**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID**
Escuela Técnica Superior de Arquitectura

# *Cohousing* en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención

## TESIS DOCTORAL

Presentada para optar al título de Doctor por:

**Anaïs García Pérez**
Arquitecto

Madrid, 2024

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID
Escuela Técnica Superior de Arquitectura

**Doctorado en Sostenibilidad y Regeneración Urbana**

# *Cohousing* en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención

## TESIS DOCTORAL

Presentada para optar al título de Doctor por:

**Anaïs García Pérez**
Arquitecto

Bajo la dirección de:
Dr. Luis Moya González
Dr. José María Ezquiaga Domínguez

Madrid, 2024

Título: *Cohousing* en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención

Autor: Anaïs García Pérez

Programa de Doctorado: Sostenibilidad y Regeneración Urbana

Dirección de tesis:

Dr. Luis Moya González, Catedrático Emérito, Universidad Politécnica de Madrid

Dr. José María Ezquiaga Domínguez, Profesor Titular, Universidad Politécnica de Madrid.

Revisores externos:

Tribunal de tesis:

Fecha de defensa:

*A mi abuela Milagros y a su hija, mi madre.*

# Agradecimientos

A Manuel por su apoyo, insistencia y dedicación.

A Olga por su impulso.

A mi madre, por su tenacidad e inspiración.

A María y Luis por su ayuda en traducciones.

A María G, Nuria D, Nieves V y David S, por su confianza.

A mis directores por su guía y consejo.

A mi tutor, por su paciencia y perseverancia.

Nada de esto hubiera sido posible sin ellos.

# Abstract

This thesis analyses a new type of collective housing that arrive to Madrid: cohousing

The analysis is conducted within the global context of the Community of Madrid, and includes and includes all cases within the community since its inception in the 2000s.

Prior to the analysis, an extensive literature review on the origins, history and evolution of cohousing is performed. Subsequently, European case studies are selected, based on their urban and architectural characteristics, which are deemed relevant for the research subject: the Community of Madrid.

The research is approached throught the spatial trilogy: social, legal and physical, which is defined by a parameterization that allows the comparative study of the projects, as well as their quantitative evaluation. Qualitative methodologies, such as interviews, and quantitative methodologies such as online surveys, have been used for the characterization of the current state of cohousing in Madrid.

Additionally urbanistic tools, such as the analysis of urban planning and its recent modifications, have been also employed. Legislation directly impacting cohousing developments, such as cooperative or social services laws, has been consulted. The increasing presence of such development and the intention to provide them with their own legal and physical frameworks have been verified. In turn, it has been confirmed that the creation of their own spaces facilitates the projects achievement. Finally, strategies are proposed to generate new spaces of opportunity accross the three fields of research work: social, legal and physical.

# Resumen

La tesis analiza la llegada de un nuevo tipo de vivienda colectiva a Madrid: el *cohousing*.

El análisis del *cohousing* se realiza en el marco global de la Comunidad de Madrid, e incluye todos los casos presentes en la Comunidad desde su llegada en la década de los 2000.

Previamente se realiza una extensa revisión bibliográfica sobre los orígenes, historia y evolución del *cohousing*. Posteriormente se seleccionan casos de estudio europeos, que por sus características urbanísticas y arquitectónicas son de utilidad para el objeto de estudio de la investigación: la Comunidad de Madrid.

La investigación se aborda desde la trilogía espacial: social, legal y física, que viene definida por una parametrización que permite el estudio comparado de los proyectos, así como su evaluación cuantitativa. Para la caracterización y descripción de la situación actual del *cohousing* en Madrid se ha utilizado metodología cualitativa: entrevistas, y cuantitativa: encuesta online. También se han empleado herramientas puramente urbanísticas como el análisis del planeamiento urbano y sus recientes modificaciones. Y se han consultado legislaciones que afectan directamente a los desarrollos de *cohousing*, como las leyes de cooperativas o de servicios sociales. Se ha verificado el aumento de la presencia de este tipo de desarrollos y la intención de dotarlos de marcos legales y físicos propios. A su vez, se ha podido comprobar que la generación de sus propios espacios facilita la consecución de los proyectos. Por último, se proponen estrategias para producir nuevos espacios de oportunidad desde los tres campos de trabajo de la investigación: social, legal y físico.

# Tabla de Contenido

*Agradecimientos*.....…….v

*Abstract*..…….vii

*Resumen*..…….viii

*Lista de Figuras*...…….xii

*Lista de Tablas*.…….xxi

*Abreviaturas y Acrónimos* ....…….xxii

**0. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS 2**

0.1. PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA ..... 4
0.2. DELIMITACIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO DE ESTUDIO ..... 9
0.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS DE ESTUDIO ..... 11
0.4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA TESIS ..... 12

**1. BASES DEL *COHOUSING* 20**

1.1.- A QUÉ NOS REFERIMOS CUANDO HABLAMOS DE *COHOUSING* ..... 22
1.1.1. El voluntariado frente al individualismo. La vida en comunidad ..... 26
1.1.2. El valor de uso de la vivienda en las nuevas dinámicas de habitar ..... 31
1.1.3. El *cohousing* y la cooperativa ..... 35
1.1.4. El *cohousing*, urbano ..... 41
1.1.5. Carácter dotacional del *cohousing* ..... 42
1.2. UNA BREVE HISTORIA DEL MODELO *COHOUSING* ..... 46
1.2.1. Modelos de *cohousing* ..... 50
1.3. CONCLUSIÓN SOBRE EL CONCEPTO DE *COHOUSING* ..... 58

**2. *COHOUSING* DEL USUARIO AL PROYECTO HABITADO 64**

2.1. LOCALIZACIÓN ..... 72
2.2. USUARIOS ..... 76
2.3. TENENCIA ..... 80
2.4. NORMATIVA ..... 86
2.5. GESTIÓN y FINANCIACIÓN ..... 100
2.6. PROGRAMA ..... 104
2.7. ARQUITECTURA ..... 114

**3. EL CAMINO HACIA EL *COHOUSING* EN MADRID. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN 122**

3.1. SITUACIÓN DEL *COHOUSING* EN MADRID ..... 124

3.2. CASOS DE *COHOUSING* EN MADRID ..... 136

3.2.1. Trabensol ..... 141
3.2.2. Entrepatios ..... 145
3.2.3. Jubilares ..... 153
3.2.4. Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos ..... 159
3.2.5. Cohabita Rivas ..... 163

3.3. ESPACIOS DE OPORTUNIDAD PARA EL *COHOUSING* EN MADRID ..... 174

3.3.1. Espacios sociales ..... 176
3.3.2. Espacios legales ..... 179
3.3.3. Espacios físicos ..... 193

**4. CONCLUSIONES 198**

**REFERENCIAS 222**

**ANEXO A CASOS DE ESTUDIO 254**

**ANEXO B ENCUESTA 324**

**ANEXO C ENTREVISTA 368**

**ANEXO D GLOSARIO DE ICONOS 374**

# Lista de Figuras

Figura 0.1 Recopilación de titulares de periódicos relacionados con el *cohousing*. Fuente: ABC, El País, El Confidencial, La Vanguardia, Idealista ..... 8

Figura 0.2 Esquema estructura de la tesis. Fuente: elaboración propia ..... 13

Figura 0.3 Selección de algunos iconos utilizados en la investigación. Fuente: Elaboración propia ..... 18

Figura 1.1 Portada del libro *Cohousing a contemporary approach to housing ourselves* ..... 23

Figura 1.2. : Portada del libro *Thinking about cohousing* ..... 24

Figura 1.3 Asilo de las Lavanderas 1987. Fuente: Archivo Memoria de Madrid ..... 28

Figura 1.4 Dom-kommuna Narkomfin (1927), Moisei Ginzburg (1892 -1946). Fuente: Fonseca Jorge, Pedro, 2010 ..... 28

Figura 1.5 Vista aérea de Moshav Nahalal. Fuente: ZeevStein/Wikimedia ..... 28

Figura 1.6 Esquema derecho de uso. Fuente: elaboración propia ..... 33

Figura 1.7 Esquemas de fases en la distribución geográfica del modelo de *cohousing*. Fuente: elaboración propia ..... 48

Figura 1.8 Esquema de modelos de *cohousing* según tipología. Fuente: ovacen.com y elaboración propia ..... 50

Figura 1.9 Esquema de *cohousing* danés. Fuente: elaboración propia ..... 51

Figura 1.10 Esquema de *cohousing* sueco. Fuente: elaboración propia ..... 52

Figura 1.11 : Esquema de *cohousing* alemán. Fuente: elaboración propia ..... 53

Figura 1.12 Esquema de *cohousing* holandés. Fuente: elaboración propia ..... 54

Figura 1.13 Esquema revisión bibliográfica sobre *cohousing*. Fuente: elaboración propia ..... 59

Figura 1.14 Esquema de definición de *Cohousing*. Fuente: elaboración propia ..... 60

Figura 2.1 Iconos de cada uno de los parámetros. Fuente: elaboración propia ..... 66

Figura 2.2 Atlas gráfico de los casos de estudio Fuentes: Ver anexo A y elaboración propia * La planta de vivienda de Urban Bovisa se ha dibujado a partir de fotografías del interior publicadas en un anuncio de alquiler en Booking.com. **No se ha encontrado información suficiente para detallar la distribución de las viviendas de WIG ..... 69

Figura 2.3 Mapa clasificación de localizaciones. Fuente: mapas de espana.com y elaboración propia ..... 74

Figura 2.4 Esquema *cohousing* senior. Fuente: elaboración propia ..... 77

Figura 2.5 Esquema *cohousing* intergeneracional. Fuente: elaboración propia..... 77

Figura 2.6 Esquema *cohousing* jóvenes. Fuente: elaboración propia ..... 78

Figura 2.7 Esquema tipos de propiedad. Fuente: elaboración propia ..... 81

Figura 2.8 Esquema derecho de superficie. Fuente: elaboración propia..... 82

Figura 2.9 Esquema opciones de alquiler. Fuente: elaboración propia..... 84

Figura 2.10 Esquema revisión PGOU. Fuente: elaboración propia ..... 87

Figura 2.11 Esquema en planta de espacios comunes construidos en desarrollos dispersos Fuente: elaboración propia ..... 108

Figura 2.12 Esquema en planta de espacios comunes libres en desarrollos dispersos Fuente: elaboración propia ..... 108

Figura 2.13 Esquema en sección de espacios comunes construidos en desarrollos en altura. Fuente: elaboración propia ..... 108

Figura 2.14 Esquema en planta de espacios comunes libres en desarrollos en altura. Fuente: elaboración propia ..... 108

Figura 2.15 Usos comunitarios más demandados. Fuente: elaboración propia ..... 109

Figura 2.16 Esquema tipos de hogares y espacios necesarios. Fuente: elaboración propia... 111

Figura 2.17Esquema de tipologías según estancias/usuarios. Fuente: elaboración propia .... 112

Figura 3.1 Matriz respuestas del *cohousing* a las necesidades según dinámicas de habitar. Fuente: elaboración propia ..... 128

Figura 3.2 Mapa ubicación casos de *cohousing* en Madrid. Fuente: elaboración propia ..... 137

Figura 3.3 (página derecha) Imágenes de los casos de *cohousing* de Madrid. De arriba abajo y de izquierda a derecha: Cohabita Rivas, Jubilar Rosita, Entrepatios LasCarolinas, Centro TresCantos, EntrepatiosVallekas, Trabensol, *Cohousing* Bustarviejo, Jubilar Villa Rosita..... 137

Figura 3.4. Esquema temporal de casos de *cohousing* en Madrid Fuente: elaboración propia139

Figura 3.5 Ubicación Trabensol. Fuente: Google maps..... 141

Figura 3.6 Esquema de organización de Trabensol. Fuente: elaboración propia. Entrevista telefónica en 2017 (Ver Anexo C) ..... 141

Figura 3.7 Imágenes de los espacios comunes, entrada, comedor y corredor. Fuente: https://trabensol.org..... 143

Figura 3.8 Plano de ubicación, esquemas en planta de espacios privados, comunes, comunes exteriores, y distribución de viviendas *cohousing* Trabensol. Fuente Trabensol.org y elaboración propia ..... 144

Figura 3.9 Ubicación Entrepatios Las Carolinas. Fuente: Google maps ..... 146

Figura 3.10 Esquema de Organización de Entrepatios " Las Carolinas" Fuente: elaboración propia y entrevista en sesiones informativas, 2016, 2017 (Ver anexo C) ..... 147

Figura 3.11 Imágenes de construcción y espacios comunes. Fuente: https://www.entrepatios.org/las-carolinas/ ..... 148

Figura 3.12 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Las Carolinas. Fuente: entrepatios.org y elaboración propia ..... 149

Figura 3.13 Ubicación Entrepatios Vallekas. Fuente: Google maps ..... 150

Figura 3.14 Esquema del proceso de Entrepatios Vallekas Fuente: elaboración propia ..... 150

Figura 3.15 Imágenes espacios comunitarios. Fuente: https://www.entrepatios.org/vallecas/151

Figura 3.16 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Vallekas. Fuente: entrepatios.org y elaboración propia ..... 152

Figura 3.17 Esquema de procedimiento Jubilares. Fuente: elaboración propia y entrevista personal en 2016 (Ver anexo C) ..... 154

3.18 Ubicación Villa Rosita. Fuente: Google maps ..... 156

Figura 3.19 Esquema del proceso de Villa Rosita. Fuente: villarosita.es y elaboración propia ..... 156

Figura 3.20 Imágenes virtuales y en construcción. Fuente: https://villarosita.es/ ..... 157

Figura 3.21 Plano de ubicación, esquemas en planta de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de vivienda *cohousing* Villa Rosita. Fuente: villarosita.es y elaboración propia ..... 158

3.22 UbicaciónCentro de convivenciaTres cantos. Fuente: Google maps. ..... 159

Figura 3.23 Esquema del proceso del Centro de Convivencia Cooperativo Tres Cantos. Fuente: elaboración propia y entrevista telefónica en 2024 (Ver anexo C) ..... 159

Figura 3.24 Imágenes de la construcción del Centro de Convivencia Tres Cantos. Fuente: https://centroconvivencia.es ..... 161

Figura 3.25 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos. Fuente: centroconvivencia.es/ y elaboración propia ..... 162

3.26 Ubicación Cohabita Rivas. Fuente: Google maps..... 163

Figura 3.27 Esquema de Cohabita Rivas Fuente: elaboración propia y entrevistas personales (Ver Anexo C) ..... 164

Figura 3.28 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios de oportunidad. Fuente: elaboración propia ..... 175

Figura 3.29 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios sociales. Fuente: elaboración propia ..... 176

Figura 3.30 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios legales. Fuente: elaboración propia ..... 179

Figura 3.31 Espacios comunes con uso residencial. Fuente: elaboración propia ..... 185

Figura 3.32 Espacios comunes con uso no residencial. Fuente: elaboración propia ..... 186

Figura 3.33 Esquema de propuesta para espacio de lavadora y tendedero. Fuente: elaboración propia ..... 187

Figura 3.34 Esquema de propuesta para espacio de trabajo/estudio y de trabajo/estudio con almacenamiento específico. Fuente: elaboración propia..... 188

Figura 3.35 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios físicos. Fuente: elaboración propia ..... 193

Figura 4.1 Esquemas de plantas tipo en *cohousing* Trabensol, Entrepatios Las Carolinas y Tres Cantos. Fuente: Elaboración propia ..... 204

Figura 4.2 Cartel con datos del primer concurso del Ayuntamiento para *cohousing* senior, un proyecto de viviendas colaborativas para mayores. Fuente: Ayuntamiento de Madrid.... 208

Figura 4.3 Esquema de espacios de oportunidad actuales en Madrid. Fuente: elaboración propia..... 213

Figura 4.4 Esquema de parámetros de estudio, espacios de oportunidad y propuestas desde la investigación. Fuente: elaboración propia..... 219

## Anexos

Figura A 1 Mapa ubicación de casos de estudio. Fuente: elaboración propia ..... 257

Figura A 2 Esquema ficha casos de estudio..... 258

Figura A 3. Plano de situación Saettedammen. Fuente: Google maps y elaboración propia. 261

Figura A 4 Saettedamen: fachadas. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html262

Figura A 5 Saettedamen: fachadas. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html262

Figura A 6 Saettedamen: planta. Fuente: https://www.researchgate.net/figure/a-Saettedammen-ground-floor-plan-and-b-Saettedammen-central-courtyard-source_fig1_357772767 ..... 263

Figura A 7 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 263

Figura A 8 Saettedamen: zonas comunes. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html ..... 264

Figura A 9 Saettedamen: zonas comunes. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html ..... 264

Figura A 10 Plano de situación Trudeslund. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 265

Figura A 11 Trudeslund: entorno. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6294800766/in/photostream ..... 266

Figura A 12 Trudeslund: zonas comunes. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6311932699/in/photostream/ ..... 266

Figura A 13 Trudeslund: planta. Fuente: Mccamant,& Durret 1994 ..... 267

Figura A 14 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 267

Figura A 15 Trudeslund: detalles. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6302459751/in/photostream/. ..... 268

Figura A 16 Trudeslund: zonas comunes. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6305504011/in/photostream/ ..... 268

Figura A 17 Plano de situación Ericssongatan. Fuente: Google maps y elaboración propia. 269

Figura A 18 Ericssonsgatan: detalle fachada Fuente: http://markeliushuset.se/ 2007 ..... 270

Figura A 19 Ericssonsgatan: fachada Fuente: Google maps ..... 270

Figura A 20 Ericssonsgatan: planta Fuente: (http://www.samenhuizen.net/cohousingdk/deel1/I23.htm) ..... 271

Figura A 21 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: markeliushuset.se y elaboración propia ..... 271

Figura A 22 Ericssonsgatan: detalle fachada Fuente: https://www.markeliushuset.se/ ..... 272

Figura A 23 Ericssonsgatan: y detalle escalera Fuente: https://www.markeliushuset.se/ ..... 272

Figura A 24 Plano de situación Stacken. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 273

Figura A 25 Stacken: fachada previa a rehabilitación Fuente: www.stacken.org..... 274

Figura A 26 Stacken: fachada rehabilitada Fuente: www.stacken.org ..... 274

Figura A 27 Stacken: planta baja Fuente: www.stacken.org 275

Figura A 28 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.stacken.org y elaboración propia ..... 275

Figura A 29 Stacken: zonas comunes Fuente: www.stacken.org ..... 276

Figura A 30 Stacken: detalle de fachada Fuente: www.stacken.org..... 276

Figura A 31 Plano de situación Lange end. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 279

Figura A 32 Lange End: fachada madera Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009..... 280

Figura A 33 Lange End: fachada metálica Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009 ..... 280

Figura A 34 Lange End: axonometría Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009..... 281

Figura A 35 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 281

Figura A 36 Lange End: terrazas. Fuente:https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/20/lange-eng-collective-living-2/ ... 282

Figura A 37 Lange End: zonas comunes. Fuente:https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/20/lange-eng-collective-living-2/ ... 282

Figura A 38 Plano de situación BIG Kornet. Fuente: Google maps y elaboración propia .... 283

Figura A 39 BIG Kornet: en construcción Fuente: http://www.boigemenskap.nu..... 284

Figura A 40 BIG Kornet: en construcción Fuente: http://www.boigemenskap.nu..... 284

Figura A 41 BIG Kornet: planta Fuente: http://www.boigemenskap.nu ..... 285

Figura A 42 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.boigemenskap.nu y elaboración propia. 285

Figura A 43 BIG Kornet: detalle fachada Fuente: http://www.boigemenskap.nu..... 286

Figura A 44 BIG Kornet: entorno Fuente: http://www.boigemenskap.nu..... 286

Figura A 45 Plano de situación CW Amstelveen. Fuente: Google maps y elaboración propia..... 287

Figura A 46 Amstelveen: entorno. Fuente: Google maps ..... 288

Figura A 47 Amstelveen: fachada. Fuente: Google maps ..... 288

Figura A 48 Amstelveen: planta  Fuente: www.cwamstelveen.nl ..... 289

Figura A 49 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 289

Figura A 50 Amstelveen: terrazas. Fuente: http://www.cwamstelveen.nl ..... 290

Figura A 51 Amstelveen: zonas comunes  Fuente: http://www.cwamstelveen.nl ..... 290

Figura A 52 Plano de situación CW Delf. Fuente: Google maps y elaboración propia..... 291

Figura A 53 Delft: fachadas .Fuente: http://www.cwdelft.nl ..... 292

Figura A 54 Delft: fachadas .Fuente: http://www.cwdelft.nl ..... 292

Figura A 55 (https://issuu.com/akirschstein/docs/a._kirschstein_centraal_wonen_delft_evaluation_of_) 293

Figura A 56Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 293

Figura A 57 Delft: zonas comunes. Fuente: http://www.cwdelft.nl..... 294

Figura A 58 Delft: zonas comunes. Fuente: http://www.cwdelft.nl..... 294

Figura A 59 Plano de situación WIG. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 295

Figura A 60 entorno. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/ ..... 296

Figura A 61 WIG: entorno. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/ ..... 296

Figura A 62 WIG: planta. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/cohousing-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/ ..... 297

Figura A 63 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia. ..... 297

Figura A 64 WIG: cubierta. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/ ..... 298

Figura A 65 WIG: zonas comunes. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/ ..... 298

Figura A 66 Plano de situación Wagnis 3. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 299

Figura A 67 Wagnis 3: fachada. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html ..... 300

Figura A 68 Wagnis 3: fachada y zonas comunes. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html ..... 300

Figura A 69 Wagnis 3 planta. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html ..... 301

Figura A 70 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 301

Figura A 71 Wagnis 3: terrazas. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html ..... 302

Figura A 72. Wagnis 3: cubierta comunitaria Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html ..... 302

Figura A 73 Plano de situación Urban Village Bovisa. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 305

Figura A 74 Urban Village: fachada y zonas comunes. Fuente: http://www.ilariamarelli.com/social&culture_pc26/urban_village_201.php ..... 306

Figura A 75 Urban Village: fachada y zonas comunes. Fuente: http://www.ilariamarelli.com/social&culture_pc26/urban_village_201.php ..... 306

Figura A 76 Urban Village: planta. Fuente: google maps 307

Figura A 77 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 307

Figura A 78 Urban Village: zonas comunes. Fuente: https://www.housinglab.it/ ..... 308

Figura A 79 Urban Village: zonas comunes. Fuente: https://www.housinglab.it/ ..... 308

Figura A 80 Plano de situación Mura San Carlo. Fuente: Google maps y elaboración propia 309

Figura A 81. Mura San Carlo: fachada. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo ..... 310

Figura A 82 Mura San Carlo: edificio en construcción. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo ..... 310

Figura A 83 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/*Cohousing*/Mura-San-Carlo y elaboración propia.... 311

Figura A 84 Mura San Carlo: planta. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo..... 311

Figura A 85 Mura San Carlo: detalle fachada y entorno. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo..... 312

Figura A 86 Mura San Carlo: detalle fachada y entorno. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo..... 312

Figura A 87 Plano de situación Trabensol. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 313

Figura A 88 Trabensol: fachada. Fuente: trabensol.org ..... 314

Figura A 89 Trabensol: zonas comunes. Fuente: trabensol.org ..... 314

Figura A 90 Trabensol: planta. Fuente: trabensol.org..... 315

Figura A 91 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: trabensol.org/ y elaboración propia ..... 315

Figura A 92 Trabensol: terrazas. Fuente: trabensol.org ..... 316

Figura A 93 Trabensol: interior vivienda. Fuente: trabensol.org..... 316

Figura A 94 Plano de situación La Borda. Fuente: Google maps y elaboración propia ..... 317

Figura A 95 La borda: fachada y edificio en construcción. Fuente: www.laborda.coop/es/ . 318

Figura A 96 La borda: fachada y edificio en construcción. Fuente: www.laborda.coop/es/ . 318

Figura A 97 La borda: planta. Fuente: www.laborda.coop/es/ ..... 319

Figura A 98 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.laborda.coop/es/ y elaboración propia .. 319

Figura A 99 . La borda: terrazas y zonas comunes. Fuente: www.laborda.coop/es/ ..... 320

Figura A 100 . La borda: terrazas y zonas comunes. Fuente: www.laborda.coop/es/ ..... 320

# Lista de Tablas

Tabla 1.1 Comparativa *cohousing*, cooperativa, propiedad horizontal. Fuente: elaboración propia ..... 39

Tabla 3.1 Perfil de las personas encuestadas residentes en Madrid ..... 131

Tabla 3.2 Porcentajes de respuestas afirmativas en las encuestas realizadas ..... 132

Tabla 3.3 Casos de *cohousing* en la Comunidad de Madrid según su estado y localización. 140

Tabla 3.4 Caso Trabensol ..... 142

Tabla 3.5 Caso Entrepatios " Las Carolinas" ..... 147

Tabla 3.6 Caso Entrepatios Vallekas ..... 151

Tabla 3.7 Caso Jubilar Villa Rosita ..... 157

Tabla 3.8 Caso Centro de Convivencia Cooperativo Tres Cantos ..... 160

Tabla 3.9 Caso Cosmos de Rivas ..... 166

Tabla 3.10 Caso La Corrala de Rivas ..... 169

Tabla 3.11 Caso Taray ..... 170

Tabla 3.12 Comparativa casos de estudio en la Comunidad de Madrid, construidos, en construcción o con suelo adjudicado ..... 171

Tabla 4.1 Casos de *cohousing* según los parámetros de usuarios y localización ..... 201

Tabla 4.2 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según tipología y localización ..... 202

Tabla 4.3 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según número y tamaño de vivienda ..... 203

Tabla 4.4 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según zonas comunes y principal actividad en común ..... 205

Tabla 4.5 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según años transcurridos desde su inicio y tipo de ayuda recibida ..... 217

Tabla 4.6 Espacios de oportunidad para el *cohousing*, actuales y propuestas desde la investigación ..... 218

Tabla A 1 Comparativa estudio de casos de *cohousing* 321

# Abreviaturas y Acrónimos

| | |
|---|---|
| UPM | Universidad Politécnica de Madrid |
| EURA | European Relocation Association |
| AESOP | Association of European Schools of Planning |
| ISUF-H | Hispanic International Seminar on Urban Form |
| CONCOVI | Confederación de Cooperativa de viviendas |
| LVCW | Landelijke Vereniging Centraal Wonen |
| PGOU | Plan General de Ordenación Urbana |
| NNUU | Normas Urbanísticas |
| PEFC | Program for Endorsement of Forest Certification. Programa de Reconocimiento de Certificación Forestal |
| MAICP | Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona |
| COVID | Enfermedad del Coronavirus |
| TRLSRU | Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana |
| EMV | Empresa Municipal de Vivienda |
| CW | Central Women |

CAPÍTULO

# 0. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

# 0.1. PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

La vivienda es un derecho, una necesidad y un lujo en nuestro país y más concretamente en Madrid. Se trata de un derecho reconocido por nuestra constitución, una necesidad, obvia, pues todos necesitamos un lugar habitable en el que poder residir, y un lujo, debido a que los precios y el acceso a la misma no está al alcance de todos, y si lo está es a base de sacrificios.

