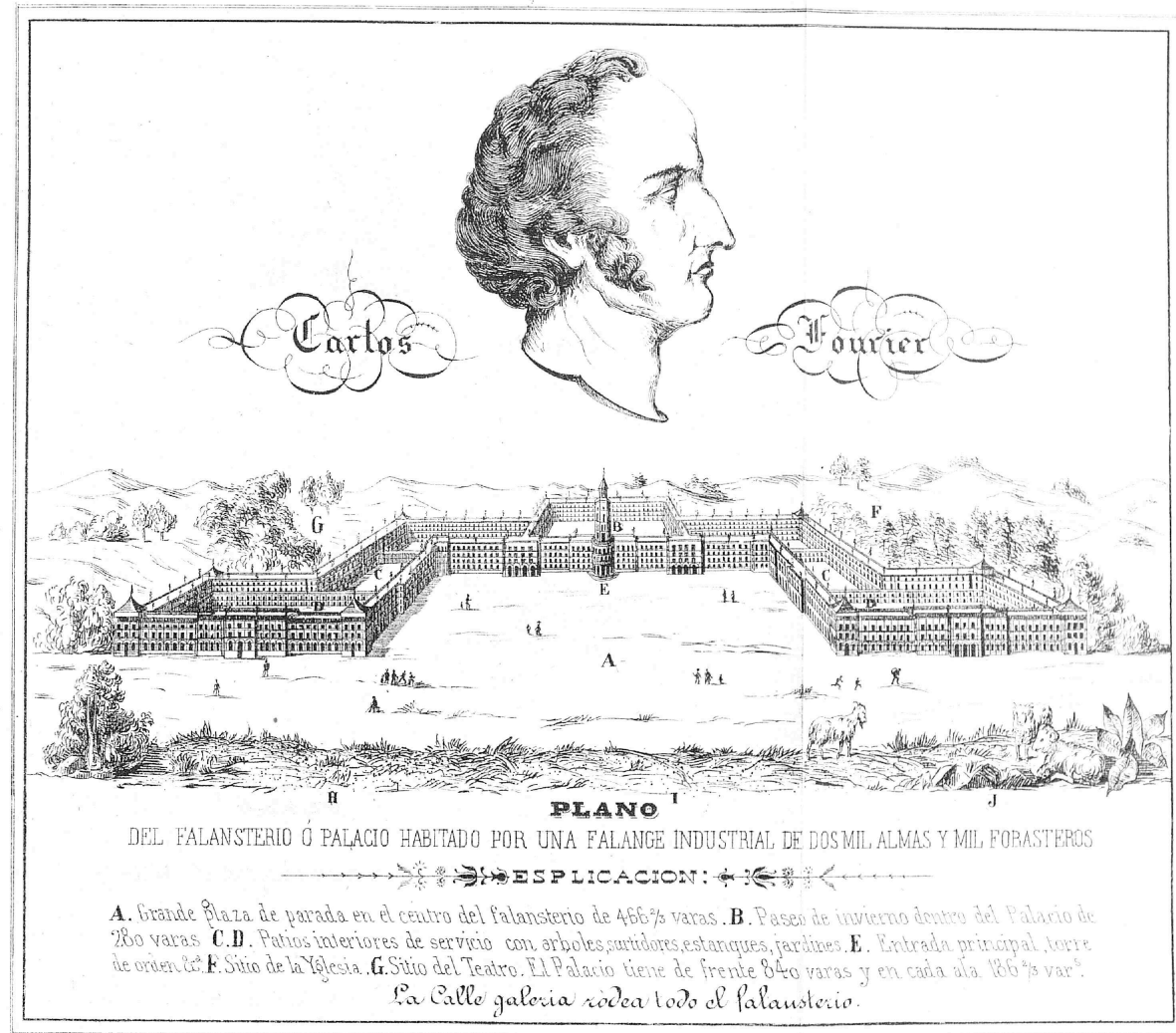
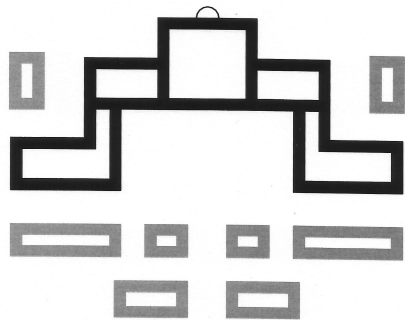
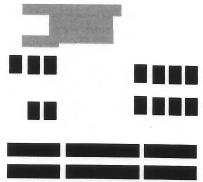
"Plano de la Reducción San Ignacio Mini"

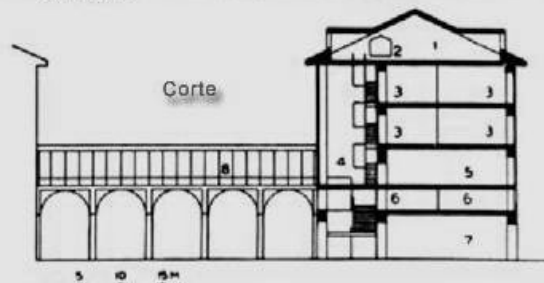
- 1- Entrada Actual
- 2- Viviendas Indigenas
- 3- Cabildo
- 4- Cementerio
- 5- Iglesia
- 6- Sacristia
- 7- Bautisterio
- 8- Aulas
- 9- Comedor
- 10- Cocina
- 11- Talleres/Depósitos
- 12- Cárcel
- 13- Posada
- 14- Reloj de Sol



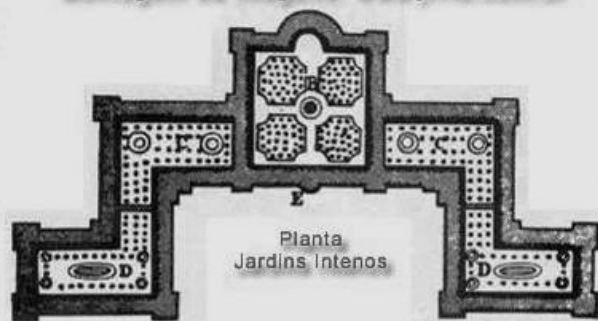
Fuente: wikipedia

Falansterio





Secção esquemática do Falanstério, segundo as indicações do *Tratado*: (1) sótão, com os quartos para os hóspedes; (2) reservatórios hidricos; (3) aposentos privados; (4) *rue intérieure*; (5) salas de reunião; (6) sobreloja; (7) andar térreo com passagens para viaturas; (8) passadiço coberto.
Fonte: (BENEVOLO, 1981).

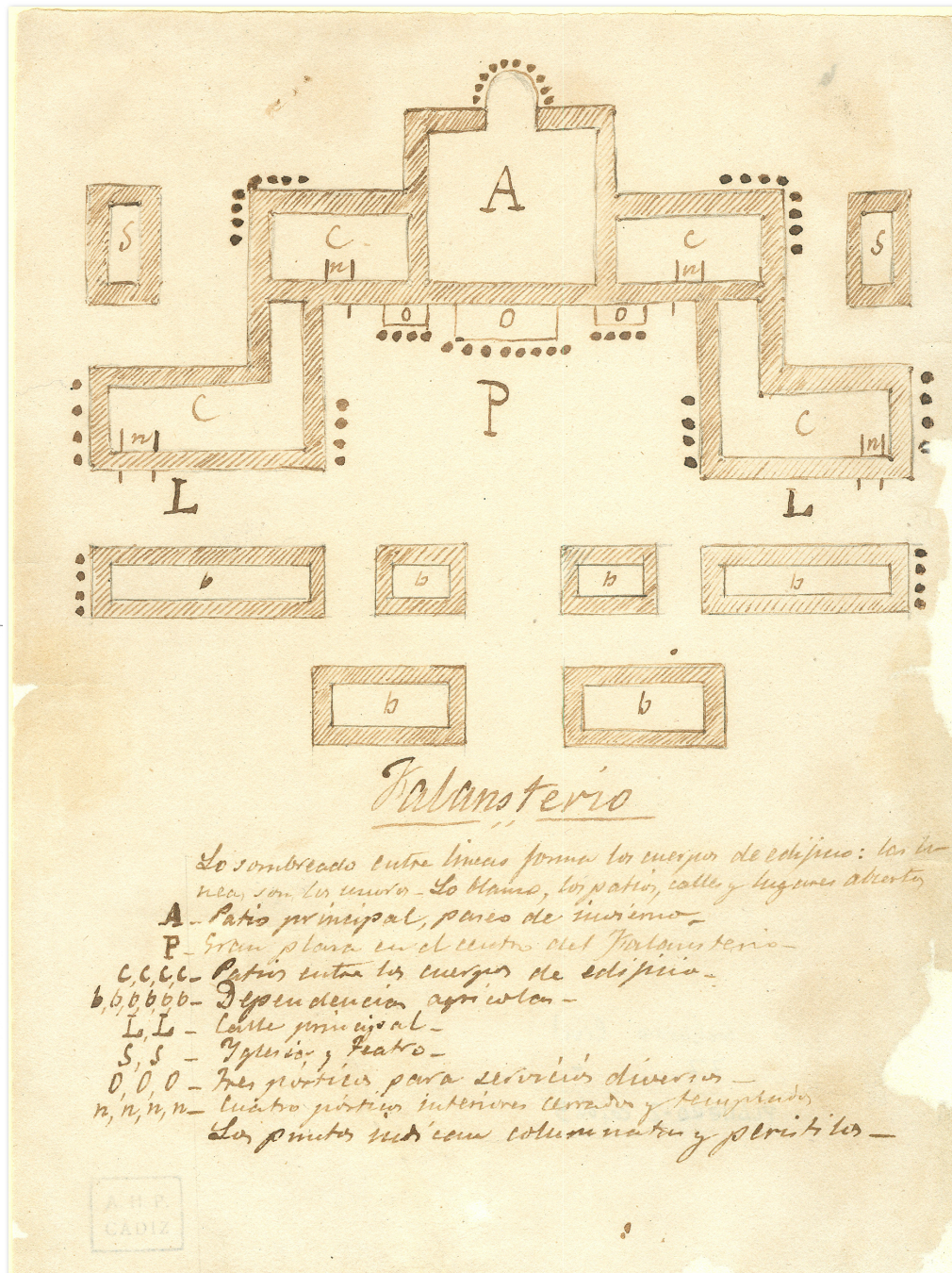
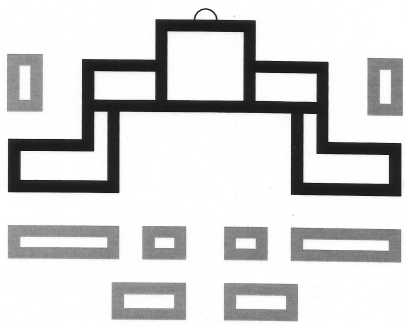


L'AVENIR.