El problema y la solución de la vivienda es un tema que siempre ha sido de mi interés. La ordenación del territorio juega un papel fundamental y diferencial en lo que a ella se refiere. Al comenzar mi doctorado me interesé por la habitabilidad básica o vivienda en el tercer mundo, pues allí, el problema también existe aunque las dificultades de acceso sean diferentes. Posteriormente continúe ahondando en el tema estudiando la vivienda social concretamente el caso de Madrid. Todo ello desembocó en la curiosidad por estudiar nuevos modelos de vivienda o distintos tipos de desarrollos de vivienda colectiva que pudieran dar alternativas diferentes a las que ya se estaban ejecutando y se llevaban tiempo haciendo más o menos de la misma manera. En este camino me encontré con el *cohousing*, vivienda colaborativa o covivienda. El modelo enseguida captó mi atención, no solo porque proponía algo diferente sino porque abría una posibilidad de respuesta a necesidades crecientes en la sociedad actual.

En este contexto me decido por emprender una investigación que pretende estudiar las posibilidades que tiene el *cohousing* en la ciudad de Madrid, como un instrumento más de regeneración urbana que aporte soluciones al problema de acceso a la vivienda.

La contribución de conocimiento de este trabajo radica en identificar, con base en los datos y experiencias de los últimos años, los posibles espacios de oportunidad para este tipo de vivienda colectiva, *cohousing*, en Madrid, así como sus posibles aplicaciones para dar respuesta a las necesidades de una sociedad siempre en evolución. Caracterizando y clasificando los desarrollos de *cohousing* y proponiendo pautas para su diseño, gestión y desarrollo.

El ámbito de estudio elegido no es casual, Madrid, como ciudad y como Comunidad Autónoma en la que resido y ejerzo mi profesión, me gusta y me preocupa, me apasiona y me inquieta, me interesa y me compromete. Se trata de una gran metrópoli con problemas de vivienda, más o menos perennes, a los que hay que ir haciendo frente desde la responsabilidad y la buena práctica de la profesión. Además de la vocación y preocupación personal, el acceso a las fuentes por su proximidad y el conocimiento desde el ámbito urbanístico y arquitectónico de la misma propiciaron mi elección.

Se considera necesario abordar en esta investigación los aspectos no solo sociales, sino espaciales y arquitectónicos, así como normativos, en su concepción como proyecto de nueva planta o como inclusión dentro de un edificio existente.

En la actualidad hay una falta de diálogo entre la tipología de vivienda existente y las necesidades espaciales de las nuevas dinámicas de habitar que nos hacen plantearnos alternativas viables que den respuesta a las demandas actuales. En este aspecto consideramos que el *cohousing* reúne características afines a algunas de las nuevas formas de vida presentes en la sociedad madrileña actual.

Por un lado tenemos unas tipologías de viviendas fijas, anticuadas y poco flexibles y por otro una sociedad dinámica en constante evolución y con hogares en transformación, tanto dentro del propio hogar como en los tipos de hogar existentes.

Podemos decir que las nuevas formas de vida se enmarcan dentro de profundos cambios económicos, sociales y culturales que generan nuevos modelos de movilidad, de consumo, de trabajo y de habitar, que se desarrollan más rápidamente que las normativas que los regulan.

Estos cambios en los modelos de habitar avanzan hacia la colaboración y la participación de los individuos dentro de la comunidad. En el caso de la vivienda se refleja en el creciente interés por el *cohousing*. En los últimos años se ha observado un incremento de los casos de *cohousing* en Madrid, que posiblemente necesiten atención en cuanto a marco legal, normativa habitacional y planificación urbana, de manera que haya tanto espacios físicos como legales en los que puedan encajar.

Actualmente los planteamientos de *cohousing* se vienen desarrollando dentro del marco legal y la planificación actual, adaptándose a ellos para poder ser realizados.

El inmovilismo dentro de la normativa y de la política de vivienda ha dado lugar al escenario actual en el que, aunque se han construido un gran número de viviendas durante los últimos años, el mercado es prácticamente horizontal debido a que las viviendas existentes no responden a las demandas de los nuevos grupos sociales, limitándose a tipologías clásicas, repetitivas y poco flexibles.

Los modos de vida evolucionan y la política de vivienda parece resistirse a evolucionar en consecuencia, cambiando el modo de vida de los habitantes dentro de la misma estructura o tipología de vivienda diseñada para modos de habitar anteriores y ya obsoletos.

En este contexto aparece el *cohousing* como alternativa

intencionada, colaborativa y participativa que puede dar respuestas a algunas de las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid.

La política de vivienda y el planeamiento urbano tienen un papel fundamental en este contexto, igual que en momentos anteriores dio respuesta a la creciente urbanización de flujos migratorios intensos hacia las grandes ciudades y de una intensificación de la demanda de viviendas y de mejores condiciones de vida en ellas, hoy día debe actualizarse para dar respuesta los nuevos retos sociales en relación con el habitar.




Figura 0.1 Recopilación de titulares de periódicos relacionados con el *cohousing*. Fuente: ABC, El País, El Confidencial, La Vanguardia, Idealista

## 0.2. DELIMITACIÓN DEL OBJETO Y ÁMBITO DE ESTUDIO

El objeto de estudio de esta Tesis Doctoral se centra en los espacios de oportunidad para el *cohousing* en la Comunidad de Madrid y pautas de intervención. Estos espacios de oportunidad hacen referencia a lo social: usuarios, habitantes de la ciudad, a lo físico: el lugar, el solar, el edificio o el espacio urbano en el que llevar a cabo estos desarrollos, y a lo legal: el espacio normativo en el que se pueda desenvolver el *cohousing* de manera natural.

La investigación se centra en la ciudad consolidada, en aquellos espacios tanto construidos como vacíos que puedan ser objeto de un desarrollo de *cohousing*, incorporando estos espacios al crecimiento de la ciudad, bien porque hayan sido espacios o zonas cuya transformación esté en marcha o bien porque hayan caído en desuso. Se trata de intervenciones focalizadas en un entorno acotado que, sin embargo, pueden transformarlo de manera sustancial.

Con el crecimiento de la ciudad por la urbanización acelerada se han ido incrementando los espacios en desuso que identificados en la ciudad consolidada, han quedado como residuos construidos o vacíos abandonados de las propuestas viales o del mismo crecimiento desordenado y desenfrenado de la ciudad. Así mismo, en numerosas intervenciones residenciales realizadas en los últimos años tenemos infinidad de espacios subutilizados y que carecen

de atractivo para su población, y a su vez generan inseguridad. Se trata por tanto, de un aspecto de naturaleza urbanística que afecta a distintos puntos de la ciudad

El marco temporal del análisis es actual, situándose en los últimos 20 años, que abarca toda la historia del *cohousing* en Madrid hasta la fecha. Se estudian todos los casos presentes en la Comunidad de Madrid así como casos históricos, innovadores y recientes a nivel europeo. Los primeros nos sirven para entender el modelo, sus fundamentos y causas y los últimos serán los que mejor respondan a las necesidades de nuestro tiempo y, a su vez, los que más aspectos puedan aportar para la elaboración de las directrices.

Partimos de un análisis completo de lo que significa el *cohousing*, de dónde viene y cómo ha sido su evolución, para poder concluir con unas propuestas claras aplicadas al caso de Madrid.

# 0.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN E HIPÓTESIS DE ESTUDIO

El objetivo central de este estudio es el de definir los espacios de oportunidad que pueden tener los desarrollos de *cohousing* en Madrid, teniendo como base referencial las realidades actuales.

La hipótesis que se pretende verificar es que la existencia de un espacio normativo específico para estos desarrollos, facilitaría su ejecución y a su vez mejoraría la diversidad en la oferta de vivienda, lo que con el paso del tiempo desembocaría en una mejora social y urbanística.

Se buscan estrategias y criterios que complementen el estado actual del tejido urbano tomando el *cohousing* como un instrumento más para la regeneración de los mismos y apostando por la vivienda como instrumento de recuperación en la ciudad consolidada.

Este trabajo pretende instaurar las bases o directrices a nivel normativo y espacial, para generar espacios para los desarrollos de *cohousing*, de tal manera que estas actuaciones queden completamente ligadas e insertadas en el tejido urbano, dotando a cada actuación de los significados y las actividades necesarias para que forme parte de la identidad del barrio y cree, junto con otros elementos del propio barrio, una red intangible de significados que enriquezca la vida urbana.

# 0.4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA TESIS

El manuscrito de la tesis tras el presente capítulo de introducción y objetivos se estructura en cuatro capítulos:

El primer capítulo hace referencia a las bases del *cohousing*. Aborda el concepto en sí, sus orígenes, su historia y sus adaptaciones a cada uno de los lugares en los que se ha ido desarrollando.

Sienta las bases de este tipo de desarrollos y propone una definición a nivel teórico del concepto. Sintetiza el análisis de los casos de estudio europeos con el fin de conocer y determinar las características propias del modelo en el continente.

El segundo capítulo define los parámetros de estudio del *cohousing* para aplicarlos a los casos de Madrid. Se definen claramente siete parámetros que hacen referencia a los aspectos sociales, normativos y arquitectónicos de los desarrollos de *cohousing*. Estos parámetros sirven parar examinar cada uno de los casos actuales y futuros. A su vez permiten la correcta definición y futura comparación de los casos estudiados

El tercer capítulo se centra en el *cohousing* en Madrid se estudia el estado del arte en el caso de Madrid, y se analizan los casos madrileños construidos así como aquellos que están en proceso. Se examinan las funciones de los distintos intervinientes en el proceso de desarrollo y se definen los

tres espacios de oportunidad para el *cohousing*; espacio social, espacio legal y espacio físico. Cada uno de estos espacios propone actuaciones en pro de facilitar los desarrollos. Se explora la posibilidad de que el *cohousing* pueda formar parte de la vivienda social y se exponen los marcos legislativos y de organización burocrática a los que se pueda adherir el *cohousing*.

El cuarto y último capítulo contiene las conclusiones de la investigación, se aproxima a las posibilidades de futuro que tiene el *cohousing* en Madrid, realizando propuestas concretas a nivel social, normativo, de planeamiento y de diseño, para dar cabida a este tipo de vivienda en Madrid.

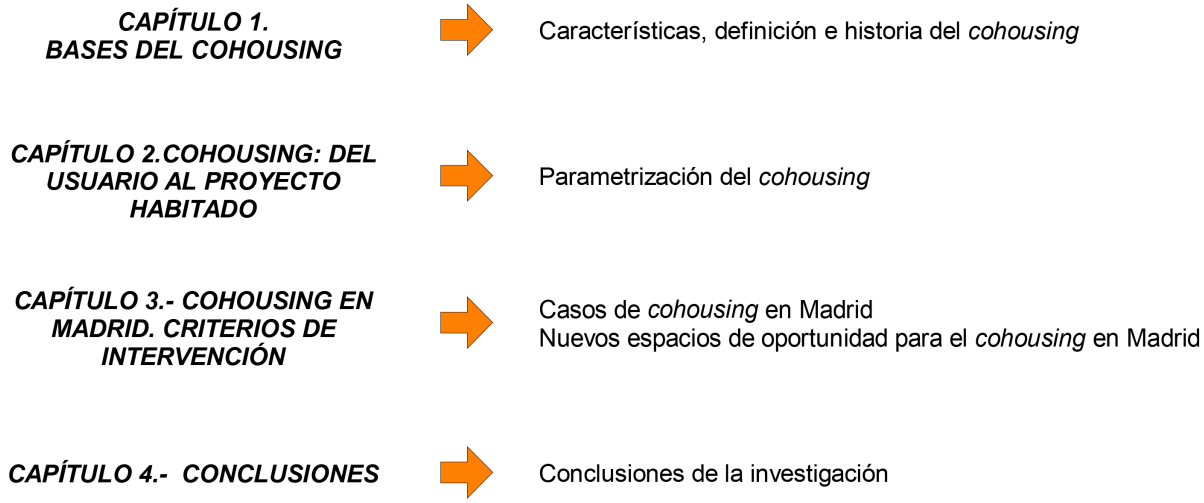



Figura 0.2 Esquema estructura de la tesis. Fuente: elaboración propia

Tras estos cuatro capítulos aparecen los anexos, el anexo A comprende el estudio de casos extranjeros, el B las cuestiones que componen la encuesta realizada, el C el guión seguido en las entrevistas y el D el glosario de iconos utilizados.

El proceso de elaboración de esta tesis ha variado en el tiempo debido a que es un tema actual de muy reciente llegada a nuestro país y a Madrid concretamente. Es una materia que está dando sus primeros pasos por lo que se encuentra en constante evolución. Esta característica ha hecho necesaria la periódica adaptación de la estructura de

la investigación al progreso y proceso del *cohousing* en Madrid a lo largo de este periodo.

La investigación se ha estructurado teniendo en cuenta la participación en congresos internacionales, con la intención de dar un paso más en cada una de las ponencias y artículos redactados y posteriormente publicados.

Se partió del análisis de la sociedad actual en Madrid, de los nuevos grupos sociales y sobre todo de las nuevas formas de habitar.

Este análisis se presentó en el congreso internacional EURA 2016 en Torino, con el título:

*Cohousing as the answer to new habitational dynamics* (https://eura.org/conferences/previous/eura-2016/)

El artículo se tradujo al castellano y se mejoró para ser publicado en la revista Española Ciudad y Territorio y Estudios Territoriales en 2018.

*PÉREZ, Anaïs García; GONZÁLEZ, Luis MOYA. El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. ESTUDIOS TERRITORIALES, 2018, vol. 50, nº 195.Pag 71-84*

Posteriormente se realizó un estudio histórico de la definición de *cohousing* a lo largo de los años y los países en los que se ha venido desarrollando. Con el fin de desarrollar una síntesis que diera lugar a una definición lo más acertada posible del concepto, proponiendo una definición útil a nivel espacial y normativo.

Los resultados se presentaron en el congreso internacional AESOP 2017 en Lisboa y se publicó tanto en el libro de abstract como en el libro de publicaciones de dicho congreso (https://proceedings.aesop-planning.eu/index.php/aesopro/issue/view/5).

*GARCÍA, A. Knowledge and visibility of cohousing. acceptance of cohousing in Madrid society. Book of proceeding AESOP, 2017, p. 1928-1939. ISBN: 978-989-99801-3-6*

Al mismo tiempo que se llevaba a cabo este análisis histórico se seleccionaban casos de estudio a nivel internacional y nacional para su examen. Estos estudios se han realizado mediante análisis bibliográfico, visitas a algunos de los desarrollos y entrevistas personales (García, 2019).

Este análisis se presentó en el XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, en la sede de Barcelona (https://upcommons.upc.edu/handle/2117/171607).

*GARCÍA PÉREZ, Anaïs. Cohousing: aprendiendo de experiencias extranjeras: estudio de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid. En XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Santiago de Chile, Junio 2019. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2019., DOI 10.5821/siiu.6651*

Finalmente, se analizó la normativa actual, el planeamiento y las propuestas de modificación de estos documentos con el fin de evaluar los nuevos planteamientos, así como reformularlos si se ha considerado conveniente, de cara a definir los espacios de oportunidad que pueden tener ente tipo de desarrollos a nivel espacial, burocrático y legal en la ciudad de Madrid. Con el objetivo de garantizar no solo los propios desarrollos y el acceso a los mismos, sino la seguridad legal y burocrática de sus intervinientes (García, 2022).

Esta última parte de la investigación se presentó en el VI Congreso ISUF-H: forma urbana y resiliencia: los desafios de salud integral y el cambio climático, en Madrid (https://isufh.org/congresos#madrid). Está disponible en la publicación del libro de actas del congreso.

*HIGUERAS GARCIA, Ester; EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María. Actas del VI Congreso Internacional ISUF-H, Madrid 2022 Forma Urbana y resiliencia: los desafíos de salud integral y el cambio climático. 2022. Espacios de oportunidad para el cohousing en Madrid. (pag103-112)*

Para la elaboración de esta tesis debemos tener en cuenta que se trata de intervenciones en los últimos años y por ello los estudios que existen son limitados y en constante evolución. Por esta razón, hay una parte importante de trabajo de campo en el desarrollo de la misma.

Con el propósito de acotar la metodología a seguir en la investigación se toma la decisión de tratarla desde un enfoque multidisciplinar que englobe desde el usuario hasta el diseño arquitectónico.

Se utiliza una metodología mixta que combina estudios empíricos con el marco teórico que incluye la estrategia del estudio de casos.

El estudio de casos se realiza sobre 14 proyectos europeos clasificados según la evolución histórica. Los criterios de selección has sido cuatro. El primero hace referencia al continente en el que se desarrolla, se determina que el continente europeo es el más adecuado para esta investigación por su cercanía física y cultural. El segundo, se centra en el año del desarrollo, con el fin de cubrir todas las épocas históricas, se seleccionan casos desde el inicio del movimiento de *cohousing* hasta la actualidad. El tercer criterio se refiere a las características determinantes del desarrollo, con la finalidad de analizar el mayor número de casuísticas posibles. El cuarto, hace referencia a la ubicación de los proyectos, con el objetivo de poder establecer criterios de intervención en Madrid se han seleccionado ejemplos en contextos urbanos.

Para el caso concreto de Madrid, se estudian todos los casos presentes en la Comunidad, y más en profundidad los proyectos construidos o en fase muy avanzada de proyecto.

La metodología de la investigación ha tenido los siguientes hitos:

- Recopilación de información del origen de los proyectos, así como documentación gráfica de los mismos

- Visitas técnicas a las actuaciones objeto de estudio, siempre que ha sido posible, para recoger todos los datos básicos para la definición de los espacios de referencia en cada ciudad analizada a partir de los criterios de partida.

- Recogida de material informativo y documental en los organismos gestores, que permita un mayor acercamiento a los proyectos desarrollados así como a los datos estadísticos, las problemáticas existentes y los resultados obtenidos en las áreas seleccionadas.

- Entrevistas con técnicos especialistas en campos de interés para el desarrollo de la tesis, considerando especialmente las áreas de planeamiento y gestión urbana, servicios urbanos, integración social, proyectos y obras de rehabilitación.

- Entrevistas a usuarios o asociaciones de los casos de estudio.

- Recopilación de información de manera presencial en sesiones informativas en la fase de creación de los grupos de *cohousing*.

- Consulta de material bibliográfico relacionado con el objeto de estudio, así como material de apoyo publicado en periódicos o presentados a conferencias que traten de temas específicos de interés de la tesis.

- Realización de encuestas con la finalidad de determinar cuál es el nivel de conocimiento de la sociedad madrileña sobre los desarrollos de *cohousing*, concepto y posibilidades

Para cada uno de los casos de estudio seleccionados se han realizado consultas a los organismos gestores relacionados, considerando, además de su importancia como referencia de características e intervenciones, las posibilidades concretas de acceder a información correspondientes a cada uno de ellos y, a su vez, al entendimiento de la función y el papel que cada uno tiene en dichas intervenciones.

Durante toda la investigación se ha utilizado el dibujo arquitectónico como instrumento de investigación metodológico propio de la arquitectura. Este dibujo se ha utilizado como instrumento de análisis de los casos de estudio, como instrumento de representación gráfico de cada uno de los aspectos tratados en la investigación y como instrumento de síntesis conceptual durante el desarrollo de la misma. En el proceso investigador se ha creado una simbología icónica para desarrollar esquemas gráficos explicativos, estos esquemas van siempre ligados al texto, conceptualizándolo.



Figura 0.3 Selección de algunos iconos utilizados en la investigación. Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO

# 1. BASES DEL *COHOUSING*

*Al guante se le da una forma para albergar cada dedo, y los guantes se clasifican por tallas. La manopla limita el movimiento de la mano para aferrar, pero deja en su interior espacio para que los dedos se muevan y pueda quedarle bien a un amplio rango de tamaños de manos. ¿Los edificios no deberían ser diseñados como manoplas, más que como guantes, con el fin de solucionar las definiciones genéricas de la función en lugar de las específicas?*

(Venturi, Brown 2004).

## 1.1. - A QUÉ NOS REFERIMOS CUANDO HABLAMOS DE *COHOUSING*

El término *cohousing* se traduce al español mediante el sustantivo covivienda, o mediante la expresión viviendas colaborativas. Pese a ser dos opciones válidas para la Real Academia Española, para esta investigación se ha optado por utilizar el término original *cohousing*.

Bajo el paradigma de *cohousing*, se han desarrollado y se siguen desarrollando muchos proyectos de vivienda, por lo que se hace necesario acotar el término para esta investigación.

*Cohousing* hace referencia a un tipo de vivienda colectiva que se caracteriza principalmente por estar formada por suficiente espacio privado de vivienda, y extensas áreas comunes. A estas primeras características hay que añadir más cualidades que permiten diferenciarla de otros tipos de vivienda.

En cuanto a tipo de vida; como *shared housing*, en el que un propietario alquila habitaciones con derecho a cocina y baño, o el *co-living* o viviendas compartidas, en el que los usuarios comparten espacios comunes y disfrutan de espacios privados los cuales se limitan a una habitación.

En cuanto a tipo de organización, como las cooperativas de viviendas, cuyo objetivo social es el de proporcionar a sus socios viviendas en propiedad, adquiriendo suelo para construir y urbanizarlo.

Desde el punto de vista de la presente investigación también es importante determinar el tipo de tenencia del *cohousing*, en este aspecto la literatura dedicada al tema considera el *cohousing* fuera de la propiedad privada, o en la mayoría de los casos no reflexiona sobre el tipo de propiedad al que pertenece, sino que se limita a la descripción del modelo y a sus impactos sociales y ambientales.

Para hablar de *cohousing* nos remontamos a Dinamarca, a mediados de los años 70 del siglo pasado, es en ese momento y en ese lugar donde nacen las primeras comunidades que se desarrollan bajo los principios del *cohousing*.

Desde los inicios del *cohousing* hasta hoy han sido varios los autores que han ido acotando el término, partiendo de la primera definición realizada McCamant y Durrett en sus investigaciones durante los años 1970 y 1980. Lo definen como una forma de vivienda colectiva que puede variar en tamaño, ubicación, tipo de propiedad, diseño y prioridades, pero que tiene cuatro características comunes (McCamant y Durrett, 1988):

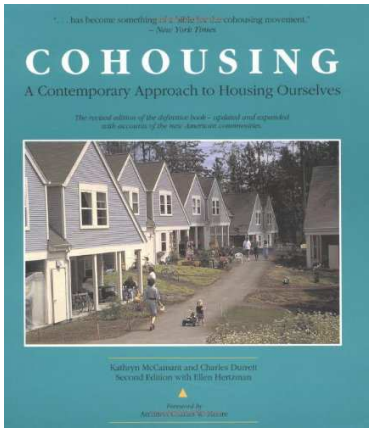



Figura 1.1 Portada del libro *Cohousing a contemporary approach to housing ourselves*

1.- Ser un proceso participativo en el que los residentes se organizan y participan en el proceso de diseño y planificación para el desarrollo de la vivienda, y son responsables como grupo de todas las decisiones finales.

2.- Tratarse de un diseño comunitario intencionado, es decir, el diseño de la comunidad de viviendas incide en la vida comunitaria.

3- Contar con extensas instalaciones comunes diseñadas para el uso diario así como para complementar las áreas privadas de la vivienda.

4- La gestión de la comunidad la llevan los residentes que son los que manejan el desarrollo de la misma, tomando decisiones de forma comunitaria en las reuniones.

Posteriormente el autor Vestbro (Vestbro, 2000), define cinco tipos de viviendas colectivas en las que diferencia cinco tipos de *cohousing*.

El primer grupo corresponde a la vivienda colectiva con una cocina central. En este grupo hay tres tipos, de los cuales dos son *cohousing*: 1- el clásico con personal empleado, 2- el basado en el trabajo comunitario tipo *cohousing* y 3- el *cohousing* para personas mayores.

El segundo grupo de *cohousing*; la cohabitación danesa. La diferencia entre el *cohousing* danés y el sueco es que la danesa se centra en el sentido de comunidad y el *cohousing* sueca nació para reducir la carga del trabajo doméstico.

El tercer grupo engloba la vivienda colectiva que posee un centro de servicio integrado, para facilitar el trabajo doméstico y la participación comunitaria.

El cuarto grupo de vivienda colectiva es el destinado a categorías especiales como personas mayores, estudiantes y residentes con cualquier disfunción.

Y el quinto grupo, es la comuna: cuatro o más personas viven y comen juntas, generalmente en una gran unidad familiar.

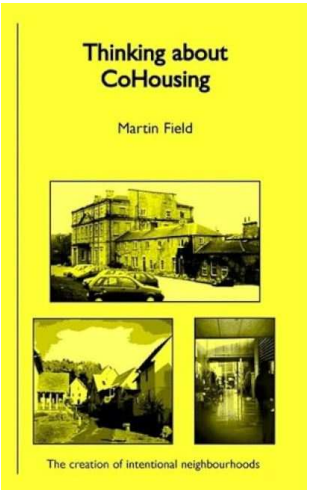



Figura 1.2. : Portada del libro *Thinking about cohousing*

Podríamos decir que para Vestbro el *cohousing* es un tipo de vivienda colectiva que comparte áreas comunes, especialmente la cocina y el comedor, que intensifica el sentido de comunidad y ayuda con las tareas domésticas. Es importante anotar que considera el *cohousing* para personas mayores como un tipo diferente de *cohousing*.

Para Martin Field (Field, 2004) el *cohousing* va más allá de un conjunto de viviendas. Amplía su impacto considerando el *cohousing* un estilo particular de desarrollo de barrio, basado en una combinación de instalaciones privadas y comunales. Extendiendo así su huella dentro de la ubicación en la que se desarrolle, podríamos decir que abre la puerta a considerar que el *cohousing* no tiene solo un uso residencial sino también un uso dotacional.

Matthieu Lietaert (Lietaert, 2010) aporta a la definición de *cohousing* el contexto en el que se desarrolla; un contexto urbano o semiurbano. Añadiendo que este tipo de comunidades muestran una alternativa constructiva a la creciente atomización e individualismo de las personas en las grandes ciudades. Haciendo hincapié en la vida en comunidad o en lo que denominaremos voluntariado del *cohousing*, entendiendo el término voluntariado como el conjunto de actividades de interés general desarrolladas con carácter libre y solidario por las personas físicas. En este sentido el *cohousing* carece de jerarquía. Para su organización se crean mecanismos claros para garantizar que todos tengan la oportunidad de expresar sus ideas durante las reuniones. Otro aspecto importante que menciona Lietaert es relativo al tipo de comunidad en cuanto a la economía, en el *cohousing* los ingresos están separados, no funciona como una comuna.

Los residentes participan de manera activa dentro de la comunidad, esta participación puede comenzar desde el diseño de la propia comunidad o desde el momento en el que se reside en la misma, ocupándose de parte de la gestión. Se deben organizar mediante una serie de estatutos o normas que guíen el protocolo de toma de decisiones, asegurando que cada residente tenga el mismo poder dentro de la comunidad y que las decisiones no impliquen un deterioro de la convivencia. Este aspecto pone en evidencia el compromiso consciente de los residentes con la vida en comunidad (Cohousing.org) que debe estar favorecido por las características físicas de los espacios del proyecto (Bouma & Voorbij, 2009). Este es un factor clave ya que el diseño de los espacios es implícito al modelo, los espacios comunes tienen un uso más amplio que el asignado tradicionalmente, lo que quiere decir que se extiende más allá de zonas verdes, de entretenimiento o de comunicación, para compartir actividades como la cocina, el cuidado de niños y la seguridad de la comunidad (Widener, 2010).

### 1.1.1.El voluntariado frente al individualismo. La vida en comunidad

El *cohousing* es un proceso voluntario y participativo. Nace con un primer desarrollo por iniciativa de sus futuros residentes, ya que no se le ofrece la opción de vivienda que quieren para un determinado estilo de vida. Buscan un estilo de vida colaborativo, donde los residentes realicen actividades en común y se ayuden unos a otros huyendo del individualismo y caminando hacia una vida en comunidad donde la colaboración sea el factor dominante.

Como recordó Meltzer (Meltzer 2005), el concepto de *cohousing* no es nuevo, tiene sus raíces en las sociedades occidentales utópicas, feministas y preindustriales, donde las pequeñas comunidades solían vivir y mantenerse compartiendo recursos, propiedades y aspiraciones.

El ser humano siempre ha vivido en sociedad y ha necesitado de ésta para satisfacer gran parte de sus necesidades vitales. Ha sido la comunidad la formación histórica en la que la humanidad se ha desenvuelto.

El término comunidad se podría definir como un pequeño grupo de individuos que vivían juntos con un propósito conjunto, y siempre ha tenido un nexo común, lo que no es privativo de uno solo, sino que pertenece a varias personas (Bejar, 2005). Podríamos decir que los primeros casos de comunidades que deciden vivir de esta manera intencionadamente son los conventos cristianos celtas que se construyen en Irlanda y Escocia durante los siglos VI-VII, se caracterizaban por estar localmente dispersos, tener un tamaño reducido y ser mixto en cuanto a sexos (Choi, Paulsson, 2011). Por otro lado, como apunta Dolores Hayden (Hayden, 1982) en su obra *The gran domestic revolution*, la lucha olvidada de las feministas materialistas entre 1868 y 1931 demandaba una transformación completa de los hogares, barrios y ciudades americanas respetando y promoviendo un sistema de producción y de consumo igualitarios. Si continuamos las corrientes feministas, en la década de los

años 30 del siglo pasado aparecería la primera *Kolleltivhus* en Estocolmo, Suecia. En este desarrollo es donde vemos por primera vez un espacio común dedicado al cuidado de los niños donde se aplicaron métodos educativos modernos (Chiodelli, 2014). La vivienda colectiva tradicional de los países escandinavos se revisa y posee dentro de sus posibilidades la vivienda en comunidad y cooperativas en cesión de uso (Gudmand-Hoyer, 1984).

Siguiendo la línea temporal, aunque no específicamente referido a la vivienda sino a la colectivización y a la comunidad, los referentes los podemos encontrar en espacios de trabajo fabriles, como pueden ser la fábrica de Bata Shoe que con origen en un pequeño taller fundado por Tomás Bata en 1874, su crecimiento se extendió por Zlín, transformándose de un pequeño pueblo a una ciudad jardín industrial capaz de satisfacer las necesidades de la población y de la industria (Sanz, 2016). Otros ejemplos, en este caso nacionales, serían el caso de las cigarreras de la Tabacalera Española las cuales se organizaban para distribuir tareas laborales y de cuidados, siendo obreras que habitan y condicionan los espacios fabriles o el de las Lavanderas del Manzanares del siglo XIX, cuya organización comunitaria del trabajo de lavanderas y de cuidadoras, acabó dando lugar al Asilo de las Lavanderas (figura 1.3).

Encontramos también antecedentes en los años veinte, en la Unión Soviética (figura 1.4) donde se plantearon la *domkommuna* en el concurso amistoso de 1926 "Se trata de crear una unidad adaptable de un modo de vida nuevo valorado por los soviéticos como el de mañana; se trata de romper con las tradiciones consideradas caducas, propias de una dualidad que pasa a ser clásica; vivienda-servicios; se trata de crear un tipo de vida a imagen de una vida nueva donde las actividades sociales y colectivas tomen el relevo a las actividades individuales, desembaranzando a la familia de las cargas hogareñas y liberando a la mujer ya no de palabra sino de hecho" (Kopp, 1974).



Figura 1.3 Asilo de las Lavanderas 1987. Fuente: Archivo Memoria de Madrid

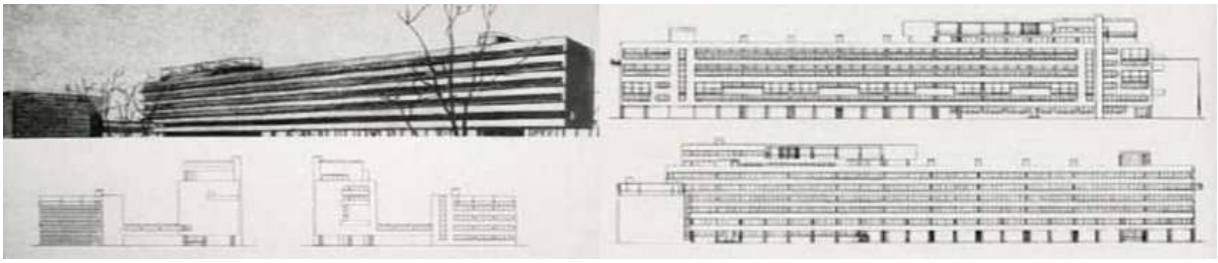


Figura 1.4 Dom-kommuna Narkomfin (1927), Moisei Ginzburg (1892 -1946). Fuente: Fonseca Jorge, Pedro, 2010



Figura 1.5 Vista aérea de Moshav Nahalal. Fuente: ZeevStein/Wikimedia

También podemos encontrar numerosos antecedentes teóricos y utópicos, como pueden ser los falansterios de Fourier o Utopía de Tomás Moro. Como referencias históricas que giran en torno a la aldea encontramos los Kibbutz de Israel (figura 1.5), donde un grupo de personas decidía libremente agruparse en comunidad y disfrutar de una autonomía a la vez que de una economía comunitaria (Malraux, 1968). La diferencia fundamental del *cohousing* con las referencias utópicas es que en el *cohousing* la vivienda privada es un factor determinante, el espacio privado y la independencia del mismo está garantizada, así como la independencia económica.

Este tipo de convivencia intencionada se plantea en Dinamarca ya en 1900, pensando en las personas mayores que tenían menos ingresos, convirtiendo un viejo monasterio en albergue para esa población (Durrett, 2009).

Por otro lado, algo más adelante, en los años 30 aparece lo que se denomina el primer *cohousing* danés, donde la comunidad pagaba para que se realizaran tareas como limpieza, cuidado de niños y administración de la comunidad. Surgen como necesidad de compartir las tareas domésticas, como en el modelo de Ciudad Jardín de Ebenezer Howard (Howard, 1965).

Sin embargo, este modelo enseguida pasó a considerarse elitista (Choi y Paulsson, 2006), evolucionando hacia lo que se denomina el *cohousing* actualmente, donde los usuarios de la comunidad se organizan para repartir las tareas, sin que esto suponga un coste económico mayor, sino todo lo contrario; un ahorro de recursos, al compartir suministros; de tiempo, al distribuir algunas de las tareas diarias entre los residentes; de espacios, al compartir extensas zonas comunes y de gastos; agua, y electricidad.

Actualmente los desarrollos de *cohousing* en su mayoría surgen por iniciativa de un grupo de individuos que buscan un modo de vida diferente al que les ofrece el mercado. Si es así, están involucrados en el proceso desde el primer paso, significa que son ellos quienes buscan un

grupo de personas que estén interesados en este tipo de estilo de vida o bien se interesan por grupos ya formados. Posteriormente participan en la búsqueda del solar, para llevar a cabo el proceso, así como de financiación y técnicos para desarrollarlo. Los residentes participarán en el resto de los pasos, como elegir el sitio, diseñar el proyecto: áreas privadas y comunes, y administrar la comunidad.

El individuo que elige formar parte en este tipo de comunidades tiene un carácter voluntario, no solo en la decisión que nace de manera libre y no por obligación o deber, sino también como contraposición a la vida completamente individual, eligiendo formar parte de una comunidad para tomar parte en su día a día, aportando y recibiendo de la misma.

### 1.1.2. El valor de uso de la vivienda en las nuevas dinámicas de habitar

El *cohousing* aparece a raíz de un desencuentro entre oferta y demanda de tipología de vivienda, en una sociedad cada vez más urbana donde la vivienda no solo es poco accesible económicamente sino también poco flexible para los modelos de hogares existentes.

La falta de relación entre la tipología de vivienda existente y las necesidades espaciales de distintos tipos de hogar hacen que se plateen alternativas viables que den respuesta a las demandas actuales. Es en este escenario social donde irrumpe el *cohousing* como alternativa, a priori, más flexible y con mayor capacidad de adaptación y que va ligado a la creciente sensibilidad comunitaria. El hecho de disponer de amplias zonas comunes puede resultar provechoso para algunas de las actuales dinámicas de habitar y el factor de ahorro económico ayuda a la poca disposición económica de las familias.

Para aquellos modelos de hogar para los que el *cohousing* se plantea como alternativa, tercera edad tanto activa como con necesidad de asistencia médica, hogares con ritmo variable de habitantes, pisos compartidos o situaciones transitorias de habitabilidad su principal o único valor es el de uso. Aparece así otra característica que define el *cohousing*: se trata de una vivienda no especulativa, que se introduce en la sociedad como alternativa fuera de mercado (Pérez, González, 2018).

Este aspecto plantea la cuestión: ¿Qué tipo de bien es el *cohousing*? Poco reflejado en la bibliografía sobre el tema, se podría plantear como un híbrido entre el bien común, considera a la comunidad beneficiada y no al grueso de la población, y el bien privado (Garay, García, 2018). Esto significa que el espacio, siendo un bien escaso, no se utiliza de forma exclusiva por parte de los residentes, sino que estos deciden renunciar a parte del mismo para obtener algún tipo de beneficio económico haciéndolo. Trasladando algunas actividades que se supone se deben

realizar dentro de cada hogar se obtiene un ahorro de tiempo y de dinero, obteniendo así una utilidad que se supondría mayor a la que se obtendría si se usara el bien de forma completamente privada. Según este planteamiento podríamos considerar las viviendas como un bien privado y las zonas comunitarias como un bien público.

El régimen de tenencia del *cohousing* varía según los países, en el ámbito europeo son los daneses lo que apuestan por la propiedad mientras que suecos, alemanes y holandeses tienen una preferencia por el alquiler. También encontramos una relación directa entre aquellos desarrollos de alquiler y que a su vez han recibido ayuda de algún tipo a la hora de llevarse a cabo, como en los casos holandeses y alemanes (García, 2019). El emprendimiento de manera colectiva pero sin ayuda de las administraciones públicas suele desembocar en desarrollos cuyas viviendas son en propiedad. El factor cultural también se debe tener en cuenta a la hora de analizar esta característica debido a que en países como Alemania el alquiler tanto de viviendas de propiedad pública como de viviendas de propiedad privada representa casi la mitad del mercado inmobiliario (ec.europa.eu).

Sin embargo, el *cohousing* abre la puerta a otras formas de relación del usuario con la propiedad privada; en el caso concreto de los desarrollos de Madrid, se están realizando mediante el régimen de cesión de uso, o en Cataluña, también se utiliza este modelo de cesión de uso, la aparcería urbana o masoveria urbana.

La característica principal de este régimen es que la propiedad del solar y del edificio es de la cooperativa y cada residente es socio de la misma. Esto quiere decir que la propiedad no recae en el residente sino en la cooperativa. Para formar parte de la misma hay que ser socio, lo que supone una cuota mensual. Para entrar a ser parte del proyecto como futuro residente es necesario realizar una aportación monetaria inicial que será devuelta

en el caso de dejar de ser residente. A parte de esta cuota inicial, el usuario aportará una cuota mensual con la que se cubren los diferentes gastos que tenga el mantenimiento y/o la financiación del proyecto de *cohousing* al que pertenece.

Las características de este régimen de propiedad permiten al residente tener la seguridad de permanencia en el alojamiento, flexibilidad de abandono del mismo, ahorro y liquidez. En cuanto a la sociedad, se trata de un modelo que no es especulativo, promueve la relación social y valora la sostenibilidad y calidad arquitectónica. El derecho de uso no es hereditario, sí lo es la cuota inicial aportada (figura 1.6).




Figura 1.6 Esquema derecho de uso. Fuente: elaboración propia

En algunos municipios alemanes y también, recientemente en algunos españoles, se ceden solares por tiempo determinado para el desarrollo de *cohousing*. Este instrumento ya se utilizó en España en los años 80, concretamente en Madrid se cedía suelo a 75 años para la construcción de viviendas para la gente con menos recursos (elpais.com). La cesión de suelo consiste en entregar solares vacíos a los usuarios interesados en llevar a cabo proyectos de *cohousing*. Estos solares se entregan por un tiempo determinado de manera gratuita, mientras los usuarios tienen la obligación de construir y sufragar el coste de construcción de las viviendas donde residirán. Trascurrido el periodo de cesión de terreno éste vuelve a manos de la administración pública que lo haya cedido, junto con su contenido. De esta manera un bien público se revaloriza mediante una inversión privada (viviendas), mientras que un colectivo puede acceder a viviendas con un menor coste económico, debido a que el suelo puede suponer, por ejemplo en el caso de Madrid, casi el 50% del coste de la vivienda (Moya, 2007). Se trata de un procedimiento en el que la propiedad privada desaparece por completo de la ecuación.

Hay varias particularidades del *cohousing* que chocan con la propiedad privada: está enfocada hacía la comunidad, reduce el espacio de la vivienda, se comparten gastos comunitarios por los diferentes residentes, se trata de un modelo enfocado hacía generar menos impacto ambiental no solo por compartir recursos sino también porque, en su mayoría, los proyectos apuestan por la sostenibilidad, el aprovechamiento de los medios y la inclusión de energías alternativas.

El espacio es un bien no excluyente para la comunidad, el propio estilo de vida proporciona seguridad a los usuarios y es una alternativa que surge espontáneamente desde la sociedad para dar solución a los problemas de espacio en las ciudades actuales.

### 1.1.3. El *cohousing* y la cooperativa

La sociedad actual sigue desarrollando un cambio cultural, en el que se enmarca el *cohousing* como movimiento intencionado, colaborativo y participativo, que se caracteriza por el incremento sustancial de este tipo de movimientos. Este incremento se evidencia en el aumento de redes colaborativas en prácticamente todos los campos; centros *coworking, carsharing (ipcar, SideCar, Lyft, Bluemove, Getaround, Uber*), trueque de comida *(Compartoplato, Shareyourmeal*), y alojamientos (*Hipmunk, Airbnb) Crowdfunding (KickStarter, Verkami*). Todos estos movimientos forman parte de lo que se conoce como economía colaborativa *(sharing economy)* y en castellano vienen definidos por el prefijo "Co". El prefijo *co-* es preposicional, el grupo preposicional que expresa acción o situación conjunta. Este prefijo favorece la relación del concepto colectivo con el de covivienda (traducción literal del término *cohousing*), si bien también relaciona el término cooperativa con el de covivienda.

La cooperativa de viviendas se constituye con el objetivo de proporcionar a sus socios viviendas y otros bienes inmuebles, adquiriendo suelo para urbanizar y construir. La legislación española reconoce este instituto desde un Decreto de 4 de junio de 1931, confirmado y elevado al rango de Ley con fecha 9 de septiembre del mismo año, y lo favorece con algunas ventajas fiscales. El proyecto de la cooperativa se amoldará al nivel adquisitivo de sus participantes, siempre y cuando la gestora profesional encargada por los socios de la cooperativa de su buen funcionamiento maximice los beneficios económicos, prescindiendo de los costes especulativos del mercado inmobiliario, y reduciendo los costes de construcción del inmueble.

El *cohousing* no es solo una cooperativa, se trata de un proyecto de construcción y de comunidad completo, es decir que al proceso de construcción de las viviendas y diferentes espacios comunes hay que anteponer en el

tiempo el proceso de construcción de la comunidad, como bien hemos explicado con anterioridad, los futuros residentes son los que toman las decisiones sobre el proyecto por lo que el conjunto de los mismos y sus reuniones para conocerse y compartir inquietudes son previas al comienzo del proceso de proyecto y construcción. La cooperativa de viviendas es una solución adecuada para que sus socios puedan adquirir una vivienda asequible, su gestión no prevé la constitución de una vida en comunidad, aún siendo ésta la garantía de la existencia de la cooperativa. En este sentido el *cohousing* disminuye el riesgo de fracaso de la cooperativa por razones que apuntamos más adelante.

La historia de las cooperativas de viviendas españolas indica que existe un moderado riesgo de fracaso del proyecto, siempre relacionado con un motivo: la insuficiente profesionalidad de la gestora. Los casos más sonados han sido protagonizados por las gestoras PSV, Ofigevi o Gespozuelo

Es lógico exigir a la gestora la obligación de planificar y diligenciar la buena salida del proyecto, más allá de las responsabilidades jurídicas, después de haber promovido la constitución de la cooperativa.

El *cohousing* disminuye el riesgo de que una gestora no esté a la altura del proyecto por diferentes razones:

-La gestora no se ocupa de promocionar el proyecto cooperativo. La comunidad de vecinos será el primer elemento constituyente de una iniciativa de *cohousing*.

-Son los mismos vecinos quienes encargan a una gestora la dirección profesional del proyecto hasta su completa realización, y no siempre lo hacen.

Las cooperativas siguen estando expuestas al riesgo de inversión denunciado por el Concovi (Confederación de Cooperativa de viviendas) a finales de 2013 (elpais.es), sin embargo, los modelos de cooperativa de *cohousing* son alabados por los analistas ya que se consigue revalorizar el proceso participativo y devolver al prefijo "Co" su propio

significado conjuntivo. El nivel al que se llegan a involucrar los usuarios en estos procesos enfatizan el grado de comunidad, garantizando de alguna manera el éxito de la colaboración, el cual se mide proporcionalmente al interés y participación que se demuestra por parte del futuro residente.