Perspective d'un Phalanstère ou Palais Sociétaire dédié à l'humanité.

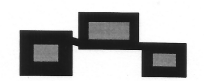
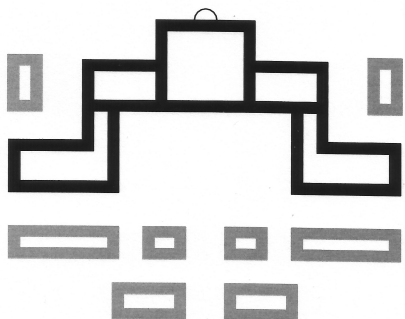
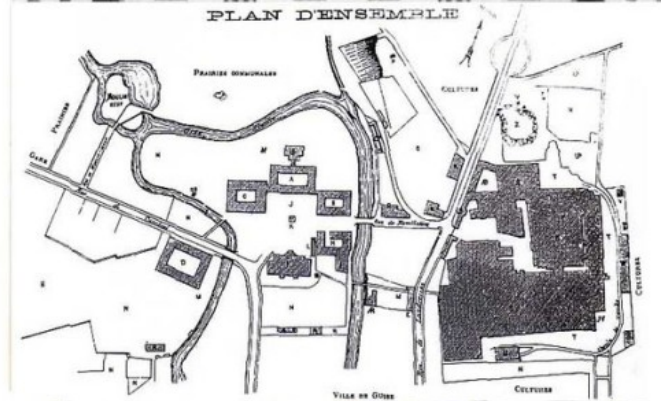
Perspectiva de um Falanstério ou Palácio Societário Dedicado à Humanidade





Falnasterio propuesto por Ramón de Cala (1884)

El familisterio como referente



2

Modelos contemporáneos



Corralón de Santa Sofía

Málaga

Equipamiento urbano
Rehabilitación



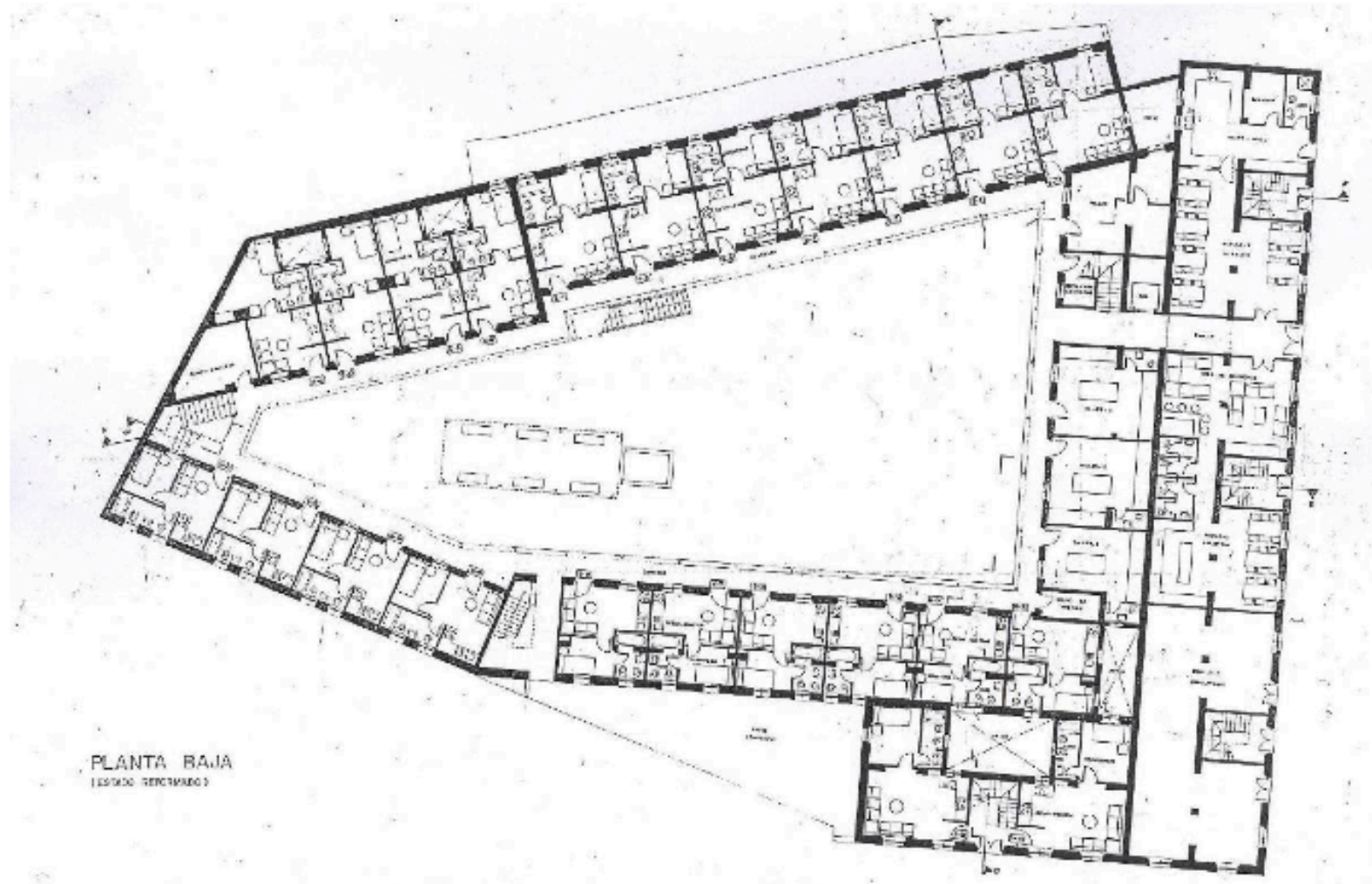
Arquitectos: Salvador Moreno Peralta
Ubicación: Málaga, España
Año del proyecto: 1988
Año finalización: 1993
Programa: Apartamentos y equipamientos
Cliente: Junta de Andalucía
Ayuntamiento de Málaga
Presupuesto: 1.125.000 €
Superficie construida: 2.769,83 mt²



Corralón de Santa Sofía

Málaga

Equipamiento urbano
Rehabilitación



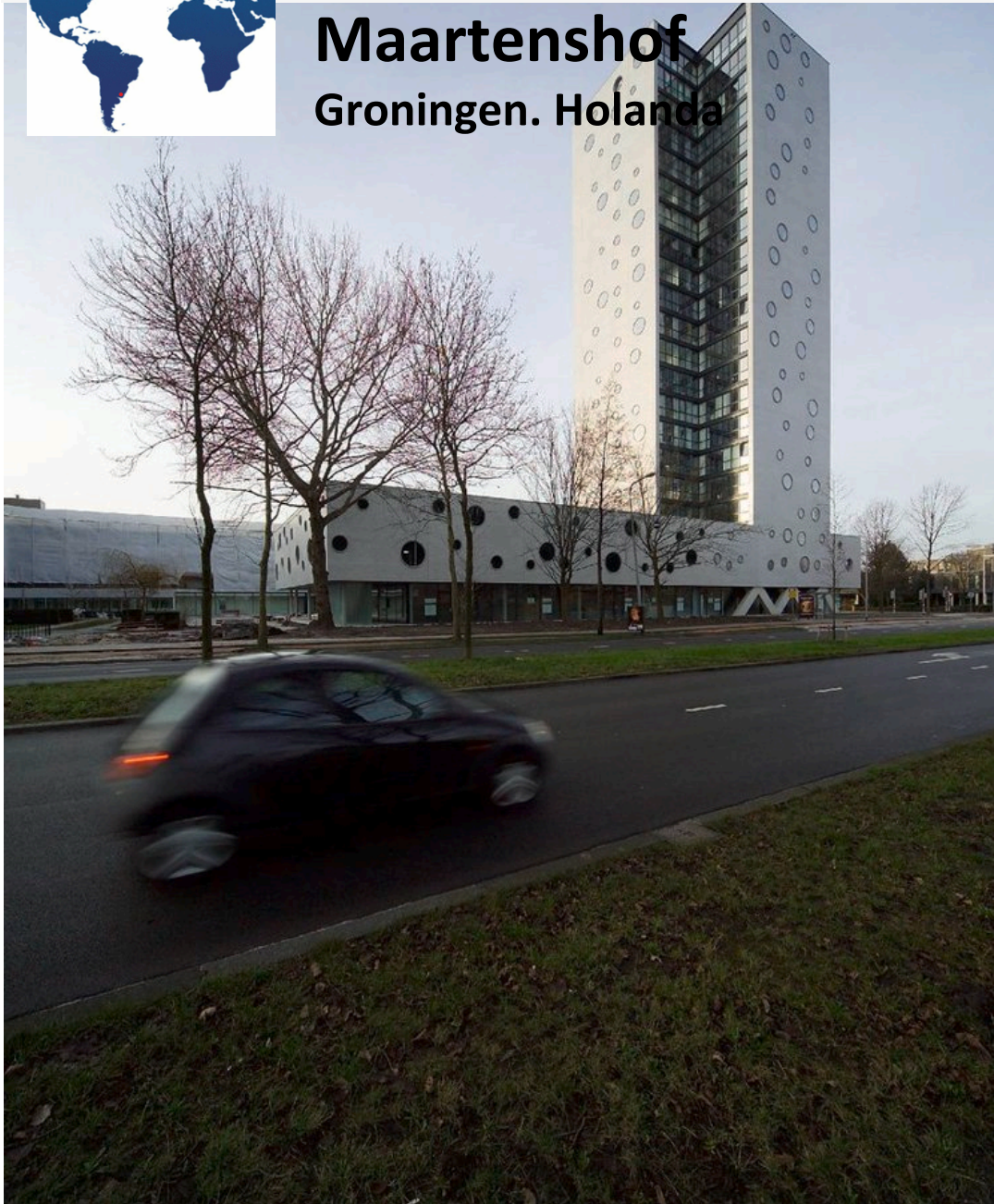
PLANTA BAJA
(ESTADO RECONSTRUCCIÓN)