De cara al éxito del *cohousing*, aparecen nuevas ofertas profesionales no orientadas a la promoción de una cooperativa de viviendas, sino a la gestión profesional del proceso de desarrollo, diseño, realización y funcionamiento de cada nueva iniciativa de *cohousing*. En el caso de España podemos encontrar a CohousingVerde, en el caso de Italia a Homers, primera sociedad especializada en el desarrollo de soluciones residenciales participativas. Davide Zivieri, socio director, explica cuál es la importancia del servicio: *"Homers se propone favorecer la "des-intermediación" inmobiliaria para evitar fenómenos especulativos. El valor del inmueble sube cuando incorpora el capital social generado por las relaciones de su comunidad*".

A continuación detallamos las características y peculiaridades de cada figura; el *cohousing*, la cooperativa y el régimen de propiedad horizontal. En la tabla 1.1 podemos observar las diferencias entre ellas.

*Cohousing*

La estructura legal es una de las decisiones que tomará el grupo en el transcurso de su desarrollo. Por lo general, los grupos de *cohousing* en España se suelen organizar en cooperativas de viviendas con diferentes tipos de tenencias, siendo la más frecuente el derecho de uso.

Los futuros residentes participan en la planificación y el desarrollo y proporcionan el capital para financiar la construcción. Una vez que se completa el desarrollo, los préstamos de construcción son pagados por los residentes mediante cuotas. Hasta la fecha no ha habido subsidios gubernamentales para el desarrollo de comunidades de *cohousing* en España. En general, el propósito de un

desarrollo *cohousing* es crear un vecindario que satisfaga las necesidades de los residentes y permita el equilibrio de la privacidad y la comunidad. Los proyectos de *cohousing* no tienen fines de lucro.

Lo más usual es que alguien deje de ser residente y otro nuevo usuario ocupe su lugar. Esta persona hará frente a los pagos de las futuras cuotas y dará una entrada, la cual se reintegra a la persona que abandona su residencia. Los estatutos de la comunidad suelen determinar cómo es el proceso. Está restringida la venta particular por parte del propietario de una vivienda.

Cooperativas

La cooperativa es propietaria de la unidad. Los miembros compran acciones, lo que les da el derecho de ocupar la unidad. La legislación española reconoce la cooperativa desde 1931 y las favorece con ciertas ventajas fiscales. En 1988 se constituyo la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid, para adaptarla a la Ley de Cooperativas de 1987.

Cuando se quiere vender la propiedad es la Junta Directiva de la cooperativa de vivienda quien determina quién puede comprar acciones en la cooperativa. En las cooperativas financiadas por el gobierno, el valor de la acción es fijo y no fluctúa con el tiempo. Cuando un accionista deja la cooperativa, vende sus acciones al precio que pagó por ellas.

Propiedad horizontal

La propiedad horizontal permite la propiedad individual de viviendas y la propiedad común de servicios compartidos. Cada unidad tiene un título separado y puede ser hipotecada individualmente. Este es el caso más abundante en España

La financiación se realiza mediante una hipoteca o un préstamo ya sea bancario o personal. Un individuo o corporación proporciona el capital para financiar el desarrollo y la construcción con la expectativa de ocupar o

de vender las unidades una vez que se complete el desarrollo.

Tabla 1.1 Comparativa *cohousing*, cooperativa, propiedad horizontal. Fuente: elaboración propia

| | *Cohousing* | Cooperativas | Propiedad horizontal |
|---|---|---|---|
| Estructura de la propiedad | Derecho de uso | Cooperativa | Propiedad individual de viviendas |
| Financiación y desarrollo | Préstamos hipotecarios mediante Banca Ética. | Ley de cooperativas estatal y comunitaria. Beneficios fiscales. Financiación mediante créditos. | Préstamo o hipoteca |
| Propósito | Vida en comunidad sin ánimo de lucro. | Crear viviendas asequibles. | Desarrollar viviendas que generen ganancias para el promotor |
| Venta y plusvalía | Por lo general la vivienda no es propiedad del usuario por lo que no se puede vender. Si se deja la vivienda se suele recuperar el dinero aportado, no más, ni menos. | Dependiendo del tipo de cooperativa se pueden vender acciones. Si la cooperativa le financiada el valor de las acciones es fijo. | Valor de mercado. Cada propietario puede vender su propiedad. |

En general, el propósito de un proyecto de propiedad horizontal convencional es desarrollar viviendas que generen ganancias para el desarrollador. El valor de la unidad fluctúa con el mercado, a menos que existan convenios, como es el caso de la vivienda protegida, que restrinjan la reventa de alguna manera. Cada propietario es

responsable de encontrar un comprador y puede vender su casa a cualquier precio que el mercado tenga y a quien quiera. Por lo general, en un desarrollo convencional, no se ayuda al propietario a encontrar un comprador.

### 1.1.4. El *cohousing*, urbano

Se hace preciso determinar la ubicación del *cohousing* para su definición en esta investigación. El *cohousing* surge como una respuesta específica para los problemas sociales surgidos en las ciudades del finales del siglo XX debido principalmente a la pérdida del sentimiento de comunidad propiciado por la alienación del individuo, la masificación de las grandes ciudades, la falta de identidad debido a la migración hacia las urbes y las distancias que separan a los ciudadanos por su ubicación residencial dentro de la ciudad. El objetivo de estos desarrollos es crear un estilo de vida comunitario en el que los residentes se ayudan entre sí y se ofrecen apoyo mutuo, generando así un ambiente de mayor seguridad.

Por tanto entendemos que el *cohousing* debe estar ubicado en un ámbito urbano, ya que nace para dar alternativas a determinadas casuísticas que se suceden en la ciudad. Hay otro tipo de comunidades intencionales que pueden tener similitudes con el *cohousing*, como los *eco-villages* en los que también se desarrollan actividades en comunidad, sobre todo las comidas, suelen tomar las decisiones por consenso y realizar trabajo comunitario. Si bien su ubicación habitualmente es en zonas rurales donde es posible acceder a solares de mayor tamaño, e incluso, pueden llegar a tener los ingresos compartidos (Choi, 2008). Los objetivos de las comunidades intencionales rurales son diferentes a los del *cohousing* urbano, son comunidades que buscan un estilo de vida más humano y sostenible generalmente en contacto con la naturaleza.

Para el objeto de esta investigación acotaremos el *cohousing* a aquel que está situado dentro de un entorno urbano ya sea central o periférico.

### 1.1.5. Carácter dotacional del *cohousing*

Los desarrollos de *cohousing* no son necesariamente cerrados al exterior, introvertidos respecto al barrio, sino que su propio propósito comunitario suele llevarles a interactuar con el barrio de manera eficaz. Sus espacios comunes, e incluso actividades que se realizan en ellos, son en muchas ocasiones externalizados, con esto queremos decir que se extienden más allá de los límites del desarrollo del *cohousing* para formar parte del tejido urbano en el que están ubicados, tratándose, en ocasiones, de un equipamiento o una dotación más con la que cuenta el barrio.

A nivel urbanístico podríamos plantear que el *cohousing* tenga una calificación de uso dotacional, abriendo así la puerta a que estos desarrollos pudieran llevarse a cabo en suelo urbano dedicado a tal fin. No se trata de un uso meramente residencial, dado que en gran parte de sus espacios se distribuyen usos que no son viviendas, ni uso residencial como tal, se trata de usos que son más afines a la definición de dotación, pudiendo formar parte de la red de equipamiento o de la red de espacios verdes. Si el *cohousing* pasa a formar parte del sistema local de dotaciones urbanísticas su posibilidad de implantación en suelo urbano consolidado se multiplicaría, ya que podría acceder a suelo reservado para esta finalidad.

Las dos características necesarias para contar con suelo dotacional destinado al uso público son la calificación del suelo como dotacional por parte del planeamiento urbanístico y la titularidad pública del mismo.

Teniendo en cuenta la posible calificación del *cohousing* como dotación vuelve a entrar en la ecuación la propiedad de la misma. Como hemos comentado con anterioridad, parece lógico pensar que un tipo de vivienda cuyo principal valor se basa en el estilo de vida y no en la posesión del espacio que se habita, no se limite o se adscriba a la propiedad privada. Si estos desarrollos se realizan sobre suelo dotacional público la sinergia

económica entre usuarios, comunidad y administración pública vuelve a estar sobre la mesa. Sobre este tipo de suelo o edificios de titularidad pública se realizaría una inversión privada (futuros usuarios) que revalorizaría el suelo mientras a ellos se les facilita el acceso a la vivienda. A eso se añadiría que los espacios comunitarios externalizados al barrio formarían parte del sistema dotacional del mismo, ayudando a tejer esa malla que integra y cohesiona los distintos tejidos urbanos.

Este tipo de actuaciones de ceder suelo público dotacional en favor de vivienda social, utilizando el derecho de superficie sobre el suelo, no es nueva, tiene antecedentes en la comunidad de Madrid, como por ejemplo el concurso de SEPES y ayuntamiento de Alcorcón para 70 viviendas-alojamiento para mayores con estancias comunitarias, anejos, garaje, aparcamiento y equipamiento social municipal, en Alcorcón "La Rivota", o en la ley catalana de derecho a la vivienda (Llei 18/2007) denomina "dotacional" a un tipo de vivienda pública que se puede construir en suelo destinado a tal fin, en este caso tiene la función de satisfacer urgente y transitoriamente las necesidades de determinados colectivos en situación de exclusión residencial.

*Living together on one's own*

*(Bamford, 2004)*

## 1.2. UNA BREVE HISTORIA DEL MODELO *COHOUSING*

Tras estudiar la evolución y cambio del modelo de *cohousing* a lo largo de su breve historia podemos identificar 4 fases diferenciadas atendiendo a su distribución geográfica a través de los cuatro continentes en los que se ha desarrollado este tipo de vivienda colectiva (figura 1.7):

Norte de Europa

América del Norte

Europa central, Asia y Oceanía

Sur de Europa

La primera fase corresponde a las décadas de 1960 y 1970, que es cuando nace el concepto de *cohousing*, y se desarrolla en el norte de Europa. Las comunidades pioneras se desarrollaron a partir del activismo político y sus fines eran por un lado la búsqueda de mejores opciones de vivienda y por otro el apoyo a las familias trabajadoras.

La segunda fase, corresponde a las décadas de 1980, 1990 y 2000, es cuando podemos decir que el *cohousing* se traslada a América del Norte. El movimiento de *cohousing* surgió en los Estados Unidos tras la publicación del libro *"cohousing"* por McCamant & Durrett en 1987. La primera comunidad de *cohousing* que tuvo lugar en Estados Unidos fue en los años 80 y hasta el año 2000 el número de comunidades de este tipo se han cuadriplicado en el país.

En la tercera fase, el *cohousing* se sigue desarrollando en Estados Unidos, pero también regresa a Europa, concretamente a Europa central, y comienza a tener presencia en la Cuenca del Pacífico, Australia y Asia Sudoriental. Esta fase se caracteriza por abordar cuestiones como accesibilidad, asequibilidad, sostenibilidad, vivienda ecológica y adaptabilidad. Además adapta los desarrollos a las diferencias regionales y culturales (Williams, 2005) (Holtzman, 2011).

La cuarta fase correspondería al desarrollo del *cohousing* en Europa del sur. Desde 2007 el modelo de *cohousing* se comienza a desarrollar en países como Italia y España (Pérez, González, 2018).

En Italia el primer *cohousing* tiene lugar en 2008, Castel Merlino, mientras que en España los primeros movimientos surgen en 2000 con Trabensol en Madrid.



Figura 1.7 Esquemas de fases en la distribución geográfica del modelo de *cohousing*. Fuente: elaboración propia

El *cohousing* se entiende como un conjunto de interacción entre los habitantes y la arquitectura construida, con esto queremos indicar que el diseño de los desarrollos de *cohousing* tiene un marcado carácter social. Los espacios están especialmente diseñados para la interacción entre los residentes. Lo común toma presencia en este tipo de arquitectura y los usuarios activos tienen la capacidad de cambiar los usos de la misma según las necesidades que vaya adquiriendo la comunidad, la arquitectura se debe, en este sentido, a los pactos o decisiones que tomen los usuarios.

Se diseña un vecindario y un estilo de vida. El diseño del proyecto y de sus espacios, de la ubicación de los espacios comunitarios respecto a las viviendas privadas y de las propias viviendas privadas entre sí, debe ser intencional, tratando de maximizar el contacto social entre los residentes. Esto pretende facilitar el tipo de estilo de vida que caracteriza a estos desarrollos, no solo se trata de compartir espacios, sino de compartir actividades y parte del tiempo individual en la comunidad tanto a nivel de interacción como a nivel de gestión.

### 1.2.1. Modelos de *cohousing*

Al igual que hay diferentes fases dentro del movimiento de *cohousing*, a lo largo de la historia del *cohousing* encontramos varios modelos o diseños que varían según países. Estos modelos los estudiamos, diferenciamos y caracterizamos según los siguientes aspectos:

Tipología: hace referencia principalmente a la morfología de los desarrollos así como a su extensión y ocupación de superficie.

Número y tamaño de edificios: cantidad de edificios que suelen componer los desarrollos. Y número de unidades privadas que acostumbran a tener

Diseño: situación de los espacios comunes dentro del desarrollo.

Detalles característicos: ya sean de organización o de participación en la comunidad.

Nos centramos en los modelos Europeos, concretamente en los países de Dinamarca, como precursor, Suecia, Alemania y Holanda. Consideramos que por cercanía tanto física como cultural son los que más influencia tienen sobre España y concretamente sobre el caso que nos ocupa: Madrid.

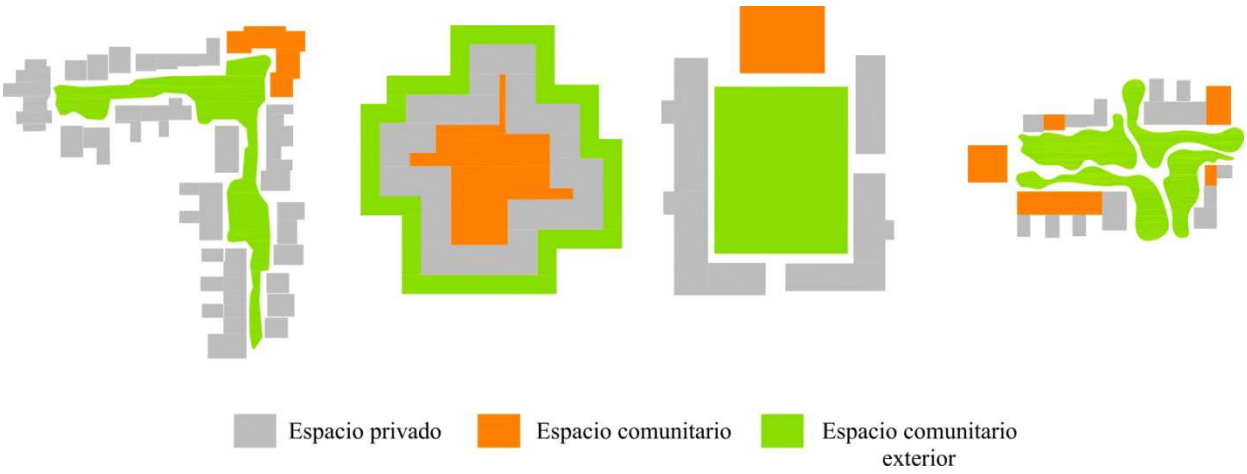



Figura 1.8 Esquema de modelos de *cohousing* según tipología. Fuente: ovacen.com y elaboración propia

## *COHOUSING* EN DINAMARCA

El modelo danés se caracteriza por la tipología de pueblo con un diseño orgánico en un terreno que cuenta con bastantes zonas comunes exteriores con paseos peatonales. (Gresleri, 2015). Exceptuando los *cohousing* completamente urbanos, que se asemejan más al modelo sueco, ya que por cuestión de espacio se distribuyen en un solo edificio, el resto se realizan en áreas semi-urbanas, limítrofes con la ciudad o en el campo, lo que favorece el diseño tipo pueblo con características constructivas típicas de la localidad. Los complejos suelen estar formados por unidades individuales que tienen un jardín de ingreso y que se asoman a las zonas comunes, así como una casa común situada como corazón del proyecto donde tienen lugar las cenas, actividades, juegos y asambleas de la comunidad (figura1.9).

En Dinamarca tuvo lugar la primera comunidad de *cohousing* (trudeslund.dk) construida en 1972 para 27 familias, cerca de Copenhague. A partir de este primer desarrollo de *cohousing* el movimiento se extendió rápidamente, en la actualidad se calcula que el 1% de la población danesa habita en viviendas de este tipo. Aunque no se sabe con certeza el número de *cohousing* existentes ya que no hay un registro oficial.

La asociación *bofaellesskab* (bofaellesskab.dk) tiene entre sus objetivos contabilizar todas las comunidades que cumplen estas características.

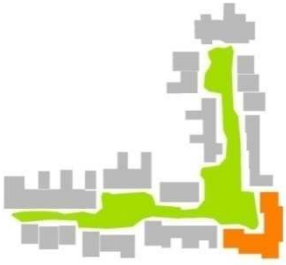


Figura 1.9 Esquema de *cohousing* danés. Fuente: elaboración propia

El *cohousing* danés tiene las siguientes características morfológicas:

Tipología: Tipo pueblo, dispersa (Gresleri, 2015).

Número y tamaño de edificios: 15-30 edificios de entre 30 y 120 m²

Diseño: orgánico en un terreno que cuenta con bastantes zonas comunes exteriores y con paseos peatonales

Detalles característicos: unidades individuales con jardín. Casa comunitaria en lugar central.

## *COHOUSING* EN SUECIA

El modelo sueco se postula como una alternativa más urbana frente al modelo danés. Se caracteriza por su desarrollo en un solo edificio y un jardín comunitario (Gresleri, 2015). El edificio se suele distribuir de la siguiente manera: planta baja o de acceso dedicada a los espacios comunes que suelen ocupar entre un 10 y un 25% de la superficie total del complejo, las plantas superiores se dedican a las viviendas y en los sótanos se ubican instalaciones y zonas de almacenamiento. El número de alojamientos por desarrollo está entre 40 y 60 unidades que tienen entre 35 y 80 m². El número de residentes está entre 50 y 80 (figura1.10).

El primer desarrollo de *cohousing* en Suecia lo encontramos en los años 80 (Edificio Stacken, ver anexo A) considerado la primera aplicación del *self-work-model*. Actualmente se calcula que hay alrededor de unos 52 *cohousing* repartidos por el país, un 0,05% del total de viviendas en Suecia (kollektivhus.nu). La asociación Kollektivhus NU es la encargada de poner en común a todos los desarrollos de *cohousing*, no solo los existentes sino también aquellos que están iniciándose (Vestbro, 2014).

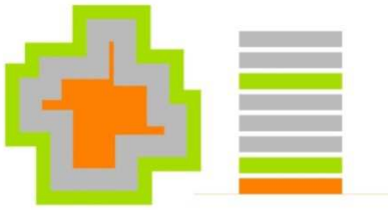


Figura 1.10 Esquema de *cohousing* sueco. Fuente: elaboración propia

El modelo de *cohousing* sueco es una alternativa más urbana. Sus características son:

Tipología: Compacta. Desarrollos en un solo edificio y un jardín comunitario (Gresleri, 2015).

Número y tamaño de edificios: entre 40 y 60 unidades que suelen tener desde 35 a 80 m².

Diseño: Planta baja o de acceso dedicada a los espacios comunes ,10-25% del total de la superficie total.

Las plantas superiores se dedican a las viviendas

En planta sótano se ubican instalaciones y zonas de almacenamiento.

## *COHOUSING* EN ALEMANIA

El caso de Alemania no se desarrolla en un solo modelo sino en tres, el más abundante situado en las zonas urbanas de las grandes ciudades se asemeja al sueco formado por un solo edificio en el que se distribuyen zonas comunes y viviendas (figura1.11), constituye el 70% de los *cohousing*, por otro lado, existen las viviendas de uno o dos pisos (20%) y finalmente los pisos compartidos a modo de comuna situados principalmente en zonas rurales (8%) (stadtentwicklung.berlin.de).

En Alemania se estima que hay más de 500 proyectos de *cohousing* en los que residen más de 20.000 habitantes (Ache, Fedrowitz, 2012). Esta cifra puede parecer elevada pero sigue siendo un fenómeno marginal si se compara con los 83 millones de habitantes del país.

Las características del modelo alemán son:

Tipología: Manzana abierta (urbanos).

Número y tamaño de edificios: entre 20 y 100 unidades que suelen tener desde 30 a 100 m². Un edificio. Varía mucho el tamaño si es rehabilitación o nueva planta.

Diseño: un edificio abierto. Zonas comunes en planta baja y espacios abiertos.

Las plantas superiores suelen albergar las viviendas y en planta sótano se ubican instalaciones y zonas de almacenamiento.

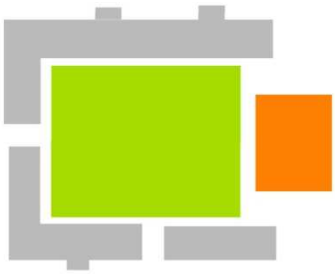


Figura 1.11 : Esquema de *cohousing* alemán. Fuente: elaboración propia

## *COHOUSING* EN HOLANDA

El modelo holandés se caracteriza por una menor participación en la actividad colectiva de la comunidad. Su estructura ofrece mayor libertad para formar parte en mayor o menor medida en la vida comunitaria. Desde el punto de vista arquitectónico el modelo de referencia es el danés; casa central, vivienda particular y amplio espacio común. Con la principal diferencia de que en este caso las viviendas se dividen en grupos de 5 u 8 unidades con su propio espacio comunitario que suele estar formado por salón, cocina, lavandería, trastero y jardín, reservado para los miembros de esas viviendas (Gresleri, 2015) . Estas agrupaciones se realizan con el objetivo de que los residentes puedan elegir con mayor facilidad a sus compañeros y tener más autonomía frente al resto de habitantes. Lo que no impide que en los desarrollos también haya una casa central perteneciente a toda la comunidad.

Los complejos de *cohousing* suelen estar formados por 30 o 70 familias con un número máximo de unos 160 alojamientos. Es interesante destacar que en Holanda a partir de la década de los 90 se comienza a desarrollar el *cohousing* para mayores, que en este caso sería para personas mayores de 55 años (figura 1.12).



Figura 1.12 Esquema de *cohousing* holandés. Fuente: elaboración propia

Los proyectos de viviendas compartidas se encuentran bajo el paraguas de Unión Nacional para Vivienda Compartida o Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW) (lvcw.nl) Aunque LVCW se formó oficialmente en 1977, su primer proyecto se produjo antes, alrededor de 1971.

En 2021 había alrededor de 90 proyectos definidos como *cohousing*. Además de estos, hay muchas comunidades intencionales, en su mayoría más pequeñas, que se asemejan a las viviendas compartidas, en las que cada hogar tiene sus propias instalaciones. Los números exactos de este último tipo de desarrollos no se conocen. La mayoría de los proyectos de vivienda compartida

consisten en casas alquiladas, normalmente propiedad de cooperativas de vivienda, que están muy extendidas en los Países Bajos.

Las características de este modelo son las siguientes:

Tipología: Orgánica.

Número y tamaño de edificios: 30 o 70 familias con un número máximo de unos 160 alojamientos. Los tamaños de estos proyectos varían mucho según la ubicación y si son rehabilitación o nueva planta, van desde las 20 hasta las 100 unidades, con superficies entre 30 y 100 m² y pudiendo llegar a ser hasta 180 residentes.

Diseño: un edificio abierto, las viviendas se dividen en grupos de 5 u 8 unidades que tienen su propio espacio comunitario, que suele estar formado por salón, cocina, lavandería, trastero y jardín, Plantas superiores se dedican a las viviendas (Gresleri, 2015).

Estas agrupaciones se realizan con el objetivo de que los residentes puedan elegir con mayor facilidad a sus compañeros y tener más autonomía frente al resto de habitantes.

En planta sótano se ubican instalaciones y zonas de almacenamiento.

Detalles característicos: menor participación de los residentes en la comunidad.

En los últimos años las principales ciudades españolas han experimentado un crecimiento urbano, que en muchas ocasiones han descuidado la ciudad consolidada apareciendo en ella cada vez más espacios con carencia de uso, que rompen la continuidad de la ciudad así como la imagen urbana.

Atendiendo a las características de desarrollo urbano que han tenido las ciudades, en las que ha primado un crecimiento espacial desmesurado y una gran invasión y ocupación del territorio, podemos afirmar que el modelo de *cohousing* urbano que más se adapta a estas necesidades territoriales sería el sueco. Dado que por su desarrollo en altura consume menos suelo, siendo este un bien escaso y de difícil acceso económico en las principales capitales españolas.

*The concept of cohousing is not new, it has roots in utopian, feminist, preindustrial western societies, where small communities used to live and sustain themselves by sharing resources, property and aspirations*

*(Meltzer 2005)*

## 1.3. CONCLUSIÓN SOBRE EL CONCEPTO DE *COHOUSING*

*The term "cohousing" is a registered trademark of McCamant and Durrett.*

En el pasado, la mayoría de la gente vivía en aldeas o tejía vecindades urbanas. Los miembros de dichas comunidades conocían a las familias y sus historias, así como los talentos y las debilidades de los demás. Este tipo de relaciones exigía responsabilidad, pero también proporcionaba seguridad y un sentido de pertenencia. El *cohousing* ofrece un modelo contemporáneo para recrear este sentido de lugar y vecindario, a la vez que responde a las necesidades actuales de un entorno menos restrictivo. Es inevitable una definición concreta de *cohousing* para poder legislar sus condiciones sin mermar las de otro tipo de vivienda colectiva así como para evitar la inclusión de otros tipos de modelos residenciales dentro de esta categoría.

Con frecuencia al hablar de *cohousing* se hace referencia a realidades o ideas de muy diversa índole. Por ello, es necesario establecer de forma clara qué se entiende y qué no, bajo dicho concepto.

El objetivo es identificar las características básicas comunes que deben cumplir los proyectos desde un punto de vista teórico.

Tras un análisis histórico y una revisión bibliográfica de las definiciones de *cohousing*, así como su evolución en el tiempo, llegamos a la conclusión de que una posible definición del mismo sería la siguiente (figura 1.13):

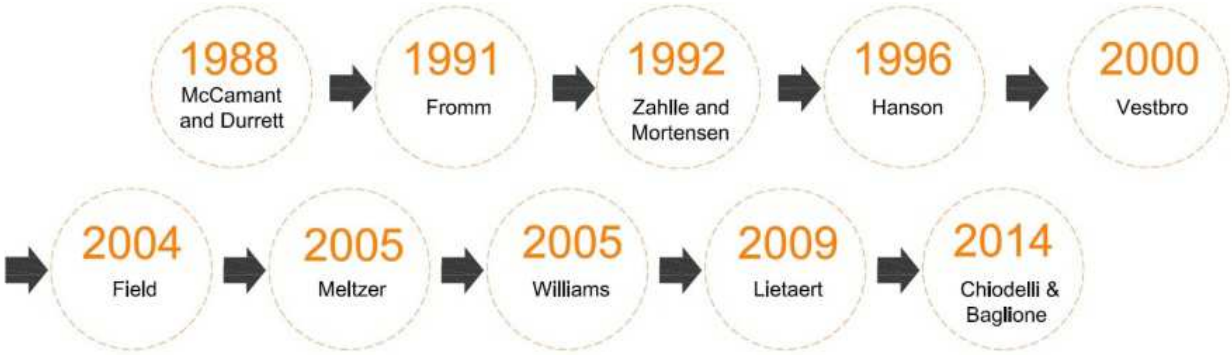



Figura 1.13 Esquema revisión bibliográfica sobre *cohousing*. Fuente: elaboración propia

*Cohousing* es un tipo de vivienda colectiva y colaborativa que combina suficiente espacio privado, viviendas, con extensas áreas comunes. La idea es vivir en comunidad y compartir la vida en las áreas comunes. Se acota el movimiento de *cohousing* mediante las siguientes características (figura 1.14) (García, 2017).

A) Proceso voluntario y participativo. Los residentes están involucrados en el proceso desde el primer paso, son ellos quienes buscan un grupo de personas que estén interesados en este tipo de estilo de vida o bien se interesan por grupos ya formados. Los residentes participarán en el resto de los pasos, como elegir el sitio, diseñar el proyecto tanto las áreas privadas como las comunes y administrar la comunidad.

B) Diseña un vecindario y un estilo de vida. El diseño del proyecto debe ser intencional para maximizar el contacto social entre los residentes, lo que significa que la vida en los desarrollos de *cohousing* es un tipo de estilo de vida, no es solo compartir espacios, es compartir actividades y

parte del tiempo, es invertir tiempo en la gestión de la comunidad y en la vida en común.

C) Tamaño, escala y función de los espacios. El *cohousing* debe proporcionar suficiente espacio privado para que los residentes tengan garantizada la privacidad. La relación entre el tamaño de los espacios privados y comunes será proporcional. La función del espacio privado es la independencia de cada residente mientras que las áreas comunes están destinadas a la vida en la comunidad. Estos espacios no deben entenderse como una extensión del área privada. Las extensas áreas comunes no deben ser residuales, por el contrario, son el corazón del *cohousing*.




Figura 1.14 Esquema de definición de *Cohousing*. Fuente: elaboración propia

D) Gestión de la residencia y ausencia de jerarquía. Los residentes son quienes toman las decisiones de la comunidad. Para que este proceso sea fructífero es

importante tener algunas reglas a la hora de tomar decisiones. Es fundamental acentuar que no hay un jefe o líder en la comunidad, en este sentido, cada residente debe tener el mismo poder de decisión.

E) Ubicación urbana o semiurbana. El *cohousing* debe tener una ubicación urbana o semiurbana. Se trata de un movimiento que nace en la ciudad y para solventar problemas de la misma.

F) Vivienda no especulativa y asequible. El *cohousing* nació como otro tipo de vivienda cuyo valor principal es el de uso.

Capítulo

# 2. *COHOUSING*:
## DEL USUARIO AL PROYECTO HABITADO

*El hombre puede en circunstancias dadas prescindir y prescinde de sus vestidos; pero nunca ni en circunstancia alguna prescinde de un albergue. Hablad al salvaje de los trópicos de los vestidos del hombre civilizado, y recibirá con la rechifla del más soberano desdén vuestras palabras, cuyo objeto es para él una ridícula superfluidad; sin embargo, hablad a ese mismo hombre de nuestros albergues, y os responderá con la más formal gravedad, señalándoos con el dedo de su choza, como para manifestaros el orgullo que siente al poseerla. Y es que allí tiene, ni más ni menos que el más encopetado europeo, su familia, allí la guarece y se guarece contra las fieras y contra los elementos, allí va a ocultar sus pesares de su vida, allí va a disfrutar placeres inefables con sus hijos y su esposa, allí, en una palabra, está el complemento de su ser. Pedidle a ese mismo hombre de las selvas que os acompañe en vuestra excursión y accederá gustoso a vuestra demanda, mientras no sea preciso perder de vista su morada, o hasta donde por lo menos crea fácil volver a encontrarla. Y esto quiere decir que el hombre salvaje siente, lo mismo y con más vehemencia aún que el civilizado, una afección invencible hacia la comarca donde tiene establecida su vivienda, de suerte que diríase que allí donde tiene su morada, tiene apegado su corazón, como si la vivienda formase parte de su misma existencia*

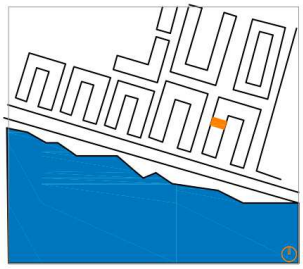
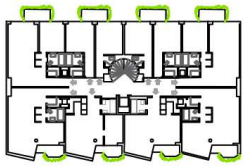
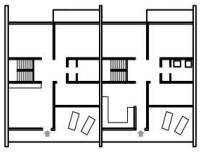
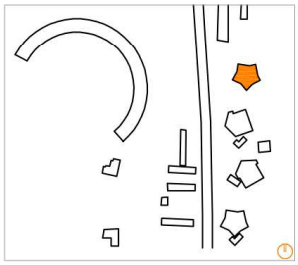
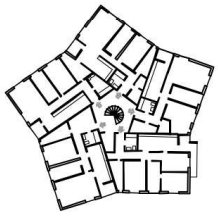
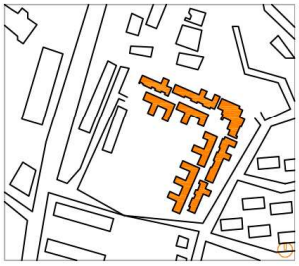
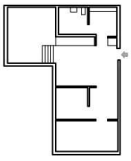
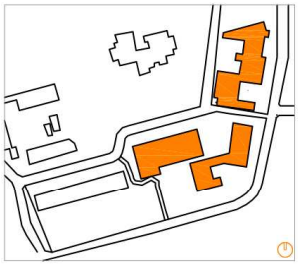
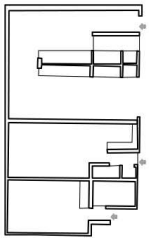
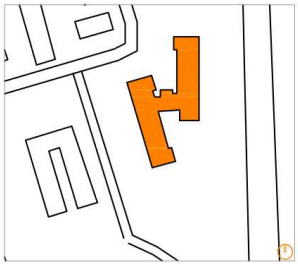
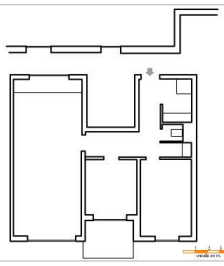
*(Cerdá, 1867)*

Para analizar y poder valorar y comparar los distintos casos de *cohousing*, abordando así el marco general y particular de cada uno de ellos actualmente y, careciendo de parámetros consensuados al ser una materia emergente, se hace preciso definir unos parámetros de estudio (figura2.1).

Estos parámetros nacen del estudio previo de casos que se ha llevado a cabo durante la investigación. Todos los datos descriptivos y las características de cada desarrollo se detallan en el anexo A. A continuación se presenta una síntesis de este análisis en formato de atlas gráfico cronológico (figura 2.2).




Figura 2.1 Iconos de cada uno de los parámetros. Fuente: elaboración propia

| IDENTIFICACIÓN y DATOS | ESQUEMA LOCALIZACIÓN | ESQUEMA PROGRAMA |
|---|---|---|
|  Ericssonsgatan — 1935 — Ubicación:Urbana. Estocolmo; Tipo: intergeneracional; Tamaño 57 ud--49 ud |  |  |
|  Saettedamen — 1972 — Ubicación: Semiurbana, a 3km al sudeste de Hillerod.; Tipo: intergeneracional.; Tamaño: 27 ud |  |  |
|  Stacken — 1980 — Ubicación: Sub-Urbana en Bergsjon. Al norte de Gotemburgo; Tipo: intergeneracional.; Tamano: 35 ud |  |  |
|  Trudeslund — 1981 — Ubicación: Urbana. Birkerod.; Tipo: intergeneracional.; Tamano: 33 ud |  |  |
|  Cw Delf — Ubicación: Urbana. Sur de Delft; Tipo: intergeneracional; Tamano: 13 ud. |  |  |
|  Cw Amstelveen — 1991 — Ubicación: Urbana. Sur de Amsterdam; Tipo: intergeneracional; Tamano: 36 ud |  |  |

| IDENTIFICACIÓN y DATOS | ESQUEMA LOCALIZACIÓN | ESQUEMA PROGRAMA |
|---|---|---|



Big Kornet

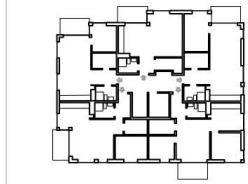
2006

Ubicación:Urbana. Sur de Gotemburgo

Tipo: intergeneracional

Tamaño 44 ud







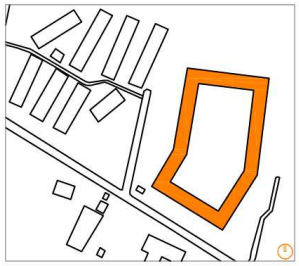
Lange End

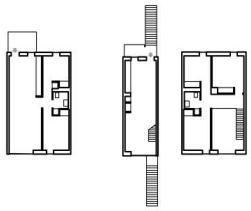
2008

Ubicación: urbana Albertslund

Tipo: intergeneracional

Tamaño 54 ud







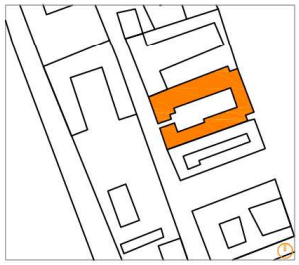
Urban Bovisa

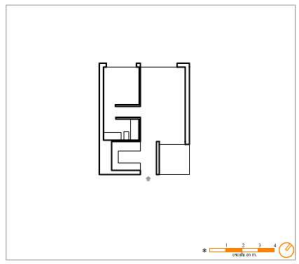
2009

Ubicación: urbana Milán

Tipo: intergeneracional

Tamaño 32 ud







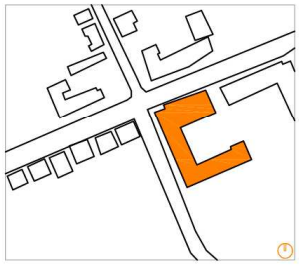
WIG

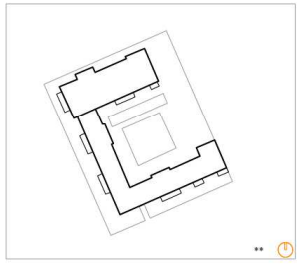
2010

Ubicación:Urbana. Múnich

Tipo: intergeneracional

Tamaño:99 ud





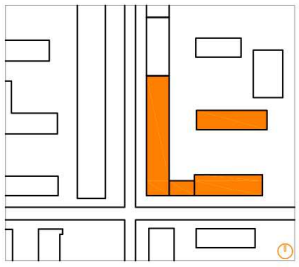


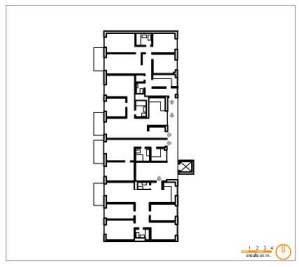
Wagnis3

Ubicación:Urbana. Barcelona

Tipo: intergeneracional

Tamaño: 28 ud







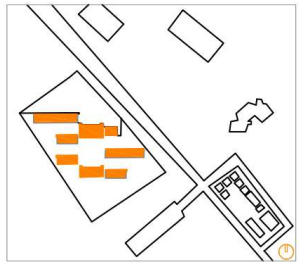
Trabensol

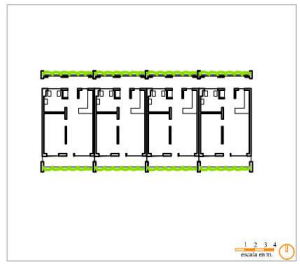
2013

Ubicación: Semiurbana. Torremocha del Jarama

Tipo: senior

Tamaño 54 ud





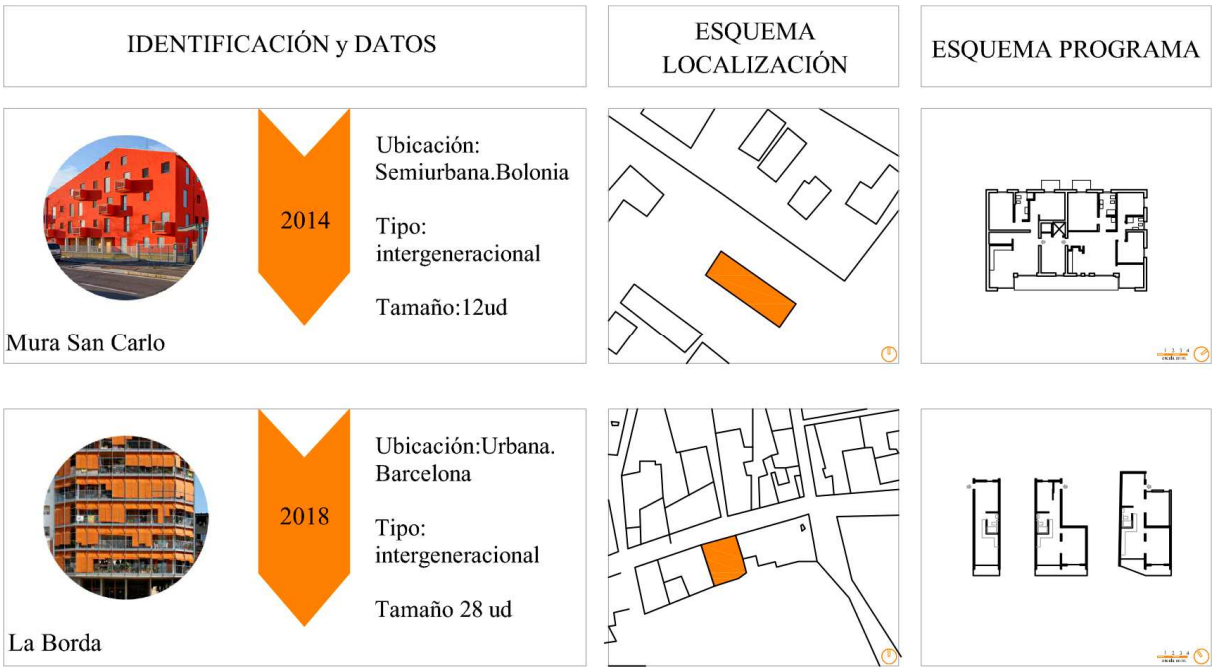



Figura 2.2 Atlas gráfico de los casos de estudio Fuentes: Ver anexo A y elaboración propia * La planta de vivienda de Urban Bovisa se ha dibujado a partir de fotografías del interior publicadas en un anuncio de alquiler en Booking.com. **No se ha encontrado información suficiente para detallar la distribución de las viviendas de WIG

El examen de cada uno de los casos estudiados nos ha ido clarificando las distintas variables que caracterizan los desarrollos, de ellas hemos extractado los parámetros que definimos a continuación:

- Localización: hace referencia a su ubicación exacta y a su clasificación según las subcategorías definidas para la investigación.

- Usuarios: distingue entre tipos de residentes según sus edades y modelos de hogar.

- Tenencia: alude al tipo de propiedad del proyecto.

-Normativa: definición de la normativa a la que está sujeto el *cohousing*.

- Financiación y gestión: se detalla el tipo de financiación que tiene el proyecto así como el modelo de gestión.

- Programa: hace referencia al tipo de diseño que tiene el desarrollo, su tamaño tanto en número de alojamientos como en número de usuarios.

- Arquitectura: se describe el componente arquitectónico del proyecto, tanto su sistema constructivo como sus instalaciones desde el punto de vista del aprovechamiento y el consumo.

*"La noción de barrio es variada y en permanente transformación, por tanto requiere nuevas observaciones e indagaciones, relativizando así sus resultados"*

(Castells)



*Icono localización*

## 2.1. LOCALIZACIÓN

En ciudades donde la población cada día va aumentando más parece que el individualismo crece a la misma velocidad. No es casual que las viviendas en su mayoría se piensen como espacios privados y compactos de pertenencia del individuo y vayan mermando los espacios que siempre han tenido una condición más social, de puntos de encuentro. Espacios de transición que propiciaban encuentro y relación entre los individuos. En consonancia la reducción de la superficie de las viviendas merma habitualmente las estancias que tradicionalmente han tenido la función de reunión dentro de la propia vivienda.

Ante esta situación de creciente soledad en las ciudades más pobladas, el *cohousing* aparece como una alternativa que apuesta por volver a la vida en comunidad y a las relaciones sociales estrechas. Fomentar la relación de pertenencia, la implicación y la confianza. Ofreciendo un paso gradual entre lo individual y privado y lo comunitario y público.

Podemos decir que el *cohousing* tiene su más amplio sentido en localizaciones urbanas, sin que esto signifique que no puedan ubicarse en entornos más rurales o periféricos. Sin embargo, creemos que su propia naturaleza la sitúa en entornos poblados y con un alto nivel urbano.

Dentro de estas localizaciones urbanas, y trasladándolas al caso de Madrid, distinguimos 4 ubicaciones diferentes que podemos ver representadas en la figura 2.2:

- Centro y ensanche: Serían aquellos *cohousing* localizados en el interior de la M30.

Actualmente no hay ninguno construido ni en desarrollo. La realidad de esta ubicación es que hay poco suelo disponible y a un elevado precio.

- M30-M40: Serían aquellos localizados entren la M30 y la M40.

Actualmente están Entrepatios Las Carolinas y Entrepatios Vallekas habitados. En esta ubicación las posibilidades de conseguir suelo son menores tanto por la disponibilidad del mismo como por su coste.

- Periferias: Se trataría de los *cohousing* situados más allá de la M40, e incluiría los pueblos anexionados a Madrid. Serían los casos de Cohabita Rivas.

- Otros núcleos urbanos: Hace referencia a los *cohousing* ubicados en otros núcleos urbanos de la Comunidad de Madrid.

Tal es el caso de Trabensol, *cohousing* Bustarviejo o Jubilar Villa Rosita.

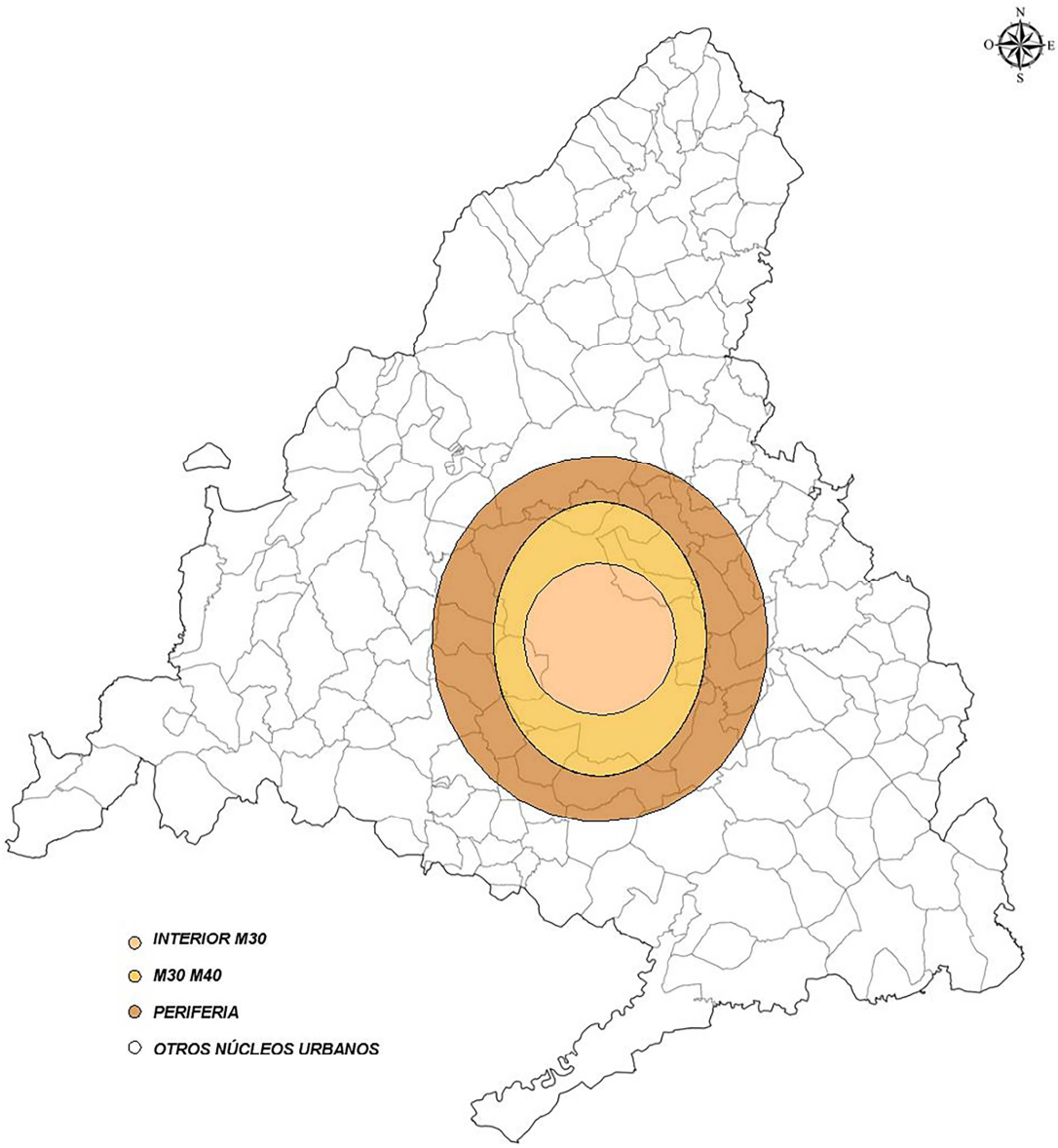



Figura 2.3 Mapa clasificación de localizaciones. Fuente: mapas de espana.com y elaboración propia

*“una vecindad identificable”*

(Christopher Alexander)



*Icono usuarios*

## 2.2. USUARIOS

Los usuarios del *cohousing* son el principio y el fin de este tipo de vivienda colectiva. El principio ya que es de ellos de quienes nace la idea y la iniciativa de este tipo de vida comunitaria o colaborativa y el fin ya que es para ellos para ellos y con ellos con los que se diseña y se lleva a cabo el proyecto.