Torre De Rokade + Residencia

Maartenshof
Groningen. Holanda

Apartamentos + Equipa
Periferia urbana

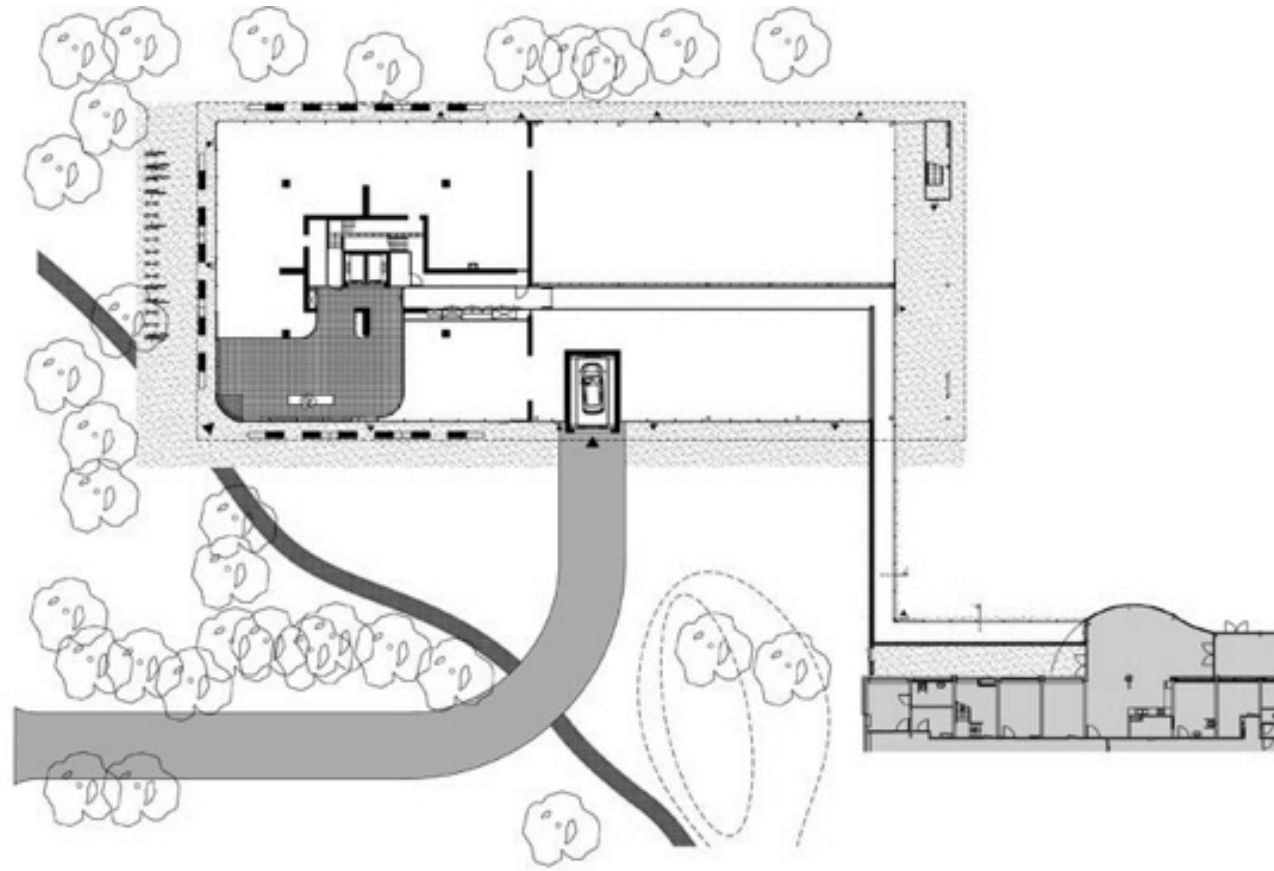


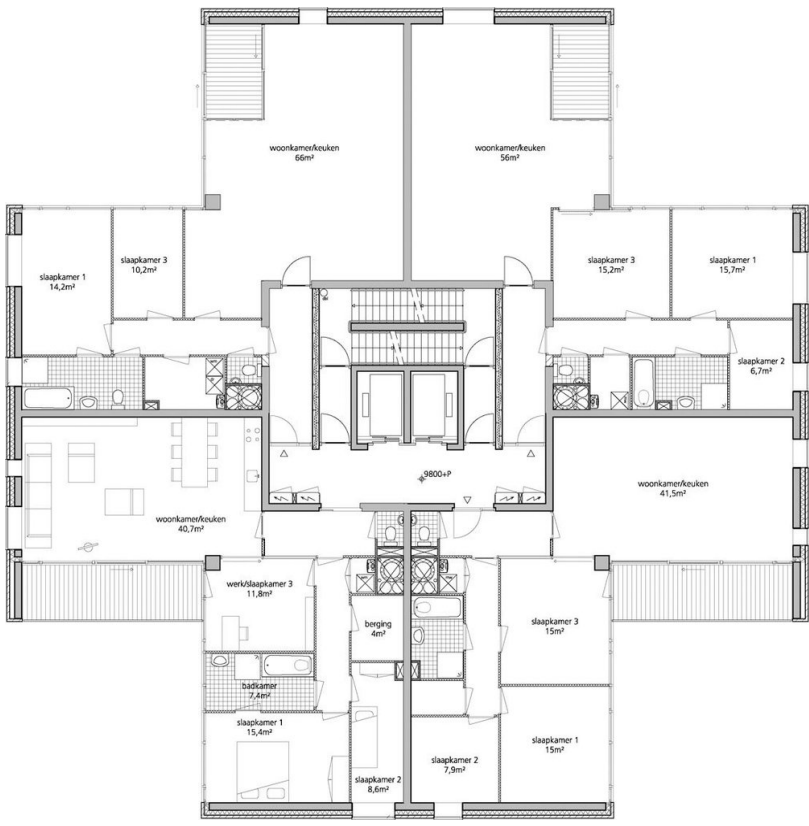
Arquitectos: Arons en Gelauff Architecten
Ubicación: Groningen, Holanda
Programa: Apartamentos y residencia
Cliente: Woonstichting
(housing association)
De Huismeesters, Groningen
Presupuesto: 9.600.000 €
Superficie construida: 15.400 mt2



Torre De Rokade + Residencia Maartenshof Groningen. Holanda

Apartamentos + Equipa
Periferia urbana





optie 1



optie 2



optie 3



penthouse



Casos de estudio

60 Richmond East. Toronto,
Canadá



la vivienda productiva

Cooperativa Los Milagros,
residencial Santa Clara
Málaga

la vivienda especializada

Covicivi "Las Bóvedas"
Montevideo, Uruguay



cooperativa, rehabilitación y
ayuda mutua



Coin Street. Londres,
Reino Unido



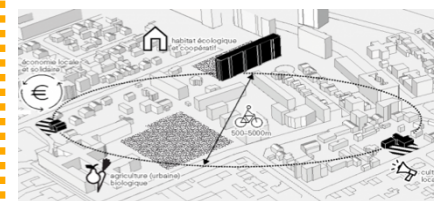
la regeneración cooperativa a
escala urbana

SFB Spreefeld. Berlín,
Alemania



la vivienda colaborativa

R-urban.
Colombes, Francia



la resiliencia y los flujos



Elderly cohousing

California (USA)

Cohousing urbano
Obra nueva





Coin Street

Londres

Cohousing urbano
Rehabilitación/obra nueva

La economía social

transformación profunda y sostenida en el tiempo que parte de la iniciativa de un grupo de vecinos del área de South Bank

se produce el salto del activismo vecinal a la creación de un modelo empresarial de economía social, liderada *por Coin Street Community Builders (CSCB)*





Coin Street

Londres

Cohousing urbano
Rehabilitación/obra nueva

La administración financia la compra mediante un préstamo a la Cooperativa
La cooperativa desarrolla la intervención
Proyecto de gran lentitud