Estos usuarios son gente que por una razón más ideológica o por otra más práctica, encuentran en este tipo de vivienda colectiva comunitaria la respuesta a sus necesidades. Estas necesidades pueden ser de índole, social: integración, apoyo, comunidad, pertenencia, económica: difícil acceso a financiaciones o a una vivienda en general, búsqueda de ahorro en consumos, o de mercado: no encuentran alternativas de viviendas que se ajusten a sus necesidades en el mercado actual.

Según el tipo de usuarios que resida en el *cohousing* diferenciamos tres tipos de desarrollos:

- Senior: son aquellos desarrollos de *cohousing* especialmente pensados y diseñados para la tercera edad (figura 2.3). En ellos se pretende propiciar un tipo de envejecimiento activo y acompañado. Algunos de estos desarrollos pueden contemplar la existencia de servicios de asistencia sanitaria dentro de los mismos.

Las principales razones por las que los futuros residentes se interesan en este tipo de vivienda son la compañía, la vida activa y la posible necesidad de asistencia. Otras razones tienen que ver con la accesibilidad y adaptabilidad

de los espacios, ya que algunas de las viviendas que habitan los futuros residentes no son accesibles o bien, sus espacios no están pensados para las nuevas necesidades que van apareciendo según vamos cumpliendo años.



Figura 2.4 Esquema *cohousing* senior. Fuente: elaboración propia

Se podría diferenciar entre *cohousing* senior y *cohousing* senior asistida. Esta clasificación se hace más necesaria en el caso que nos ocupa, Madrid, debido a que los requisitos sanitarios y administrativos para la asistencia residencial condicionan los proyectos.

El *cohousing* senior es el que más representación tiene actualmente en proyectos en proceso.

- Intergeneracional o mixto: son aquellos desarrollos de *cohousing* que están pensados para que convivan diferentes generaciones, no están especialmente enfocados en unas edades determinadas sino en toda la población (figura 2.4). Son especialmente interesantes las sinergias que pueden surgir entre unas generaciones y otras, entre unas necesidades y otras, siendo a veces la atención de las necesidades de unos, la solución de las necesidades de otros.

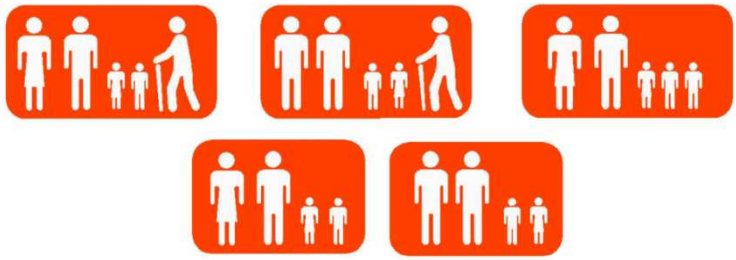


Figura 2.5 Esquema *cohousing* intergeneracional. Fuente: elaboración propia

Las principales razones por las que los usuarios se interesan en este tipo de *cohousing* son de índole económica o por el tipo de vida comunitaria.

Actualmente son algunos los grupos de *cohousing* intergeneracional activos, si bien no son los más numerosos. (Entrepatios y *Cohousing* Bustarviejo).

- Jóvenes: son aquellos desarrollos de *cohousing* especialmente dirigido a un sector de la población cuyo principal problema es el acceso a la vivienda (figura 2.5). Se trata de desarrollos pensados para jóvenes, que normalmente se utilizan de manera transitoria cubriendo sus necesidades y aportando soluciones a sus casuísticas, propias de la edad.



Figura 2.6 Esquema *cohousing* jóvenes. Fuente: elaboración propia

Las principales razones por las que los futuros residentes se implican en este tipo de vivienda colaborativa son el acceso a la emancipación y la vida en comunidad.

Este tipo de *cohousing* apenas tiene representación, se trata más de una posible alternativa a futuro, que de una alternativa real. Englobaría promociones de *cohousing* destinadas a una ocupación transitoria.

*"Allí donde domina el derecho a la propiedad, donde todo se mide con dinero, no puede hablarse de equidad y bienestar"*

(Tomás Moro)



*Icono tenencia.*

## 2.3. TENENCIA

Las distintas fórmulas de tenencia se pueden clasificar en tres tipos:

- Propiedad

-Derecho de superficie

-Alquiler

Las opciones que han tenido hasta la fecha los desarrollos de *cohousing* en Madrid se podrían resumir en una sola: adquirir el terreno en propiedad. Es decir, desarrollos de *cohousing* en suelo privado.

El derecho de superficie, está comenzando a implementarse para algunos tipos de desarrollos de *cohousing*, aunque todavía no hay ninguno habitado.

El alquiler actualmente no tiene ninguna iniciativa en marcha.

### PROPIEDAD

En el régimen de propiedad, tanto el suelo como el edificio, son propiedad de los usuarios. Se puede optar por una propiedad común perteneciente a toda la comunidad de manera indivisible o por una propiedad fraccionada mediante la división horizontal que determina que superficie tanto de vivienda como de espacios comunes pertenece a cada uno de los usuarios (figura 2.6).

Una característica importante de este régimen es que es hereditario. Si bien es un aspecto que puede ser decisivo para muchos usuarios, hay que especificar que, entendiendo el *cohousing* como un bien de uso, en los estatutos de la comunidad, es conveniente especificar las condiciones para optar a la venta de una propiedad perteneciente al desarrollo en cuestión.

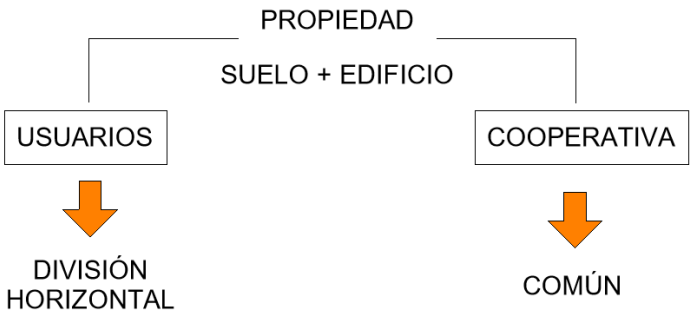



Figura 2.7 Esquema tipos de propiedad. Fuente: elaboración propia

En la mayoría de los casos en los que se opta por un régimen de propiedad, ésta recae sobre la cooperativa u organización comunitaria. De esta manera es más sencillo controlar tanto la sucesión de los usuarios, que suele estar determinada en los estatutos y depender de una decisión comunitaria, como la posible especulación con la propiedad.

### DERECHO DE SUPERFICIE

Tanto en el caso de la administración pública como de la empresa privada se puede realizar la cesión de terrenos por un tiempo limitado en régimen de derecho de superficie (Real Decreto Ley de 2/2008**,** artículos 40 y 41) de tal manera que pueda construirse y ser propietario de dicha construcción durante un tiempo determinado, o bien esta misma fórmula sobre construcciones o edificaciones ya realizadas y que ahora mismo carezcan de uso (figura 2.7).

Este derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primero de los casos, la construcción del proyecto en caso se cederse un solar o la rehabilitación y adecuación de la edificación en caso de cederse una construcción, puede ser el canon de adjudicación. De tal manera que al concluir el periodo estipulado de cesión, las construcciones o las mejoras de las mismas revertirían directamente en la administración pública o en el propietario privado.

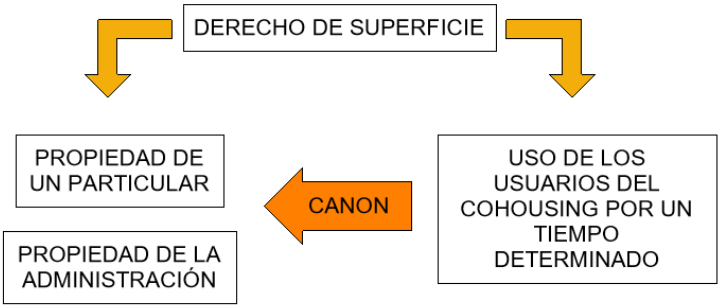



Figura 2.8 Esquema derecho de superficie. Fuente: elaboración propia

El derecho de superficie es susceptible de ser trasmitido y de gravamen, además si la edificación lo permite, se puede constituir en régimen de propiedad horizontal, y podrá ser trasmitido durante el plazo del mismo sin necesidad de consentimiento del propietario del suelo. Este aspecto es importante por la seguridad de permanencia que aporta al residente, de manera que su inversión en la construcción le garantiza una vivienda. Va ligado estrechamente al plazo estipulado para estos derechos, ya que si el plazo es demasiado corto, la inversión o el interés por esta fórmula puede no interesar al futuro usuario. Así mismo un plazo demasiado elevado puede no ser del interés del propietario, por lo que estipular un plazo adecuado según el fin de la cesión es fundamental para certificar el éxito del modelo.

Otro aspecto importante del derecho de superficie es que se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto.

Esto, por un lado, garantiza al propietario que se va a construir y/o rehabilitar lo cedido pero, por otro lado, hace necesaria la correcta elección de los solares, que puedan albergar este tipo de viviendas, y se puedan desarrollar este tipo de proyectos en cuanto a su disposición forma y ocupación, así como, las posibles edificaciones que puedan ser objeto de cesión, tengan el uso característico de residencial colectivo, *cohousing*, permitido.

El hecho de contar con solares determinados para este tipo de desarrollos, previo a la formación del grupo de residentes, da lugar a conocer con exactitud la ubicación del futuro desarrollo lo cual ayudaría a la formación del grupo, ya que, como nos han comentado en varias de las entrevistas realizadas, hay una parte de la gente interesada que lo está por un solar o una zona determinada y que abandonan si finalmente el terreno que se consigue está ubicado en otra zona, barrio o distrito de la ciudad. Por otro lado en cuanto hay un solar asignado al proyecto el interés por el mismo va en aumento.

El derecho de superficie no es algo nuevo encontramos antecedentes de esta figura en el derecho romano que llamaba superficies al derecho de conservar por largo tiempo, aunque limitado, un edificio que hubiese construido el superficiario, sobre un terreno ajeno. Surge y se desarrolla, para facilitar una solución a la crisis de viviendas existente en la ciudad romana. Se trataba de reducir el costo, y se lograba al sustituir la adquisición de la propiedad del suelo que suponía el pago de presente de su valor, por la adquisición de un derecho sobre el suelo, que seguía siendo de propiedad ajena, a cambio del pago de un canon periódico.

Ya entonces se utilizaba esta fórmula para solucionar el problema de la vivienda, por lo que es factible estudiarlo para los nuevos modelos de desarrollos residenciales que se van abriendo camino, entre los que se encuentra el *cohousing*. Esta fórmula puede aplicarse tanto a solares o inmuebles de titularidad pública como de titularidad privada.

ALQUILER

El alquiler se define como dar o dejar algo a alguien por un tiempo determinado a cambio del pago de una cantidad convenida. Lo que supone una relación económica entre un propietario y un inquilino.

En Madrid actualmente existe un programa de cesión de suelo para construcción de viviendas en régimen de alquiler asequible. En este programa podría tener cabida algún desarrollo de *cohousing* en régimen de alquiler. Es decir, incluir desarrollos de *cohousing* dentro de alguno de los suelos cedidos para este programa. De esta manera se implementaría esta fórmula de tenencia para este tipo de desarrollos.

Los objetivos estratégicos de este programa en Madrid son, por un lado, contribuir a moderar el esfuerzo económico familiar necesario para el acceso al mercado de alquiler residencial mediante una renta asequible a un gran porcentaje de población afectada por el incremento del mercado de los alquileres, pero que no puede acceder a vivienda de protección pública por razón de renta u otras circunstancias y, de otro lado, incorporar la colaboración público-privada a las iniciativas municipales en materia de suelo, aumentando así la oferta de vivienda asequible y generando nueva actividad en el sector inmobiliario (figura 2.8).

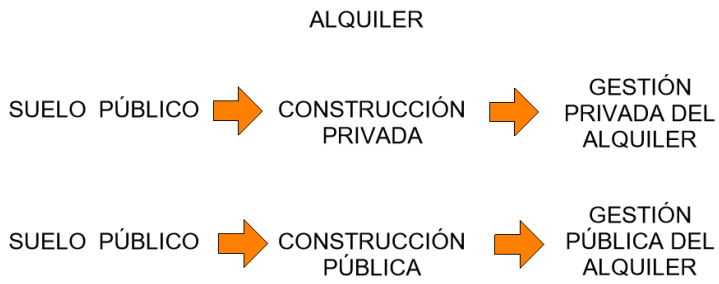



Figura 2.9 Esquema opciones de alquiler. Fuente: elaboración propia

*"El buen juicio nace de la buena inteligencia y la buena inteligencia deriva de la razón, sacada de las buenas reglas; y las buenas reglas son hijas de la buena experiencia: madre común de todas las ciencias y las artes"*

(Leonardo Da Vinci)

## 2.4. NORMATIVA



*Icono normativa.*

Actualmente los planteamientos de proyectos de *cohousing* se vienen desarrollando dentro del marco legal y la planificación actual, adaptando estos nuevos modelos a normativas y planificaciones anteriores que no los tenían en cuenta. En los últimos años tanto en nuestro país como en la Comunidad de Madrid se han implementado medidas y propuesto alternativas para abordar este problema.

Durante los últimos años se ha procedido a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, (PGOU). El PGOU como instrumento fundamental de planificación urbana que establece las directrices para el desarrollo urbanístico de la ciudad, debe ser revisado periódicamente con el fin de ir adecuando la normativa a la realidad existente. Si bien la modificación de esta figura de planeamiento no es fácil, ya que en ella participan muchos agentes y tanto las consultas como la redacción del propio plan y su aprobación se dilatan en el tiempo, sí que se considera fundamental desde el punto de vista de esta investigación, ya que puede avanzar en estrategias que tengan en cuenta la modalidad de vivienda estudiada y, de alguna manera, determinar su futuro y posibilidades de desarrollo.

A continuación vamos a analizar algunas de las modificaciones propuestas en el PGOU de Madrid que consideramos fundamentales y que atañen al *cohousing*, así como su evolución durante la tramitación (figura 2.9):

- Definición y clases de vivienda
- Programa de vivienda
- Espacios comunes
- Planeamiento-usos permitidos y compatibles.

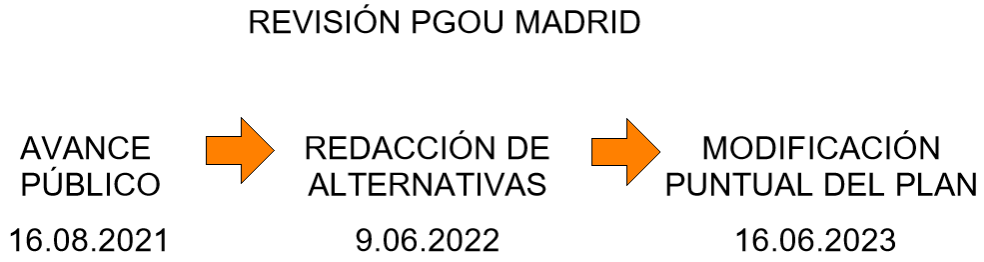



Figura 2.10 Esquema revisión PGOU. Fuente: elaboración propia

## DEFINICIÓN Y CLASES DE VIVIENDA

La Modificación del Plan General se inicia con el documento de Avance, es una propuesta de alteración de determinados preceptos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas el 17 de abril de 1997, con diversos objetivos. El aspecto que atañe a este estudio es el relativo a las nuevas modalidades de vivienda:

*"Incorporar nuevas modalidades de vivienda, adaptadas a la nueva forma de vida, incentivando la mejora de calidad de las viviendas, en los aspectos de habitabilidad, salubridad y sostenibilidad ambiental y la accesibilidad, mediante, entre otras medidas, la incorporación de un programa mínimo de vivienda.*

*Incorporar al régimen de usos establecido por el PG97, nuevas actividades, nuevos modelos de convivencia y nuevas categorías de usos que han surgido de la transformación socioeconómica y demográfica de los habitantes de la ciudad en los 24 años transcurridos tras su aprobación, definiendo el uso urbanístico en el que se integran estas nuevas actuaciones, clarificando su régimen de implantación y de interrelación con otros usos y estableciendo condiciones concretas para garantizar su adecuada implantación y la seguridad jurídica de su regulación.*"

Este Avance se publicó el 16 de agosto de 2021 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en él se hace referencia expresa al modelo *Cohousing* apareciendo definido como:

"*Co-housing: Variante de la vivienda colectiva tradicional, con una mayor relación de vida privada y vida común. Está formada por viviendas privadas y una importante dotación de servicios comunes, primando la superficie de servicios comunes sobre las superficies privativas de las viviendas. Normalmente en régimen de propiedad y gestionado por los propios copropietarios. Es*

*una vivienda colectiva tradicional con mayores zonas comunes para la convivencia de los vecinos.*"

Bajo nuestro punto de vista esta definición queda algo ambigua y no diferencia, define o excluye algunas formas de vivienda tradicional que cabrían bajo la definición y que nada tendrían que ver con el *cohousing*.

Por otro lado El Avance de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 plantea que:

*"En lo referente al co-housing, no necesitaría para su encaje modificación en las NNUU; su integración en la norma se realizaría de forma implícita al admitir reducir la superficie de vivienda mínima a cambio de disponer obligatoriamente zonas comunes en una cuantía igual a la suma de la reducción unitaria de superficie de cada vivienda; para estas viviendas se mantendrían los estudios de hasta 30 m2 (aumentando 5 m2 respecto de los 25 m2 actuales). Las zonas comunes resultantes computarán en edificabilidad en aquello que superen la proporción de zonas comunitarias exentas del cómputo de edificabilidad.*

*Podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c de este artículo. La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres, y la exigencia de vestíbulo, que no será preceptivo."* (Avance modificación PGOU, 2021).

Con fecha 9 de junio de 2022 se redacta una alternativa diferente a la suscrita en el Avance de modificaciones del Plan general de Ordenación Urbana de Madrid del 16 de agosto de 2021.

*"Las NNUU no recogen los modelos residenciales emergentes que se están presentando en la práctica como nuevas formas de alojamiento permanente. A los efectos de su integración y regulación en las NNUU se van a considerar dos modelos residenciales:*

*A) Modelo que deriva de la vivienda colectiva tradicional, en el que se potencia la convivencia entre los residentes mediante una importante dotación de espacios comunes, con la correlativa reducción de las superficies privativas de las viviendas.*

*B) Modelo en el que prima la convivencia y relación entre los residentes, para lo que los espacios comunes aumentan hasta abarcar todas las zonas de estancia, alimentación y lavandería, mientras que las zonas privativas se limitan a unidades de alojamiento integradas por un dormitorio con baño."* (Avance modificación PGOU, 2022) .

En esta alternativa, sin llegar a tener una definición concreta, sí que va acotando más el tipo de vivienda colectiva que, entendemos, albergaría el *cohousing,* el tipo A.

Finalmente la redacción de PGOU en junio de 2023 determina:

*"**Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)***
*1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.*
*2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:*
*a) Clase vivienda: Destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.*
*Se distinguen dos categorías:*
*i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:*

*-Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.*
*- Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio."* (Modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU de 1997, 2023) .

La redacción final de la norma da cabida al *cohousing* dentro de un tipo de vivienda colectiva determinada, el tipo 2. Si bien entendemos que su definición puede quedar todavía algo ambigua.

Es fundamental contar con una definición inequívoca a partir de la cual se pueda desarrollar la normativa, fijar un marco jurídico, así como instrumentos de políticas públicas para el desarrollo de *cohousing*.

Establecer una definición de *cohousing* que sirva como marco para su desarrollo según sus objetivos prioritarios dotaría de claridad al modelo, distribuiría recursos y evitaría el uso de la *cohousing* con intereses propios de la especulación inmobiliaria.

Esta definición debería recoger las características básicas del modelo, en ella sería conveniente referenciar al menos dos dimensiones, por una parte, la arquitectónica, a través de espacios y recursos compartidos y por otra, la social, donde el énfasis está dirigido a la participación de sus integrantes. Esta definición de mínimos serviría de base para el desarrollo de modelos y diversas fórmulas, que dieran cabida a los distintos objetivos e instrumentos que pudieran ir desarrollándose (García, 2022).

Es cierto que la nueva redacción de PGOU de Madrid sí tiene en cuenta este modelo de vivienda colectiva emergente, aunque se echa en falta mayor concreción a la hora de poder determinar qué tipo de proyecto de vivienda colectiva es, o no es *cohousing*.

## PROGRAMA DE VIVIENDA

El documento de Avance también hace referencia al incremento de la superficie mínima de la vivienda y propone unas dimensiones mínimas para los distintos espacios de la vivienda.

"*Se elevaría la superficie de la vivienda mínima hasta 40 m2 y se eliminaría la posibilidad genérica de reducción a 25 m2.*

*El programa de vivienda mínima sería: Estancia-comedor, cocina, dormitorio, baño y vestíbulo. Dimensiones de piezas:*

*a. Estancia-comedor: 14 m2, círculo Φ 3 m.*

*b. Cocina: 7 m2, círculo Φ 1.6 m.*

*c. Dormitorio 1: 12 m2, círculo Φ 2,7 m.*

*d. Dormitorios adicionales: 7 m2, círculo Φ 2 m.*

*e. Baño 1: 3 m2, ducha/bañera, inodoro y lavabo.*

*f. Pasillo: 90 cm ancho.*

*g. Vestíbulo: 2 m2*

*La cocina podría integrarse en la estancia comedor, manteniendo la superficie conjunta. Manteniendo la superficie mínima de 40 m2, serían posibles viviendas diáfanas sin compartimentación, excepto el baño. Exclusivamente podría reducirse la superficie de la vivienda hasta un mínimo de 30 m2, manteniendo el programa de vivienda a excepción de la dimensión de la estancia comedor y la exigencia de vestíbulo, cuando la superficie detraída se disponga, obligatoriamente, en zonas comunes de estancia y reposo.*

*Las zonas comunes de estancia y ocio se dimensionarían como sumatorio de la reducción de superficie de cada vivienda.*

*Las viviendas accesibles se regularían por remisión al DB SUA del CTE y, en su caso, a la normativa autonómica aplicable.*

*Se admitiría la implantación de las viviendas dotacionales en parcelas con uso cualificado residencial."* (Avance modificación PGOU, 2021) .

Esta revisión y ampliación de definición de dimensiones mínimas es muy adecuada, dado que la normativa anterior permite viviendas cuya habitabilidad es cuestionable, con superficies totales superiores a la mínima pero con superficies parciales, de las distintas estancias, difíciles o imposibles de habitar.

Además, esta definición de superficies mínimas de las distintas piezas es necesaria para la aclaración de cuáles de estas superficies pueden o no ser compensadas por espacios comunes.

Finalmente la redacción del PGOU aprobada en junio de 2023 queda así:

*"**Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)***

*1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el computo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.*
*2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:*

*a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un circulo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.*
*b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un circulo de trescientos (300) centímetros*

*de diámetro, tangente al paramento en el que situé el hueco principal de ventilación e iluminación.*
*La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.*
*c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un circulo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un circulo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que situé el hueco principal de ventilación e iluminación. Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.*
*d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.*
*e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta."* (Modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU de 1997, 2023) .