R-Urban Colombes

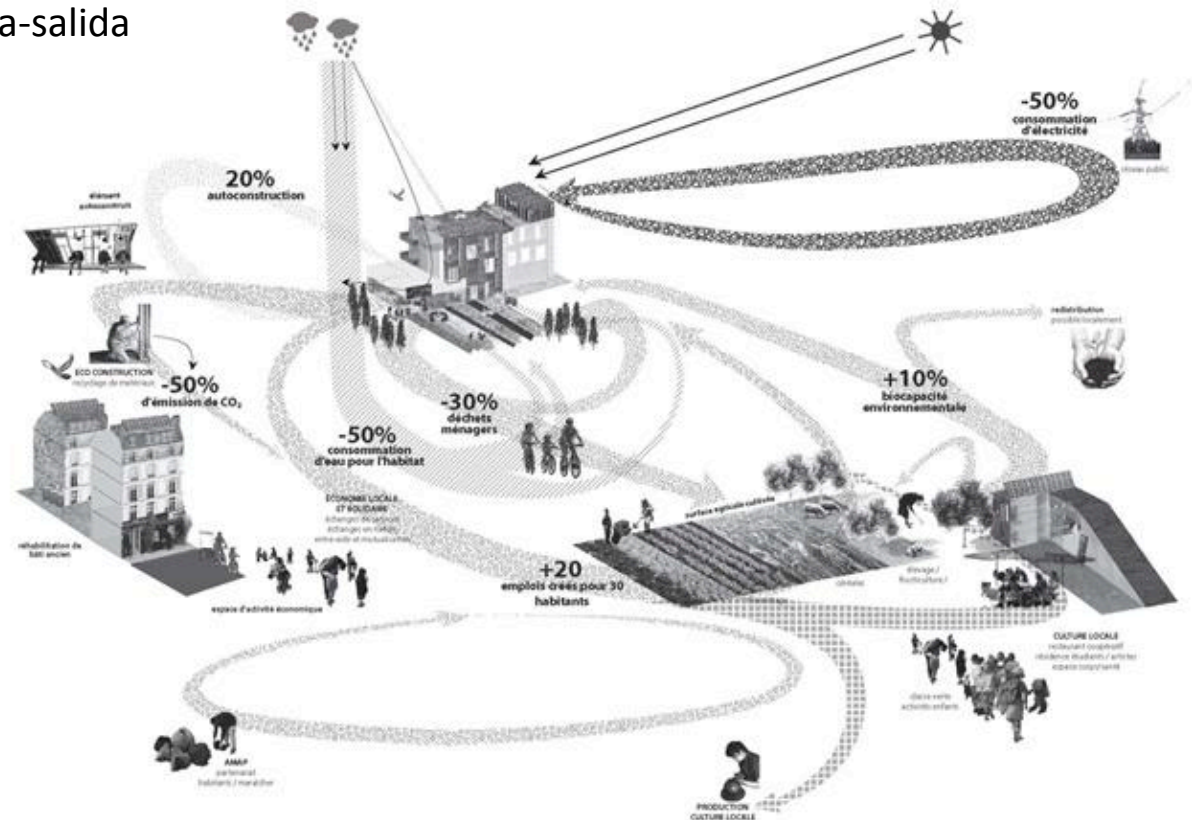
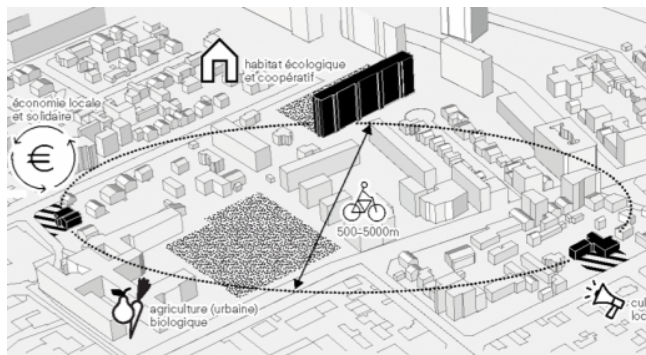
Estrategia urbana
Rehabilitación

Redes y flujos urbanos en barriadas

Estrategia “de abajo arriba” (*bottom-up*)

Redes locales de autoconsumo: “producir lo que se consume y consumir lo que se produce”

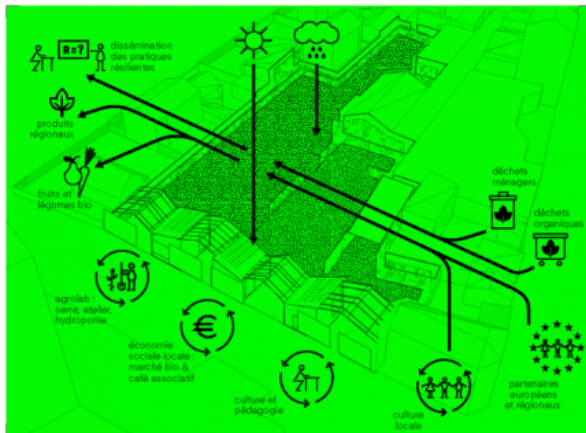
Estrategias de equilibrio entrada-salida



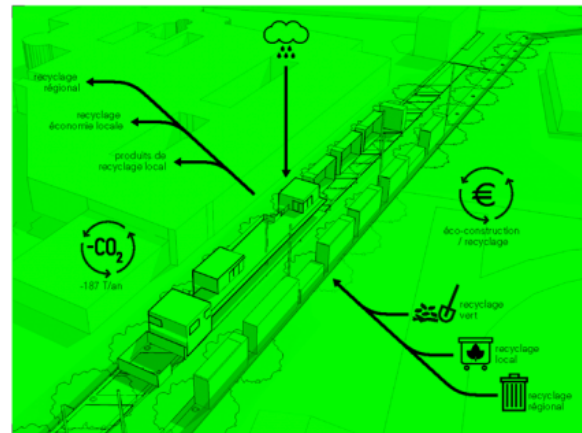


R-Urban Colombes

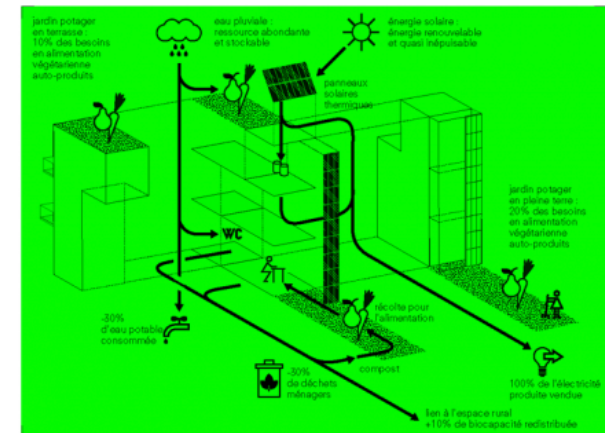
1. AgroCité
experiencia de agricultura
urbana



2. RecycLab
plataforma de reciclaje,
reutilización y construcción
sostenible



3. EcoopHab
desarrollo de viviendas en
cooperativa





Spreefeld. Berlín

Cohousing urbano
Obra nueva

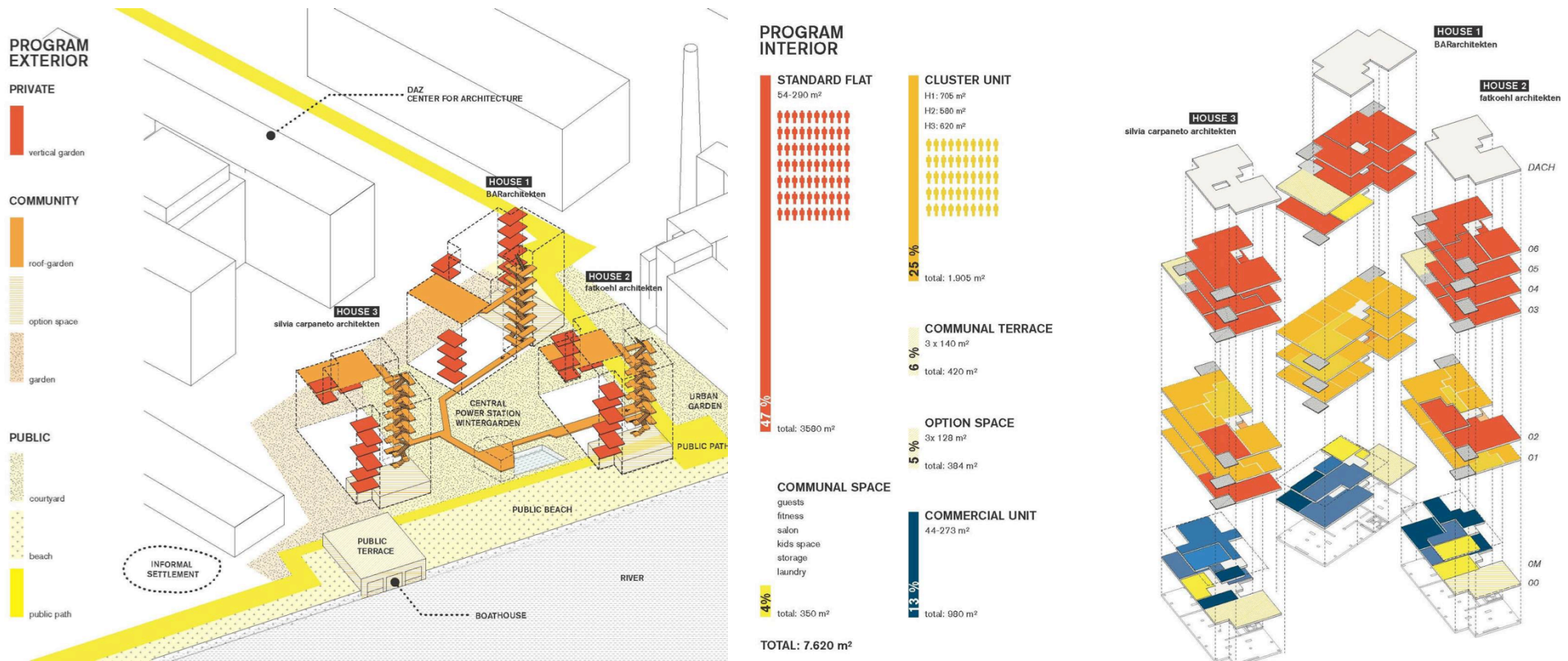
Adquisición de derecho de uso en lugar de propiedad



Spreefeld. Berlín

Cohousing urbano
Obra nueva

1. Integración espacial. Gradación de espacios de lo público a lo privado
2. Integración social. Incorporación de distintos estratos económicos
3. Alquileres equiparables a viviendas sociales
4. Diversidad tipológica y poblacional. Nuevos modelos habitacionales
5. Sostenibilidad energética y construcción de bajo coste





60 Richmond East

Toronto

Cohousing urbano
Obra nueva

Orientado a un sector específico de la población: profesionales de la restauración, también integra vecinos desplazados de áreas degradadas y vivienda libre de alquiler con precios contenidos



Integración de actividad económica relacionada con el sector restauración: restaurante de propiedad y gestión de la comunidad

Huerto en cubierta asociado a la cadena de producción del restaurante (suministro de vegetales y compostaje de residuos orgánicos)

Apuesta por nuevas formas de movilidad: bicicleta y coche compartido



- 1:200 Ground Floor Plan
- Support and Service Space
 - Residential Lobby
 - Restaurant and Training Facility

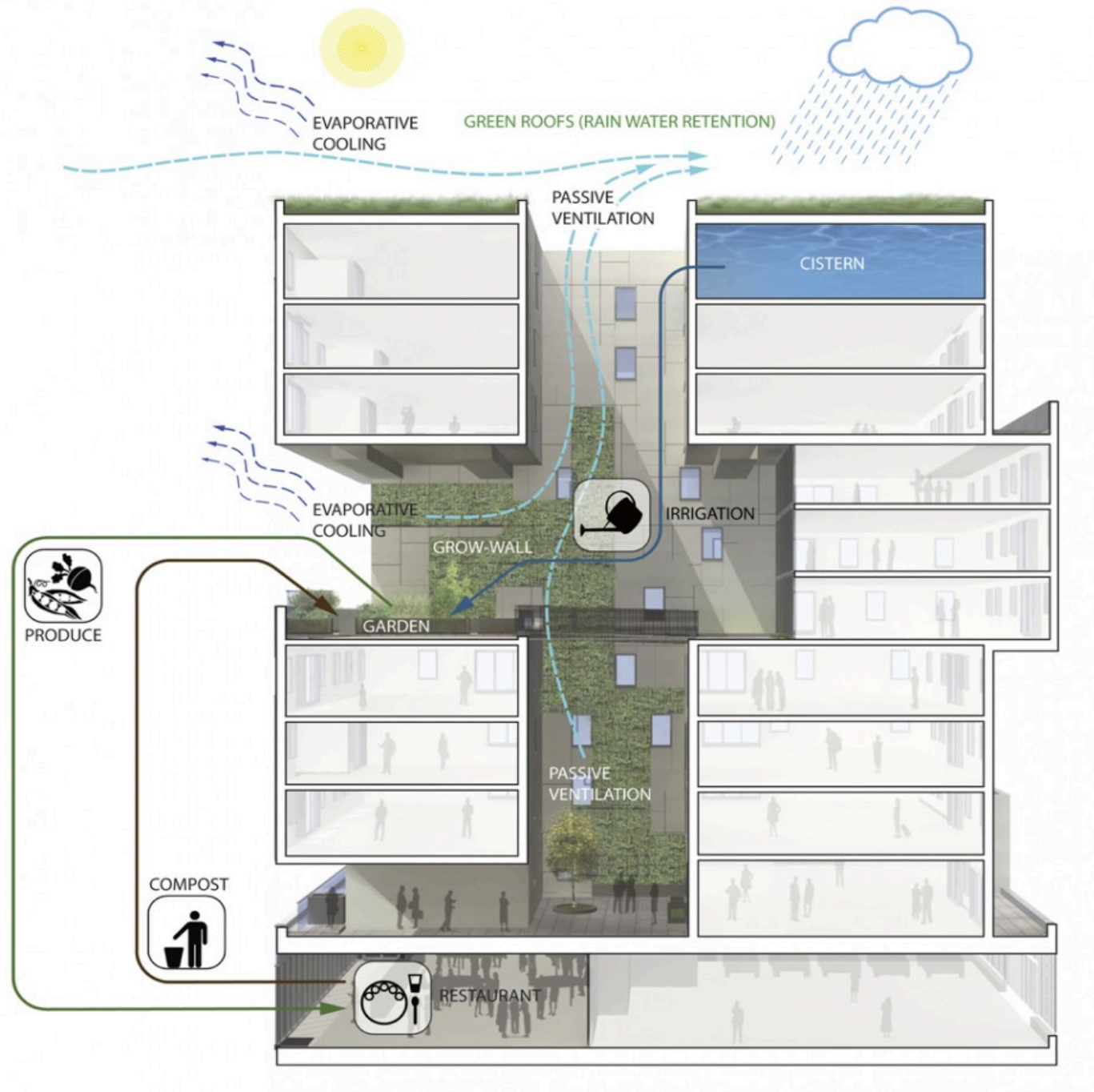
N ↑



1:200 Second Floor Plan

- Residential Corridor
- Amenity Space
- Outdoor Amenity Space

N ↑



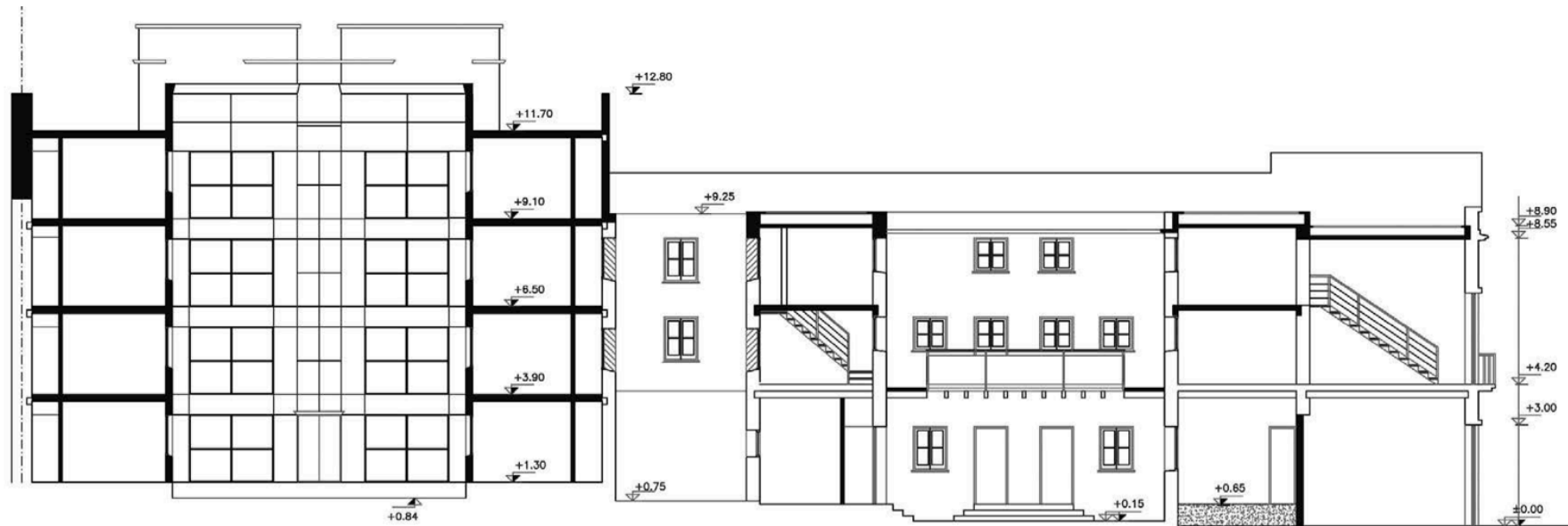


Covicivi

Montevideo

Cohousing urbano
Rehabilitación

Rehabilitación de un edificio patrimonial catalogado en el centro histórico
Edificio del S. XVIII adaptado para albergar 19 viviendas
Cooperativa de ayuda mutua: participación activa de los comuneros

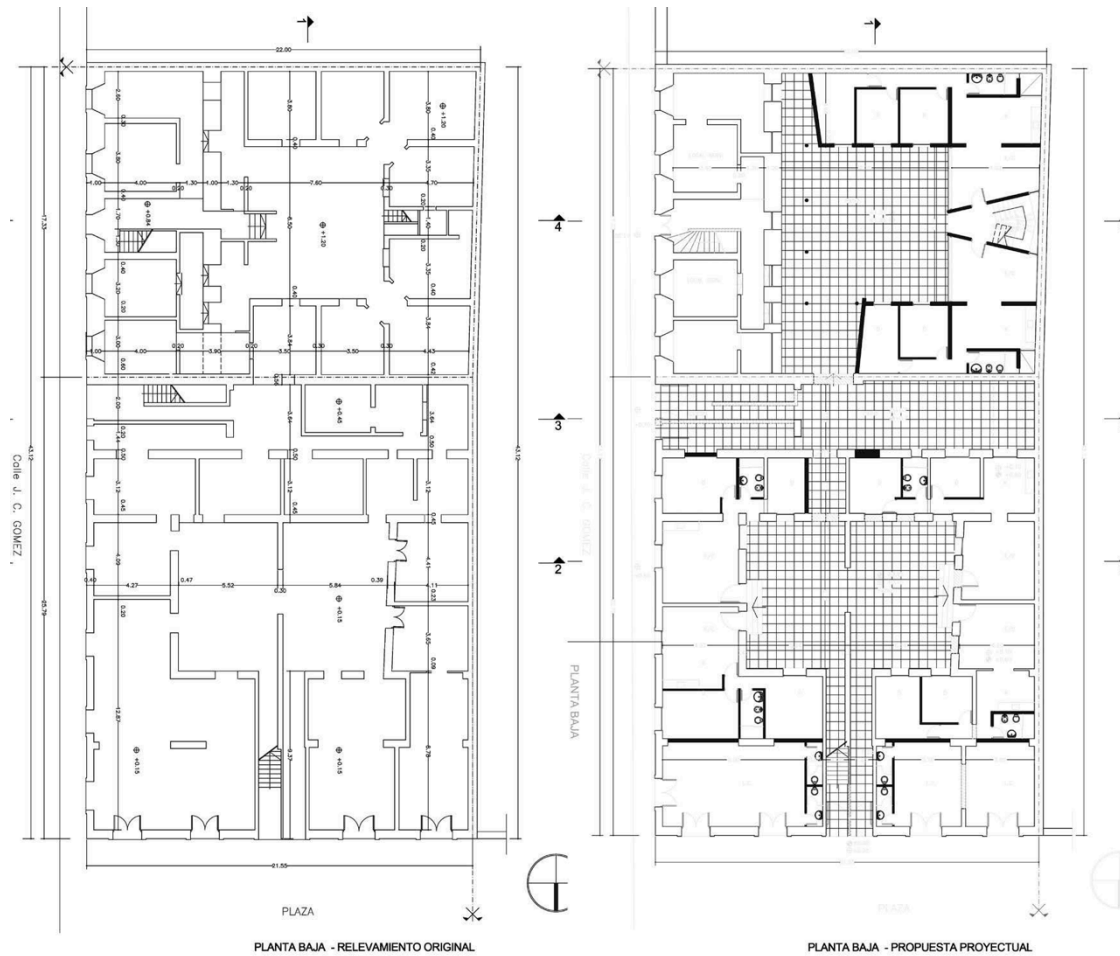




Covicivi Montevideo

Cohousing urbano
Rehabilitación

3 actores: administración local + cooperativistas + instituto de asistencia técnica