La redacción final de la modificación puntual de la normativa, detalla qué dimensiones y proporciones tiene que tener cada estancia de la vivienda para cumplir con su

uso. Asimismo aumenta la superficie de vivienda mínima que anteriormente era de 38 m2, suprimiendo la posibilidad de los estudios o apartamentos de 25 m2.

### ESPACIOS COMUNES

Con fecha 9 de junio de 2022 aparece la posibilidad de reducir superficie de la vivienda mínima si ésta es compensada por espacios comunes, para el modelo A de vivienda colectiva, en el que estaría incluido el *cohousing*.

"*El modelo A se integra como un nuevo tipo dentro de la categoría de vivienda colectiva, en el que se admitirá reducir la superficie de la vivienda mínima a cambio de disponer obligatoriamente zonas comunes en una cuantía igual a la suma de la reducción unitaria de superficie de cada vivienda; para estas viviendas se mantendrían los estudios de hasta 30 m2 (aumentando 5 m2 respecto de los 25 m2 actuales). Las zonas comunes resultantes computarán en edificabilidad en aquello que superen la proporción de zonas comunitarias exentas del cómputo de edificabilidad.*" (Avance modificación PGOU, 2022) .

Esta alternativa pone de manifiesto que la diferenciación del *cohousing* dentro de la categoría de vivienda colectiva permite redactar artículos normativos que solo atañan a dicha categoría.

Respecto a las superficies de espacios comunes, la revisión plantea la posibilidad de reducir el espacio de la vivienda privada si hay una dotación de espacios comunes en contrapartida. En este aspecto creemos que es muy importante definir con rigor qué espacios son susceptibles de ser reducidos y porqué.

Finalmente la redacción de la modificación puntual del PGOU queda de la siguiente manera:

*3. En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma*

*de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6. c) de este articulo.*
*La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetaran las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres."* (Modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU de 1997, 2023) .

*"6 c) Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.*
*La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explicita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente.*
*En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.*
*En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificados, no computaran a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, incluidos en estos los aseos y vestuarios anexos. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros.*
*En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computaran en*

*edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicara en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial*. (Modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU de 1997, 2023) .

La redacción final de la norma es similar a la presentada en la alternativa del avance. Se matiza alguna característica a mayores en lo que respecta a las zonas comunitarias. Sin embargo nos sigue quedando la duda de qué espacioso zonas comunes son susceptibles de permitir una reducción de la superficie de la vivienda.

### PLANEAMIENTO, USOS

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Artículo 36.2.c.2º Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27.07.01) entendía que la vivienda social puede ser considerada una Red Pública. Por lo que desde la legislación se podía entender que la vivienda social era susceptible de tratarse como una dotación.

La Ley preveía la provisión de suelo para estas redes. Así la redacción original del Art 91.3 -sobre la Obtención de los terrenos destinados para las redes públicas en actuaciones integradas-señalaba: *«A estos efectos, para el sistema de redes públicas supramunicipales, deberá cederse a la Comunidad de Madrid, gratuitamente y libre de cargas, terreno en la cuantía de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso. Del total de cada cesión, deberá destinarse la tercera parte, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social».*

A finales de 2010 (Mediante Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y

Racionalización del Sector Público) se introducen modificaciones que eliminan la exigencia completa de cesiones supra-municipales.

Otras modificaciones que introduce está ley son la reducción de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Las modificaciones introducidas a través de esta Ley reducen también el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida —del 50% al 30%— igualándolo al mínimo contemplado en la legislación estatal. Este aspecto, aunque no afecta directamente al *cohousing*, sí puede ser determinante si se propone algún desarrollo de *cohousing* como parte de la vivienda protegida.

Podemos concluir que en este caso, la modificación de la ley en 2010 no es beneficiosa para los desarrollos de *cohousing*.

*“Sólo el necio confunde valor y precio”*

*(Quevedo)*

## 2.5. GESTIÓN y FINANCIACIÓN



*Icono gestión y financiación*

La forma de gestión más habitual en los desarrollos de *cohousing* es la cooperativa, como hemos visto en el capítulo anterior, se trata de una cooperativa algo distinta en la que se intensifica el proceso participativo.

La cooperativa de viviendas es la forma, dentro de las existentes, que han encontrado los modelos de *cohousing* para desarrollarse, tratando de unificar los valores de tenencia, desarrollo de la actividad y participación. Esta cooperativa no solo funciona durante la construcción del proyecto sino que continúa sin disolverse una vez terminado el mismo para seguir con la gestión de los espacios comunes y la vida en comunidad.

La mayoría de los desarrollos de *cohousing* tienen estipulado un procedimiento o unos requisitos para la entrada de nuevos residentes que quedan plasmados dentro de su reglamento interno. En este reglamento también se acuerda qué ocurre cuando un usuario abandona la *cohousing*, ya sea por fallecimiento o porque se muda. Este procedimiento cual estrechamente ligado al tipo de tenencia.

A esta gestión mediante la figura de la cooperativa de viviendas, se une que en la mayoría de los casos la propiedad se adquiere mediante el modelo de cesión de uso, una de sus características es la de trabajar con un patrimonio común e indivisible sobre el que los cooperativistas no cuentan con ningún derecho de propiedad individual y por lo tanto no se puede obtener

lucro de ella. En la cesión de uso de larga duración contemplada en las experiencias de cooperativa de viviendas, las personas pueden habitar en una vivienda de manera permanente, mejorando así las condiciones más inestables de un alquiler, sin embargo ésta no les pertenece, sino que la titularidad de la misma es colectiva, es decir, la propiedad es de la figura jurídica de la cooperativa formada por todos los miembros de la comunidad.

Este mantenimiento de la propiedad y la gestión del proyecto a lo largo del tiempo tienen como objetivo principalmente a asegurar la importancia del valor de uso de la vivienda frente a su valor de cambio, dando prioridad a la vivienda como derecho ante su valor comercial en el mercado. De esta manera se consigue sacar a la vivienda del mercado especulativo e intentar asegurar que con el paso del tiempo no pierda su asequibilidad.

Se trata de una fórmula que hace hincapié en lo común, apostando por una organización que confíe en la comunidad. La propiedad colectiva, donde no existe distinción entre lo que es de uno y lo que es de otro, sino lo que es de todos, actúa como unión entre los usuarios que perdura en el tiempo.

### FINANCIACIÓN

La financiación de este tipo de desarrollos depende de muchos factores, es importante tanto el usuario que accede a ellos como el tipo de gestión en el que se desarrolla. Uno de los pilares que sostiene a un gran número de desarrollos de *cohousing* en Madrid es la financiación mediante Banca Ética.

Con el modelo de gestión de derecho de uso, el procedimiento de financiación del proyecto es mediante una entrada inicial, y cuotas mensuales "asequibles" a modo de alquiler.

En el caso de los desarrollos de *cohousing* senior, la financiación no suele ser un problema debido a que, en el caso de España y el de Madrid, normalmente las personas que se interesen en este tipo de *cohousing* suelen tener o bien una renta que les permita sufragar los gastos, o bien una vivienda en propiedad que pueden utilizar para financiar su cuota del proyecto.

En cuanto al *cohousing* para jóvenes, este punto, suele ser un factor clave, y también un problema en muchos casos, debido a la precariedad laboral ya sea en términos de nómina y/o de temporalidad.

Si analizamos la financiación en el *cohousing* intergeneracional, obtenemos una mezcla de los dos puntos anteriores con una casuística singular, en la que por un lado los usuarios senior de la promoción aportan la parte de seguridad económica al proyecto, mientras que los usuarios jóvenes aportan la capacidad de alargar el plazo del préstamo.

*“La arquitectura es la voluntad de la época traducida a espacio"*

(Ludwig Mies van der Rohe)



*Icono programa*

## 2.6. PROGRAMA

El diseño del *cohousing* se podría decir que no tiene unos patrones específicos, sino que se orienta siempre en función de las necesidades de los usuarios, aunque en la mayoría de las ocasiones la normativa y características del solar determinaran, en gran medida las posibilidades.

Para definir este parámetro vamos a centrarnos en tres puntos fundamentales que corresponden a diferentes escalas:

- Escala urbana -integración: hace referencia a la relación del proyecto con el entorno urbano en el que se ubica.

- Escala intermedia-comunidad: hace referencia a los espacios comunes de los desarrollos.

- Escala doméstica-vivienda: hace referencia a la vivienda en sí. La unidad privada para cada hogar. Entendemos la vivienda como el espacio físico que es habitado y hogar el conjunto de personas que habitan la vivienda.

Los proyectos de *cohousing* actualmente son, en términos arquitectónicos, experimentos que permiten ir dando forma a nuevos modelos que rompen con lo establecido dentro de los tipos de vivienda colectiva. El país que más trayectoria tiene en este tipo de vivienda colectiva es Suecia, con casi 100 años de experiencia en el sector de las viviendas colaborativas y su evolución a lo largo de este tiempo ha sido muy notable y pasando por diversas fases. Los proyectos de principios del siglo XX estaban pensados únicamente para compartir servicios, el servicio

doméstico principalmente, ahorrándose de esta manera el espacio reservado para ellos en cada vivienda; a partir de los años 40, y hasta los 70, los proyectos defendían la igualdad de la mujer mediante procesos de compartir las tareas de cuidados de la familia o las tareas domésticas.

Si nos centramos en el *cohousing* senior en Suecia, las personas mayores cuentan con apoyos institucionales disponiendo de ayudas para la adaptación de viviendas y espacio comunes a las correspondientes necesidades funcionales de este grupo poblacional. En los proyectos más actuales de *cohousing*, empresas públicas de vivienda colaboran en la construcción de las viviendas con un alto grado de participación de los futuros habitantes que colaboran en el proceso de diseño y posterior gestión muy activamente.

A día de hoy no existen unas pautas sobre la manera de crear este tipo de proyectos, ya que parte de la metodología es la participación de los futuros residentes, los resultados de cada proceso se van moldeando según sus intervinientes, su manera de compartir y de entender la comunidad.

### ESCALA URBANA-INTEGRACIÓN

Los espacios comunes de un desarrollo de *cohousing* se deben caracterizar por su amplitud. Pueden ser interiores o exteriores y sus dimensiones deben posibilitar su uso por parte de toda la comunidad. Es recomendable que su ubicación dentro del desarrollo sea central, ya que ello da lugar a mayores posibilidades de encuentro entre los vecinos.

Los espacios pueden ser solo para el uso de los residentes o abrirse al barrio, creando así sinergias entre los habitantes del barrio y los usuarios del edificio. Cuando estos espacios tienen un uso público, es decir, que se puede acceder a ellos sin ser residente en la comunidad, adquieren una doble función, la comunitaria intrínseca y la de transición y conexión del proyecto con el barrio. Sirven

de unión entre la escala urbana y la intermedia, entre el barrio y los residentes que integran la comunidad.

Otro aspecto importante de los espacios comunes es que deben ser flexibles, debido a que están en constante revisión por parte de los usuarios, ya que las necesidades funcionales de los mismos pueden variar en el tiempo. El colectivo decidirá, en su caso y en su momento el cambio de usos y la adaptabilidad del espacio al mismo.

No todos los desarrollos de *cohousing* tienen este tipo de espacios de uso tanto por parte de los residentes como por parte de los no residentes. Sin embargo, son espacios que pueden resultar interesantes también de cara a la clasificación de uso del desarrollo y a tener una mezcla se usos dentro del propio solar, como hemos apuntado en el apartado anterior.

Los usos más frecuentes para este tipo de espacios de integración suelen ser los destinados a servicios como por ejemplo, zonas de trabajo, guarderías o espacios deportivos.

### ESCALA INTERMEDIA-COMUNIDAD

El diseño de los espacios comunes interiores depende en gran medida del tipo de modelo de *cohousing* que tengamos, nos referimos a la diferenciación entre los modelos tipo disperso como el danés o los modelos más compactos que se desarrollan en altura como el sueco.

Entre los espacios comunes podemos diferenciar los construidos y los libres o abiertos. Ambos deben ser accesibles, formar parte del núcleo de la convivencia.

En el caso de los desarrollos dispersos se utilizan los espacios centrales como focos principales de la vida en comunidad y se ubica un edificio común que esté a una distancia similar de cada uno de los edificios de viviendas que componen el conjunto, o en su caso, de cada una de las viviendas.

También se pueden distribuir pequeños edificios comunes ya sea en la zona central o por grupos, con diferentes usos en distintos puntos, dando lugar a trayectos de encuentro que comunican los propios espacios comunes (figura 2.10).

Los recorridos entre unas viviendas y otras así como entre las viviendas y el edificio común pasan a ser paseos, no simples recorridos, ya que tienen identidad y características que propician el encuentro y la conexión entre los residentes. No se trata de zonas residuales sino de zonas principales, serían los espacios comunes libres (figura 2.11).

En el caso de los desarrollos en altura los espacios comunes construidos se suelen situar en planta baja, si bien cada vez son más frecuentes los espacios en plantas intermedias y sobre todo en la cubierta de los edificios (figura 2.12).

Los trayectos que definen las comunicaciones entre estos espacios comunes o entre las viviendas y los espacios comunes, en este tipo de desarrollos están mucho más determinados por la morfología del proyecto y es el diseño de los mismos junto con la disposición de los distintos espacios lo que dará lugar a una mayor o menor interacción entre los residentes (figura 2.13).

La idea de crear estos lugares colectivos es para compartir espacios y para ganar servicios. Su diseño en estos modelos de *cohousing* es trascendental ya que dichos lugares son los que van a determinar las relaciones sociales que en ellos van a tener lugar, y por tanto van a definir las relaciones de la comunidad que vive el proyecto.

Los usos que pueden recoger estos espacios compartidos son muy variados y dependerán de las necesidades reales de los residentes del colectivo que hayan definido en el proceso de diseño colaborativo. El diseño flexible de estos espacios facilitará el cambio de uso de los mismos si así lo requiere la comunidad o la evolución de la misma.

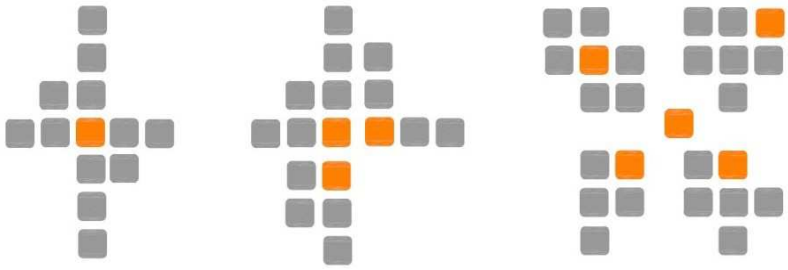


Figura 2.11 Esquema en planta de espacios comunes construidos en desarrollos dispersos Fuente: elaboración propia

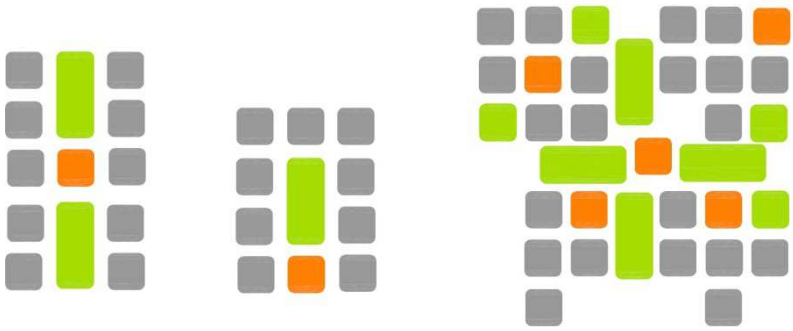


Figura 2.12 Esquema en planta de espacios comunes libres en desarrollos dispersos  Fuente: elaboración propia

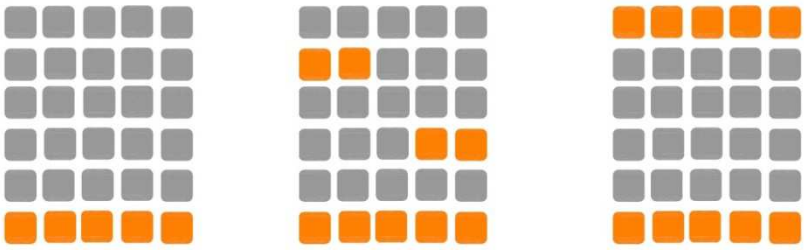


Figura 2.13 Esquema en sección de espacios comunes construidos en desarrollos en altura. Fuente: elaboración propia



Figura 2.14 Esquema en planta de espacios comunes libres en desarrollos en altura. Fuente: elaboración propia

Los usos más comunes suelen ser: cocinas, comedores, aparcamientos de bicicletas, espacios para el reciclaje o biblioteca, pero también se pueden ubicar usos más específicos como: salas de ensayo, invernadero, sala de cine, taller de manualidades, duchas o saunas o tiendas (figura 2.14).

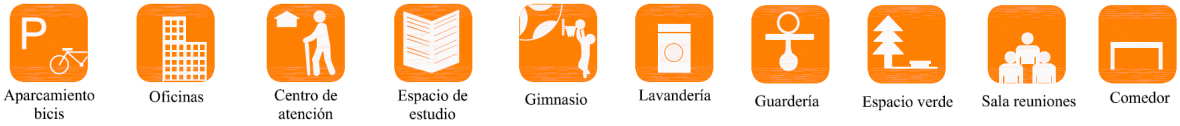



Figura 2.15 Usos comunitarios más demandados. Fuente: elaboración propia

Los espacios comunes que aparecen en los desarrollos de *cohousing* los podríamos dividir en espacios comunes sociales y espacios comunes no sociales. Los primeros muestran una característica fundamental del *cohousing*, la de realizar actividades en común. Dentro de estos espacios podemos distinguir los puramente sociales, como comedores y cocinas comunes, de los que prestan algún servicio como gimnasios, salas de estudio o guarderías.

Los espacios no sociales son espacios como los aparcamientos de bicicletas o la lavandería que cumplen una función más de complementar al espacio de la vivienda que función social.

El uso que se determine para cada espacio dependerá de la decisión de los usuarios, y las diferencias serán notables dependiendo del tipo de usuario que resida, en una *cohousing* senior, no se dispondrá de guardería, uso que sí puede darse en una *cohousing* intergeneracional o de jóvenes, sin embargo, es posible que tengan un espacio destinado a la asistencia o al cuidado.

ESCALA DOMÉSTICA-VIVIENDA

Todos los desarrollos de *cohousing* cuentan con unidades privadas para cada hogar, que reducen su superficie en favor de los espacios comunes, sin que ello signifique no tener la suficiente independencia y condiciones habitacionales.

Respecto al tamaño de las viviendas podemos afirmar que durante este tiempo la experiencia danesa se ha beneficiado del efecto prueba y error. Como consecuencia de ello las viviendas son ahora mucho más pequeñas que hace 30 años, mientras que las áreas comunes han aumentado considerablemente sus dimensiones, como consecuencia del aprendizaje de diferentes experimentos de *cohousing*.

El resultado del diseño de la vivienda es una vivienda pequeña que aprovecha al máximo el espacio. En general la variedad de tipo de viviendas dentro de un mismo proyecto no es mucha, depende mayormente de los usuarios a los que va destinada. Así en los proyectos senior, solemos encontrar una o dos tipologías de viviendas ya que los tipos de hogar suelen ser de una o dos personas. En los proyectos destinados a jóvenes la variedad es algo mayor pero tampoco excesivamente, ya que los tipos de hogares también suelen responder a una o dos personas. Es en los proyectos intergeneracionales donde encontramos mayor número de tipos de vivienda, dado que la variedad de tipos de hogares como sus dinámicas habitacionales son mayores.

El hecho de conocer el tipo de hogar que va a ser destinatario de la vivienda permite diseñarla de una manera más personalizada y eficiente, concretando con rigurosidad los espacios necesarios y asegurándose un uso maximizado del espacio sin estancias innecesarias o poco útiles.

Todas las unidades disponen de todo lo necesario para poder ser habitadas y tener plena vida privada, con

estancias diferenciadas por usos que garantizan el bienestar de los usuarios.

Los tipos de viviendas que nos encontramos según los futuros usuarios son (figura 2.15):

- Tipología de un dormitorio/dos estancias. Consta de salón/cocina, comedor, dormitorio, espacio de almacenamiento y baño. Es imprescindible en el caso de *cohousing* senior, y recomendable en el resto de *cohousing*, que el baño sea adaptado.

Este tipo se presenta sobre todo en la *cohousing* senior y de jóvenes. En el caso de la *cohousing* intergeneracional, suele tener representación este tipo, no siendo el más abundante.




Figura 2.16 Esquema tipos de hogares y espacios necesarios.Fuente: elaboración propia

- Tipología de dos o tres dormitorios, tres o cuatro estancias. Consta de salón/cocina, comedor, dormitorios, espacio de almacenamiento y baño. Es imprescindible en el caso de *cohousing* senior, y recomendable en el resto de *cohousing*, que el baño sea adaptado. Una opción de aprovechamiento del espacio de la vivienda es la de dividir el baño, al estilo francés, teniendo dos estancias diferenciadas una para el inodoro y otra para la ducha y el lavabo, flexibilizando de esta manera el uso de los

espacios. En la mayoría de los casos la cocina se une al salón generando así un espacio más amplio comunitario dentro de la vivienda. Estos tipos suelen aparecer con mayor frecuencia en el *cohousing* intergeneracional para albergar hogares formados por más de dos personas.

Las tipologías según usuarios varían principalmente en el tamaño de las mismas, son frecuentes las distribuciones flexibles, más compartimentadas en el caso de los desarrollos intergeneracionales ya que suelen acoger modelos de hogar más numerosos.

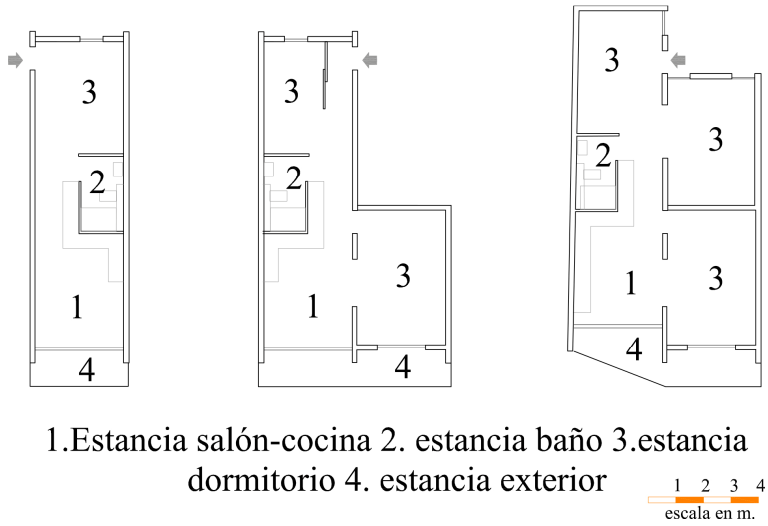



Figura 2.17 Esquema de tipologías según estancias/usuarios. Fuente: elaboración propia

*"Cuando estoy trabajando en un problema, nunca pienso en su belleza. Solo pienso en cómo resolver el problema. Pero cuando lo termino, si la solución no es bella, se que está equivocada"*

*(Richard Buckminster Fuller)*

# 2.7. ARQUITECTURA



*Icono arquitectura*

Cuando hablamos del parámetro de arquitectura en *cohousing* hablamos de cómo se construyen los proyectos de *cohousing*, pero también de cómo se proyectan, cómo se piensan desde el inicio y qué aspectos se tienen en cuenta a la hora de desarrollarlos. Se analiza su tipología, el sistema constructivo, su ubicación y orientación, su comportamiento energético y su control de ejecución.

En lo que a construcción se refiere el *cohousing* tiene objetivos congruentes con su forma de vida comunitaria y en general, aboga por una construcción lo más sostenible posible e intenta tener un alto grado se suficiencia energética. Estos retos se reflejan en el sistema constructivo, el estudio de las orientaciones y solar de los proyectos así como en el uso de energías renovables.