Covicivi

Montevideo

Cohousing urbano
Rehabilitación

Traslación de un modelo exitoso (ayuda mutua) a un nuevo campo (rehab.)

Intento de evitar procesos de gentrificación

Fuerte componente cultural en el proyecto: el proceso de obra se convierte en un proceso de formación y un vehículo de transmisión cultural y puesta en valor del patrimonio

Cooperativa con responsabilidad social que se traduce en el emprendimiento de iniciativas sociales en sus espacios comunitarios





Los Milagros


Málaga

Cohousing periferia
Obra nueva

Sociedad Cooperativa Andaluza

“una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales, por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.”



- 
1. Orientado a un nuevo modelo residencial para ciudadanos sénior
 2. Objetivo: cubrir sus necesidades sin renunciar a un alto nivel de autonomía
 3. Se traduce en apartamentos (50 m²) y locales comunes
 4. Cooperativa de consumidores y usuarios, posteriormente de bienestar social
 5. Incorpora socios residentes y temporales
 6. Premio Arcoiris 2000 a la mejor iniciativa cooperativa

(Co)clusiones

COMPARTIR/SHARE: COHOUSING

Compartir el proyecto de vivienda privada

Compartir espacios y actividades (obliga autoorganización)

Compartir espacios de ocio y juegos

Compartir espacios de estudio

Compartir espacios de trabajo

Compartir el coche

Compartir herramientas, libros, discos...

PODEMOS OBTENER UN MAYOR NÚMERO DE SERVICIOS SIN TENER
QUE ADQUIRIR LA TOTALIDAD DEL BIEN.

(Co)clusiones

Si no somos capaces de compartir -→ Difícilmente podemos integrarnos en un proyecto de Cohousing

Cohousing es ante todo un proyecto de comunidad, con diferentes formalizaciones arquitectónicas

Es una buena alternativa para los “jóvenes mayores”

Problemas de segregación social

Problemas de abandono de las barriadas

3

La cooperativa vecinal

Rehabilitar barriadas



Coste renovación en Andalucía del parque residencial 1950-1980: 20.000 millones de euros
~2 % del PIB de España en 2014.

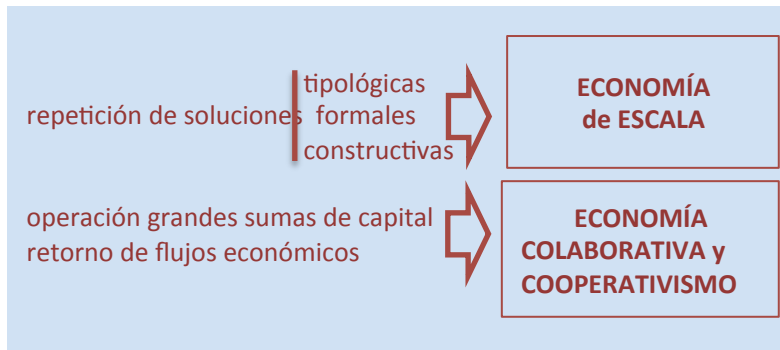
Estimando que la media estática de ayudas se mantuviese en 36M €/año, **necesitaríamos más de 150 años para rehabilitar las viviendas entre 1950 y 1980 en Andalucía.**

SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LAS BARRIADAS

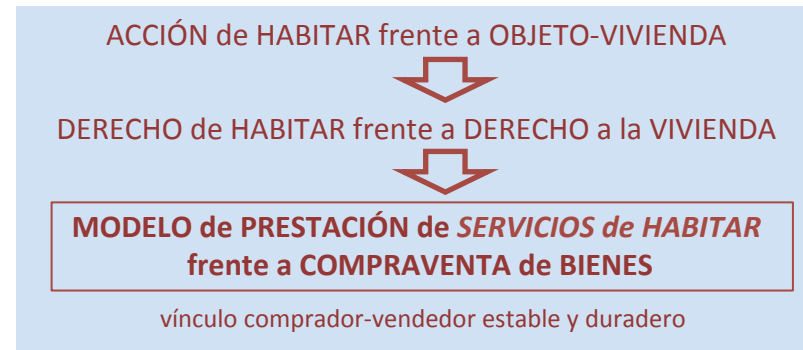
- Reducción de la renta familiar: 2,3% respecto a 2012
- 22,2% población española en riesgo de pobreza
- 16,1% de los hogares españoles llegan a fin de mes con mucha dificultad
- 42,4% de los hogares afirmaba no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos
- 10,2% de los hogares ha tenido retrasos en pagos relacionados con la vivienda

Bases para un nuevo modelo

ECONOMÍA de ESCALA, ECONOMÍA COLABORATIVA y COOPERATIVISMO



Del MODELO de COMPRAVENTA de BIENES al de PRESTACIÓN de SERVICIOS



Ciclos

Una edificación construida con un mantenimiento preventivo programado de manera correcta supone una durabilidad casi indefinida: necesidad de establecer unos ciclos de mantenimiento (período de tiempo ~ amortizar la inversión) = tramo de 20 años

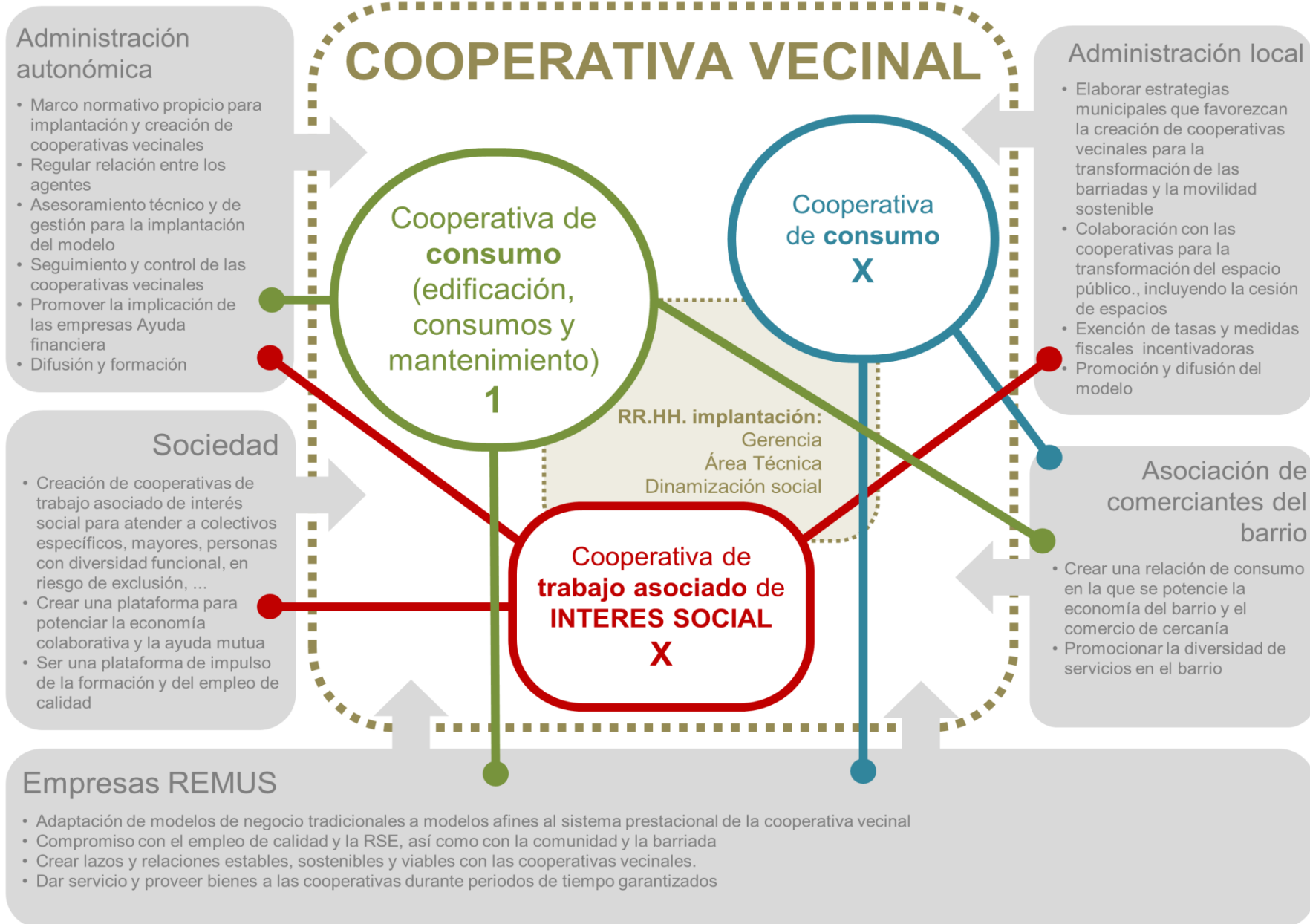
Profesionalización del mantenimiento

Mantenimiento integral

Beneficios:

- Único interlocutor para todas las gestiones de mantenimiento
- Gestión directa de los problemas no planificados.
- Reducción del gasto de mantenimiento
- Reducción de consumos de energía y mayor rendimiento de los equipos
- Minimización de emisiones

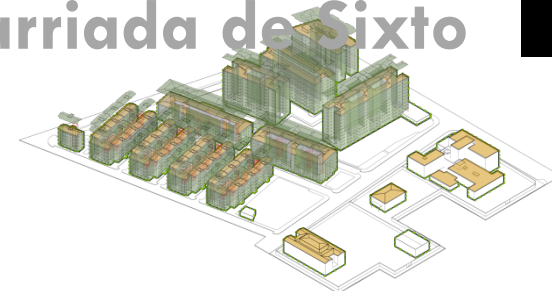
Modelo de gestión



Caso de estudio: Barriada de Sixto

Población (2014): 1987
 Superficie (m2): 67.180
 Nº viviendas: 914
 Ocupadas 788 (86%)
 Vacías 126 (14%)

Edificabilidad
 Residencial 76.240 m2c
 Comercial 7.706 m2c
 Social 8.101 m2c
 Educativo 7.744 m2c
 Aparcamientos 632



2. accesibilidad

- dotación de ascensores
- mantenimiento de ascensores
- eliminación de barreras

4. mejoras en envolventes

- eficiencia energética
- mejoras frente a humedad y ruido

Máxima prioridad



Menor prioridad

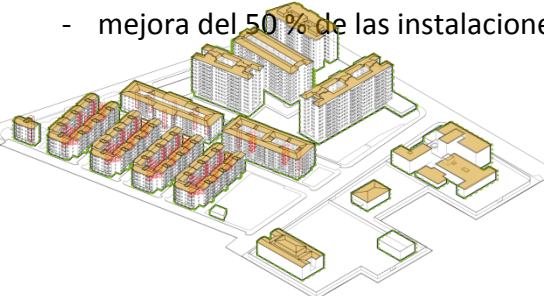
1. administración y gestión

- administración de fincas
- servicio de limpieza
- gestión del mantenimiento



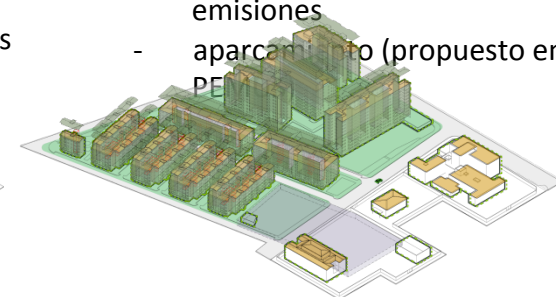
3. mejora energética e instalaciones

- energía solar fotovoltaica
- energía solar térmica (ACS)
- mejora del 50 % de las instalaciones

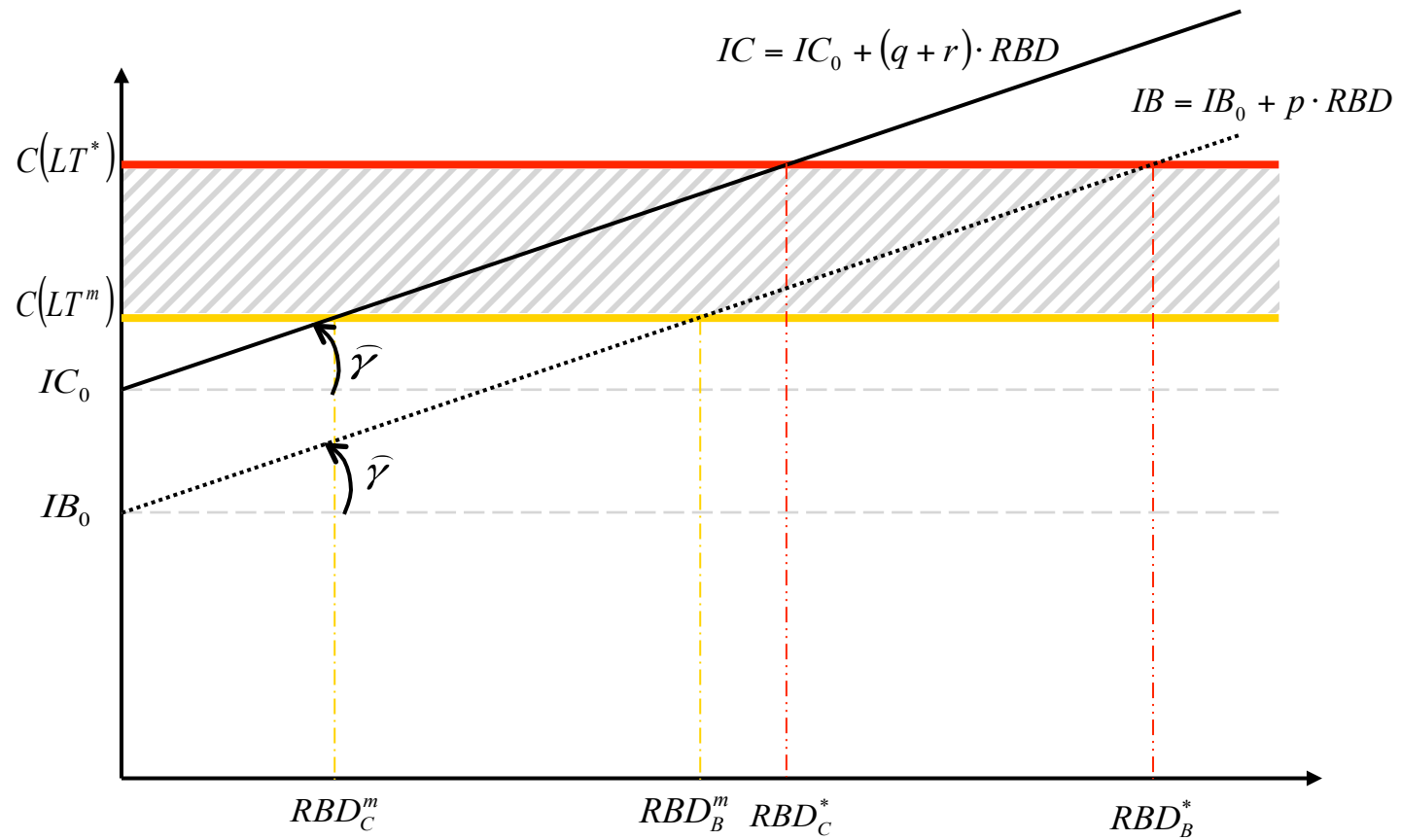


5. movilidad sostenible

- gestión de sistema de vehículo compartido
- implantación de vehículos sin emisiones
- aparcamiento (propuesto en PEI)



Comparativa económica



- MODELO CON COOPERATIVA
- - - MODELO SIN COOPERATIVA

Beneficios de la Cooperativa Vecinal



Cooperativa vecinal

REDUCCIÓN DE LOS GASTOS DE REHABILITACIÓN Y DE HABITABILIDAD

OBTENER INGRESOS PARA LA REHABILITACIÓN: CREACIÓN DE UN “FONDO DE REHABILITACIÓN DE BARRIADA”

Reducción por economía de escala

Optimización de los gastos de las comunidades

Reducción por prestación propia

Retornos por consumo interno

Reducción por diseño óptimo

Prestaciones de la comunidad

Reducción de gastos en rehabilitación



Prestación servicios de habitabilidad (PS_HA)

Prestación de
servicios de
accesibilidad
(AC)

48,80%

Prestación de
servicios para la
actualización de
infraestructuras
comunes (IC)

28,90%

Prestación de
servicios para la
mejora de la
envolvente (ME)

29,28%

Prestación de
servicios de
energía solar
térmica (ST)

36,87%

Sin cooperativa: 25.054.593 €

Con cooperativa: 16.134.117 €

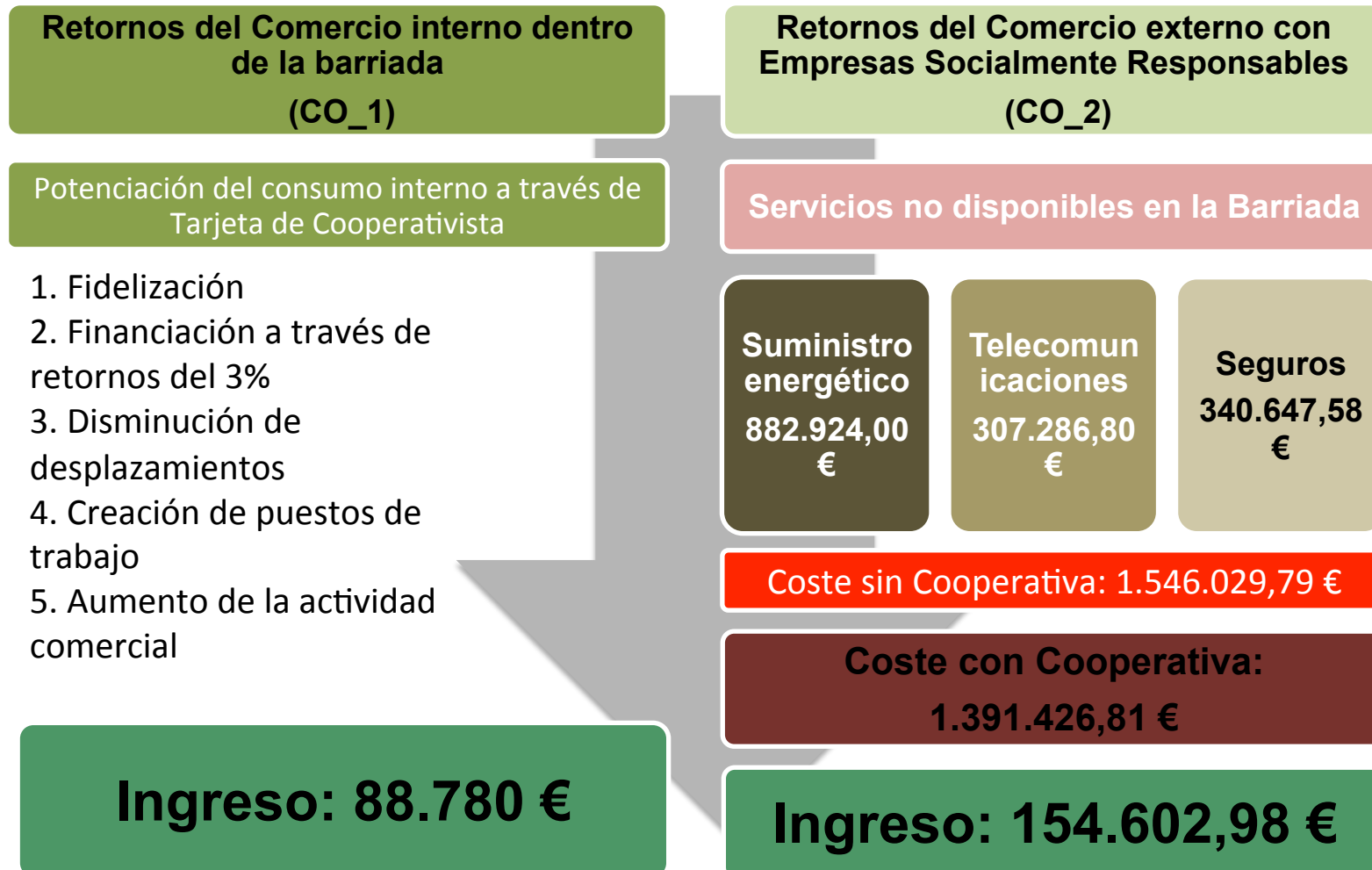
**Ahorro: 8.920.476 €
(35,60%)**

1. OPTIMIZAR LOS GASTOS ACTUALES Comunidades de vecinos (PSCV)





2. OBTENER RECURSOS DEL Consumo de las familias (PSCO)

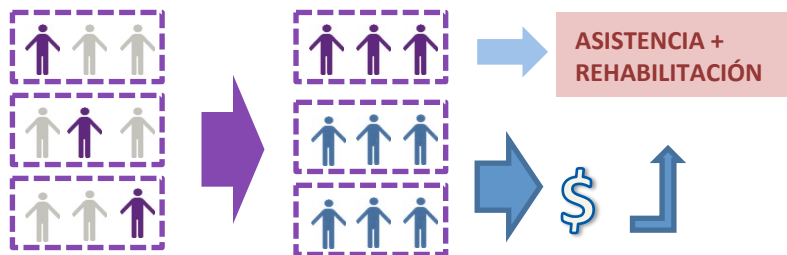




3. OBTENER RECURSOS POR Prestación servicios complementarios (PSCM)

**Asistencia para mayores
(AM)**

EXISTEN 102 PERSONAS MAYORES QUE
VIVEN SOLAS EN LA BARRIADA



Ingreso: 54.314 €

**Movilidad Sostenible
(MO)**

SUSTITUIR EL VEHÍCULO PARTICULAR
(1.110 vehículos) POR UNA PRESTACIÓN
DE SERVICIO DE CAR-SHARING

FLOTA 306: 20 bicicletas, 40 e-bicicletas,
63 e-ciclomotores 73 solares, 94
eléctricos, 16 híbridos

Coste anual sin Cooperativa: 1.593 €

Coste anual cooperativista:
1.116 €

Ingreso: 59.903 €

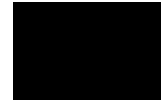


4. OBTENER RECURSOS POR: Acciones que buscan retorno con la inversión (PSRI)

Gestión de espacios de la barriada (ES)	Aumento de la edificabilidad (AE)	Compensación de emisiones (CE)
Alquiler de viviendas: 56.400 €	No es posible en el caso de estudio por agotar la edificabilidad existente	Venta de derechos de emisiones: 55.902 €
Producción fotovoltaica: 46.911 €		
Publicidad en fachadas: 42.471 €		

Ingresos: 201.684 €

Resumen de viabilidad económica



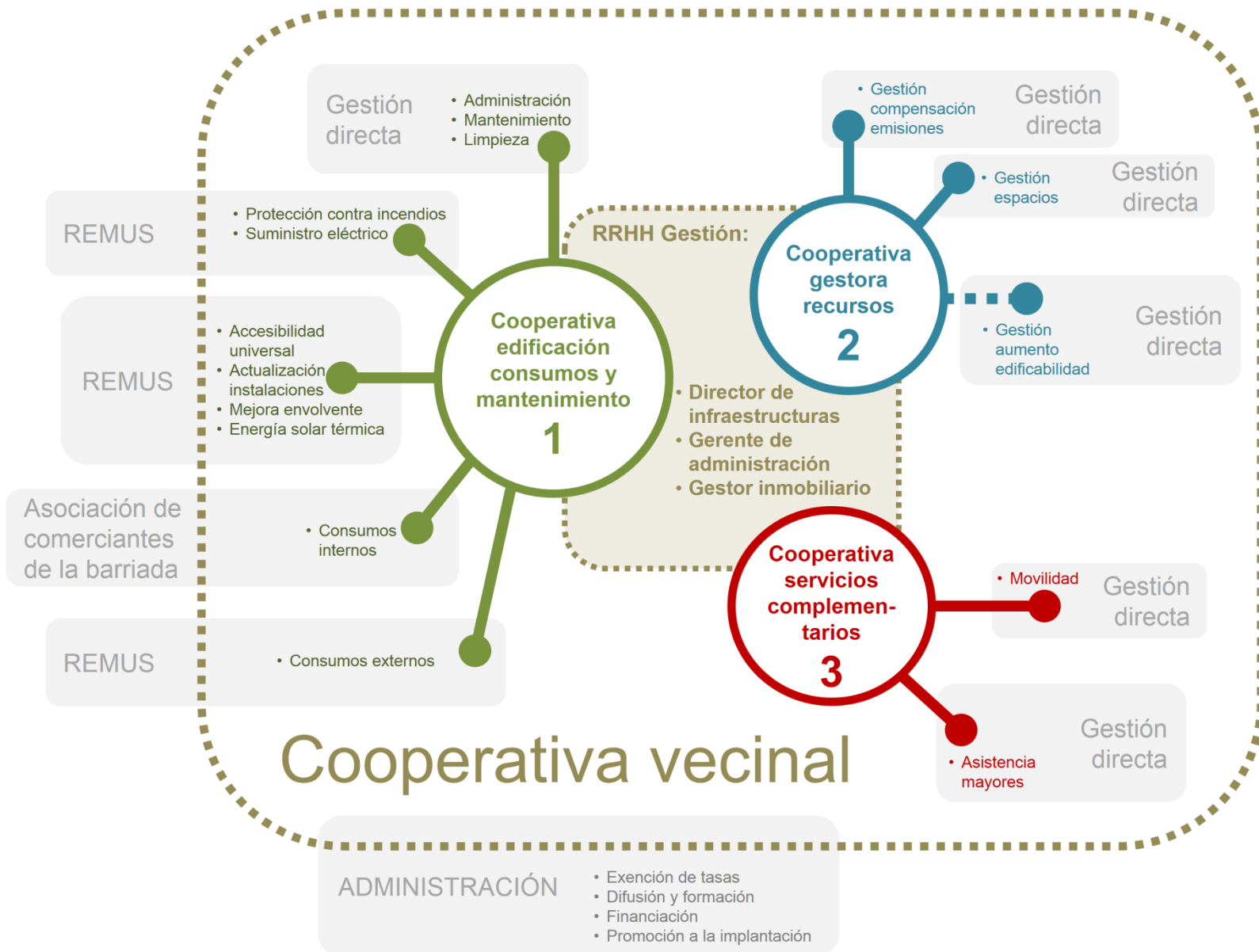
Tipo	Prestación de Servicio	Ingresos Anuales Generados
PSCV	Gestión servicios existentes: Comunidades de vecinos.	109.005,48 €
PSCO	Gestión servicios existentes: Consumo de las familias.	243.383,40 €
PSCM	Gestión de servicios complementarios.	114.218,42 €
PSRI	Acciones que buscan retorno con la inversión.	201.684,60 €
TOTAL DE INGRESOS ANUALES COOPERATIVA		668.291,90 €

Coste de la rehabilitación	16.134.117,39 €
Cuota anual préstamo a 20 años	- 939.743,54

Ingreso anual generado por la cooperativa	668.291,90 €
Viabilidad del proyecto cooperativo (diferencia entre ingresos y gastos)	-271.451,64 €

Cuota anual por vivienda (914 viviendas)	-296,99 €
Cuota mensual por vivienda (pagar/devolver)	-24,75 €

Modelo de gestión para caso de estudio





- 1. La cooperativa vecinal reduce el costes de rehabilitación en un 36 % y los ingresos generados podrían llegar a suponer las tres cuartas partes de dicho coste**
- 2. La cooperativa vecinal como agente dinamizador de la economía del barrio**
- 3. La cooperativa vecinal como generadora de empleo (directo, indirecto e inducido)**
- 4. Impulso a las “REMUS” (Empresas con Responsabilidad Social)**
- 5. El papel de la administración en el proyecto: impulsor, avalista y dinamizador**
- 6. Se produce un incremento de valor en la barriada**
- 7. Ahorro en el gasto familiar = incremento en la renta familiar disponible**

Muchas gracias!