## TIPOLOGÍA

La tipología del *cohousing* está estrechamente relacionada con el tipo de desarrollo de *cohousing* en cuanto a morfología. Podemos distinguir dos tipologías bien diferenciadas, las cuales tienen sus subcategorías.

- Tipología unifamiliar; puede ser dispersa o agrupada en modelos pareados o adosados. Esta tipología está representada sobre todo en modelos dispersos como el danés, y suele darse más en una localización semiurbana o rural.

- Tipología multifamiliar: que dividimos en horizontal, cuando su desarrollo es mayor en superficie que en altura y en vertical, cuando su desarrollo es mayor en altura que en superficie. Esta tipología es más abundante en los modelos compactos y de altura. Se localiza principalmente en zonas urbanas o metropolitanas.

## SISTEMA CONSTRUCTIVO

Definimos sistema constructivo como un conjunto de elementos, materiales, técnicas, herramientas, procedimientos y equipos, que sirven para ejecutar una edificación.

El primer elemento determinante del sistema es la estructura, que sustentará y dará forma al edificio. La estructura puede realizarse mediante acero, hormigón, ladrillo o madera.

Un dato significativo es que los desarrollos de *cohousing* están volviendo a utilizar la madera como elemento estructural de los edificios. La elección de este material atiende a varias razones:

- Material sostenible. La madera es un material renovable y sostenible, si se gestionan de manera responsable los recursos forestales. Se puede replantar árboles para reemplazar los que se utilizan en la construcción, lo que la convierte en una opción respetuosa con el medio ambiente.

- Impacto ambiental bajo. La producción de madera requiere menos energía y emite menos gases de efecto invernadero en comparación con otros materiales de construcción, como el acero o el hormigón.

- Rapidez constructiva. Los componentes de madera prefabricados, como vigas, pilares y laminados, se pueden fabricar y ensamblar en el lugar de producción y no in situ, de la construcción de manera rápida y eficiente. Esto puede acelerar el proceso de construcción, y reducir costes de mano de obra y medios auxiliares.

- Ligereza. Es mucho más ligera que el acero o el hormigón, lo que facilita el transporte y la manipulación en el lugar de la construcción.

- Aislamiento. La madera tiene propiedades naturales de aislamiento térmico y acústico, lo favorece el comportamiento del edificio frente al ruido y a los cambios de temperatura.

- Durabilidad. La madera tratada adecuadamente es resistente al deterioro y fácilmente reparable.

- Estética. La madera trasmite un aspecto cálido y natural.

-Reciclable. Se puede reciclar y reutilizar o bien convertirse en biomasa para producir energía renovable al final de su vida útil.

Este sistema no es exclusivo para los desarrollos de *cohousing*, aunque se adecúa a su utilización debido al concepto sostenible, natural y circular. Siendo un dato significativo en este tipo de desarrollos, no es excluyente se utilizan también sistemas constructivos con estructura de hormigón y/o acero.

Otro aspecto importante dentro de los elementos constructivos es la atención prestada a los aislamientos térmicos, las carpinterías exteriores, solución y eliminación de puentes térmicos, hermeticidad de las viviendas y ventilación mecánica mediante recuperadores de calor.

Si nos fijamos en el modo de llevar a cabo la construcción, la industrialización y la prefabricación son dos aspectos que se están implementando en algunos de los proyectos de *cohousing*, que apuestan por mejorar la eficiencia y la productividad constructiva, al estandarizar componentes en entornos controlados, disminuyente el tiempo de obra in situ. Esta prefabricación conduce a un mayor control y aprovechamiento de los materiales, reduciendo desperdicios y optimizando recursos. En este tipo de construcción suele implementarse también mediante modelos de información del proyecto que permite diseñar,

planificar, gestionar y coordinar las diferentes fases del proyecto de manera más eficiente.

## UBICACIÓN Y ORIENTACION

Todo proyecto tiene en cuenta la ubicación de la edificación dentro de la parcela y las orientaciones de sus estancias. En el caso de los proyectos de *cohousing* que se vienen desarrollando se presta especial atención a estos dos aspectos, ya que van a determinar el comportamiento energético pasivo del edificio.

Los desarrollos de *cohousing* construidos en Madrid han estudiado con detalle su ubicación dentro de la parcela con el fin de obtener la mejor orientación posible para a mejorar su comportamiento energético y su iluminación. Además de estudios solares para determinar la mejor ubicación del edificio dentro de la parcela teniendo en cuenta sus horas de sol para su iluminación y su calentamiento, también se estudia la ventilación de las viviendas, intentando dotarlas de doble fachada para favorecer la ventilación cruzada y su confort térmico.

La ubicación de las zonas comunes exteriores se diseña para que puedan ser utilizadas la mayor parte del año, aunque en la mayoría de los casos suele tener prioridad la ubicación de lo construido frente al espacio libre. Siempre prestando atención a las limitaciones de cada parcela en particular en cuanto a normativa urbanística, posición, retranqueos, ocupación, alturas y edificabilidad principalmente. Esta normativa determinará y limitará en muchos casos la posición de la construcción. Sin embargo, la composición morfológica del edificio es un factor que puede ayudar a paliar los efectos contradictorios, en lo que a comportamiento energético se refiere, de las restricciones normativas.

## ENERGÍAS RENOVABLES.

La incorporación de energías renovables en los edificios de *cohousing* es una estrategia común que busca principalmente reducir el consumo de energía y ser lo más autosuficiente posible.

La implementación de energías renovables ofrece una serie de beneficios, incluyendo la reducción de las facturas de energía, la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y una mayor independencia energética para los usuarios. Esto tiene un mayor impacto si se tienen en cuenta factores como el analizado anteriormente, de orientación y ubicación del edificio.

Es un denominador común dentro de los desarrollos de *cohousing* en Madrid, la búsqueda de la eficiencia energética con un diseño pasivo de los edificios así como la dotación de energías renovables para la producción de energía. Algunos de los sistemas utilizados son:

Aerotermia como fuente de energía renovable que aprovecha la energía almacenada en forma de calor en el aire que nos rodea y que nos permite cubrir la demanda de calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración en las viviendas y zonas comunes.

Energía solar fotovoltaica: La instalación de paneles solares principalmente en las cubiertas de los edificios permite la generación de electricidad a partir de la radiación solar. Esta electricidad se puede utilizar para abastecer las necesidades energéticas de los usuarios, como la iluminación y la climatización.

Energía solar térmica: Los sistemas de energía solar térmica utilizan la radiación solar para calentar agua, esto se utiliza tanto para el agua calienta sanitaria como para la calefacción.

Geotermia aprovechando el calor de la tierra, mediante un intercambiador y una bomba de calor se absorbe el calor

del terreno que se libera en el interior de los espacios, en verano realiza el proceso inverso.

Almacenamiento de energía: el uso de la energía solar para ser más efectivo requiere de almacenamiento de energía, mediante baterías que permitan utilizar la energía generada durante el día durante las horas que no hay sol o bien en días nublados.

También se está comenzando a implementar el almacenamiento de agua mediante aljibes o bien la reutilización de agua en cisternas.

## DETALLES Y CONTROL DE EJECUCIÓN

Los proyectos de *cohousing* suelen tener una alta dedicación en su elaboración así como en su control de ejecución. Esto es básico, no solo por satisfacer las necesidades de los futuros usuarios sino para poder garantizar, lo que normalmente se persigue, que es una optimización de consumos energéticos. Para ello el rigor en la documentación proyectual así como en ejecución del mismo son factores fundamentales.

En este tipo de proyectos en los que se persigue un buen comportamiento térmico del edificio en su conjunto, es fundamental la correcta ejecución de cada uno de los pasos, así como la coordinación constante de cada una de las disciplinas involucradas en la construcción. Esto es debido a que el edificio se proyecta analizando conjuntamente el comportamiento de su envolvente junto con las instalaciones calculadas, la alteración de alguno de los componentes del edificio determinará un comportamiento diferente al estudiado en fase de proyecto, que en muchos casos dará lugar a un re-estudio del proyecto con el fin de obtener el mismo comportamiento y confort.

Por otro lado, los mismos materiales prescritos ejecutados de manera incorrecta alterarán el resultado final del proyecto, por ello es de vital importancia un alto grado de

control de ejecución de obra. No se trata de algo exclusivo de este tipo de proyectos de *cohousing*, aunque sí podría ser determinante de cara a conseguir certificaciones, ayudas o facilidades de financiación.

Capítulo

# 3. EL CAMINO HACIA EL *COHOUSING* EN MADRID. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

*Debemos buscar a alguien con quien comer y beber antes de buscar algo que comer o beber, pues comer solo es llevar la vida de un león o un lobo*

*(Epicuro de Samos)*

## 3.1. SITUACIÓN DEL *COHOUSING* EN MADRID

Las nuevas dinámicas de habitar presentes en la sociedad actual demandan espacios diferentes a los que propone la oferta de vivienda, por otro lado, hay un creciente aumento de los movimientos colaborativos siendo el *cohousing* uno de ellos, que se presenta como una nueva tipología que puede llegar a satisfacer las demandas de algunas de estas nuevas dinámicas.

Crece el número de personas que se interesa por diferentes formas de habitar y con ellas el número de iniciativas de *cohousing*.

En el caso de Madrid durante los últimos años este interés por el *cohousing* viene reflejado, por el incremento de desarrollos, algunos de los cuales sí se han podido llevar a cabo, y otros, han tenido que abandonar ante la falta de oportunidades.

Este interés en el *cohousing* está propiciado por dos factores principalmente, el primero y principal es el problema de acceso a la vivienda; durante las últimas décadas el problema de acceso a la vivienda sigue siendo una realidad en la ciudad de Madrid, el segundo factor sería el cambio de la sociedad tanto en modelos de consumo como en formas de vida y de habitar (Pérez, González 2018).

Si por un lado realizamos un análisis de tipologías de viviendas construidas en Madrid en los últimos años

observamos que la innovación en la distribución de los espacios es escasa y que se siguen repitiendo los mismos patrones de viviendas, además, en contadas ocasiones se tiene en cuenta los tipos de hogares a los que van destinadas. Esta situación da como resultado una oferta de vivienda similar para los distintos tipos de hogares, siendo los habitantes los que tienen que adaptarse a la vivienda. Mientras los tipos de hogares evolucionan y varían, los tipos de viviendas son repetitivos y predecibles.

Si por otro lado analizamos las necesidades de las distintas dinámicas de habitar, aparecen con mucha frecuencia la de espacios comunes alrededor de espacios privados, así como la flexibilidad de espacio. También son abundantes las necesidades de comunidad.

En la figura 3.2 se detallan las respuestas que se podrían aportar desde el *cohousing* a las necesidades de las diferentes dinámicas de habitar, que a día de hoy, gozan de poca respuesta tipológica, ocasionando la adecuación por parte del individuo a la vivienda. Cuando debería ser ésta la que presentase posibilidades y flexibilidad de adaptación.

Son necesidades a las que el modelo de *cohousing* podría dar respuesta mediante sus numerosos espacios comunitarios. El uso de los mismos dependerá de los usuarios y se definirá en la etapa de diseño, así mismo, puede variar en el tiempo, según la evolución y necesidades de los componentes de la comunidad.

Podríamos concluir que el *cohousing* se presenta como una alternativa en Madrid para las nuevas dinámicas de habitar por los siguientes motivos:

- La creciente sensibilidad comunitaria,
- El hecho de disponer de amplias zonas comunes puede resultar provechoso para la mayoría de las actuales dinámicas de habitar.
- La poca disposición económica de las familias.

Es importante resaltar que el *cohousing* no resuelve el problema de la vivienda en Madrid, ni es la respuesta a todos los tipos de hogares, ya que el perfil de personas que eligen este tipo de vivienda aspira a un modo de vivir comunitario no ideológico y que está dispuesto a dedicar parte de su tiempo a la comunidad. No obstante, sí puede ser una alternativa y crear una nueva oferta de vivienda más flexible y adaptativa que, junto con otras actuaciones, puedan ir dando respuesta a este problema.

| grupo social | |
|---|---|
| Tercera edad | activa  |
| | asistida  |
| Evolución familiar | desde dos hasta cinco  |
| | Uno y padres cambiando  |
| | familia tradicional  |
| Pisos compartidos | estudiantes y trabajadores  |
| | inmigrantes  |
| | unipersonal con necesidades económicas  |
| nómadas | albergues  |
| | casas temporales  |

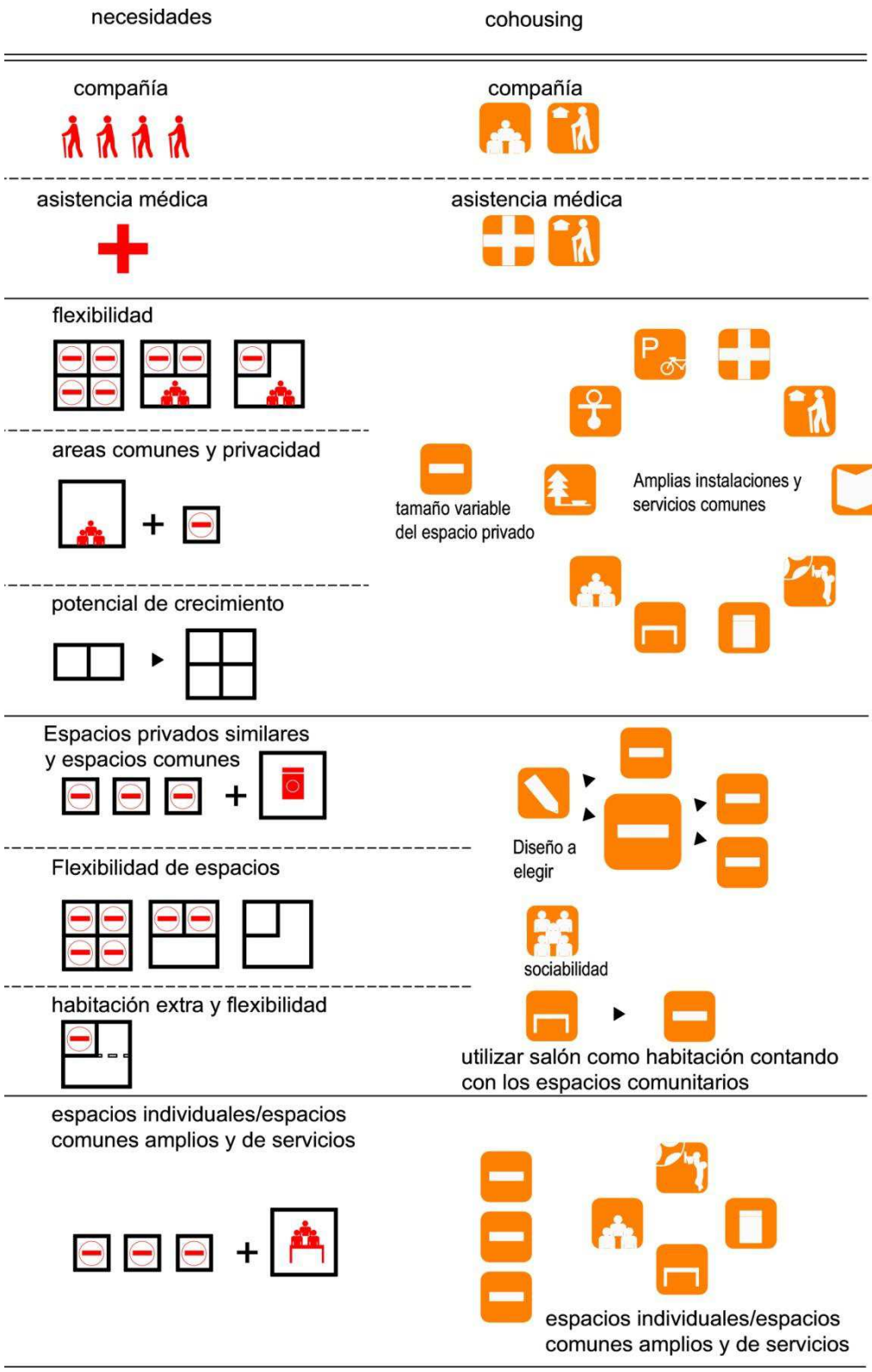



Figura 3.1 Matriz respuestas del *cohousing* a las necesidades según dinámicas de habitar.
Fuente: elaboración propia

Como parte de la investigación se realiza una encuesta online, (anexo B) se elige este tipo de encuesta por su facilidad de uso y simplificación logística. Somos conscientes de las desventajas de esta metodología, y de que producen el sesgo de aquellas personas que carecen de acceso a internet y/o redes sociales.

Se realiza un cuestionario no demasiado extenso y con preguntas cortas y directas que evitan tecnicismos con el fin de que el tanto por ciento de tasa de abandono del mismo sea bajo. El muestreo es mediante bola de nieve o *river sampling*, (consisten en dirigir la encuesta en una primera fase a los contactos personales, y luego a partir de ahí procurar que los que han respondido faciliten a su vez otros contactos, y así sucesivamente, utilizando a su vez la difusión mediante redes sociales).

El cuestionario incluye preguntas dirigidas a definir el perfil de la persona encuestada con el fin de poder analizar con posterioridad los diferentes grupos sociales.

Según esta encuesta realizada para esta investigación en 2017 (anexo B), a una muestra de 110 personas que respondían a grupos familiares diversos, así como distintos tipos de hogar (tabla 3.1), pudimos observar que el conocimiento del concepto de *cohousing* era escaso, solo un tercio de los encuestados afirmaba saber lo que era el *cohousing*. Atendiendo a sus definiciones, podríamos afirmar que solo un cuarto de estas personas dieron una definición correcta.

La visión general, respondía más a una cooperativa que a un desarrollo de *cohousing*.

Una vez conocido el concepto, a la mayoría de la gente le parecía interesante (90%), sin embargo, solo la mitad de ellos se veía en una comunidad de ese tipo. Los principales aspectos que les preocupaban eran la falta de privacidad o los posibles problemas entre residentes.

En la misma encuesta (anexo B), se les preguntaba sobre si echaban de menos espacios comunes en sus viviendas, aquí el 50% de los encuestados sí declaraba echarlos de menos, frente a un 28% que no pensaba necesitarlos.

La mayoría de los encuestados afirmaban que los espacios comunes suelen ser focos de problemas en las comunidades. Solo el 12,6 % consideraba que estos espacios no generarían dificultades.

Por otro lado, los espacios comunes más demandados fueron en este orden: aparcamiento de bicicletas (17%), espacios de trabajo (16%), biblioteca (15%) y guardería (8%).

Al finalizar la encuesta se les preguntaba por tres palabras con las que identificar el *cohousing*. Un 50% de las personas encuestadas lo identificaba con compartir y comunidad. Un 20% reseñaba el ahorro y la sostenibilidad y alrededor de un 15% mencionaba la implicación y los problemas.

Las conclusiones fueron que este tipo de desarrollos no eran muy conocidos, aunque sí resultaban interesantes, si bien faltaba información acerca de ellos.

Esta misma encuesta se volvió a realizar en 2023 con el fin de poder comparar resultados pasados 6 años. La muestra en este caso fue menor, de 58 personas. También abarcaba grupos familiares diversos y distintos tipos de hogar (tabla 3.1). En este caso más de la mitad de las personas encuestadas (56%) afirmaban conocer el concepto de *cohousing*, y atendiendo a sus definiciones podríamos decir que un 40% de las personas que participaron en la encuesta realmente conocían el concepto.

Tabla 3.1 Perfil de las personas encuestadas residentes en Madrid

| *Pregunta/Opciones de respuesta* | *Encuesta 2017* | *Encuesta 2023* |
|---|---|---|
| Tipo de tenencia de la vivienda en la que reside | | |
| En propiedad | 49.6% | 29.3% |
| Alquiler | 49.6% | 62.1% |
| Casa familiar | 0.08% | 8.6% |
| Tipo de Hogar | | |
| Solo o sola | 17.6% | 25.9% |
| Compartiendo | 9.9% | 1.7% |
| En familia | 36.6% | 43.10% |
| Separado o separada en régimen de custodia compartida | 0.08% | 8.6% |
| En pareja | 35.1% | 20.70% |
| Edades | | |
| Menos de 30 años | 9.2% | 6% |
| Entre 30 y 40 años | 60.3% | 20.7% |
| Entre 40 y 50 años | 22.9% | 48.3% |
| Entre 50 y 60 años | 3.8% | 6% |
| Más de 60 años | 3.8% | 19% |

Sigue suscitando interés en una amplia mayoría de los encuestados (86%) una vez conocida su definición, y algo más de la mitad (55%) estaría dispuesto a vivir de esta manera. Los miedos o principales aspectos que preocupan siguen siendo la gestión de los espacios comunes, que pueda derivar en disputas, así como la posible pérdida de privacidad. El porcentaje de las personas que creen que estos espacios no generarían problemas es muy similar al de la encuesta anterior, un 12,1%.

También se menciona la ubicación de los proyectos, concretamente hablan de que la mayoría están alejados del centro de la ciudad.

Los aspectos positivos más valorados son la vida en comunidad, la sociabilidad, el ahorro y la puesta en valor de los espacios comunes.

Los espacios comunes más demandados son, por orden de aparición, aparcamiento para bicicletas (27,5%), espacios de trabajo (17,2%) lavandería (13,7%) jardines y huerto (12%).

Más del 60% de los encuestados echan de menos espacios comunes en sus viviendas y un 24% no ha pensado nunca en necesitarlos.

En cuanto a las palabras que tras la encuesta se utilizaron para definir el término, un 60% hacía referencia a la comunidad y al hecho de compartir, un 10% anotaba el ahorro y otro 10% lo catalogaba de utopía.

Tabla 3.2 Porcentajes de respuestas afirmativas en las encuestas realizadas

| ***Pregunta*** | ***Encuesta 2017*** | ***Encuesta 2023*** |
|---|---|---|
| ¿Sabes qué es el *cohousing*? | 31.3% | 56.9% |
| ¿Te parece el *cohousing* una idea interesante? | 88.4% | 87.9% |
| ¿Te gustaría vivir de esta manera, formando parte de un proyecto de *cohousing*? | 56.6% | 55.2% |
| ¿Echas de menos algún espacio común en tu vivienda? | 60.50% | 62.1% |
| ¿Crees que sería un problema la gestión de los espacios comunes por parte de los residentes? | 32.6% | 32.8% |

Podemos afirmar que tras 6 años de recorrido, el *cohousing* es un concepto que cada vez se conoce más y sigue resultando interesante. Aunque, igualmente, los posibles problemas que preocupan a los encuestados son

similares: la gestión de los espacios comunes. Es decir, los mismos espacios que se valoran como positivos y atractivos, se sienten como foco de disputas. El ahorro y la sostenibilidad han pasado a tener menos consideración en 2023, y aparece con más frecuencia el carácter utópico del movimiento.

Además del creciente conocimiento del concepto también hemos detectado una puesta en valor tanto de la vida en comunidad como de la oportunidad de disponer de espacios comunes. No obstante, hay que tener en cuenta que en estos 6 años se ha vivido una pandemia, y sus consiguientes repercusiones afectan directamente a estos dos últimos puntos, la sociabilidad y los espacios comunes, sobre todo exteriores.

## 3.2. CASOS DE *COHOUSING* EN MADRID

A continuación detallamos la situación del *cohousing* en Madrid, así como los casos que se han ido desarrollando. El estudio de estos casos se ha realizado tanto consultando información disponible en sus respectivas direcciones electrónicas, así como mediante entrevistas personales y asistencia a reuniones informativas en los casos que ha sido posible.

En todos ellos se han estudiado los mismo parámetros definidos en el capítulo anterior, que han servido para poder compararlos y analizar las alternativas.

- Localización
- Usuarios
- Tenencia
- Normativa
- Financiación y gestión
- Programa
- Arquitectura

Los desarrollos de *cohousing* en Madrid han tenido un crecimiento exponencial, desde el primer caso que tuvo lugar en 2002, Trabensol, hasta hoy, que podemos contabilizar 3 desarrollos construidos y habitados, 5 proyectos con el grupo ya formado en construcción o con suelo prácticamente adjudicado y 6 desarrollos en fase de formación de grupo (figuras 3.2, 3.3 y 3.4).

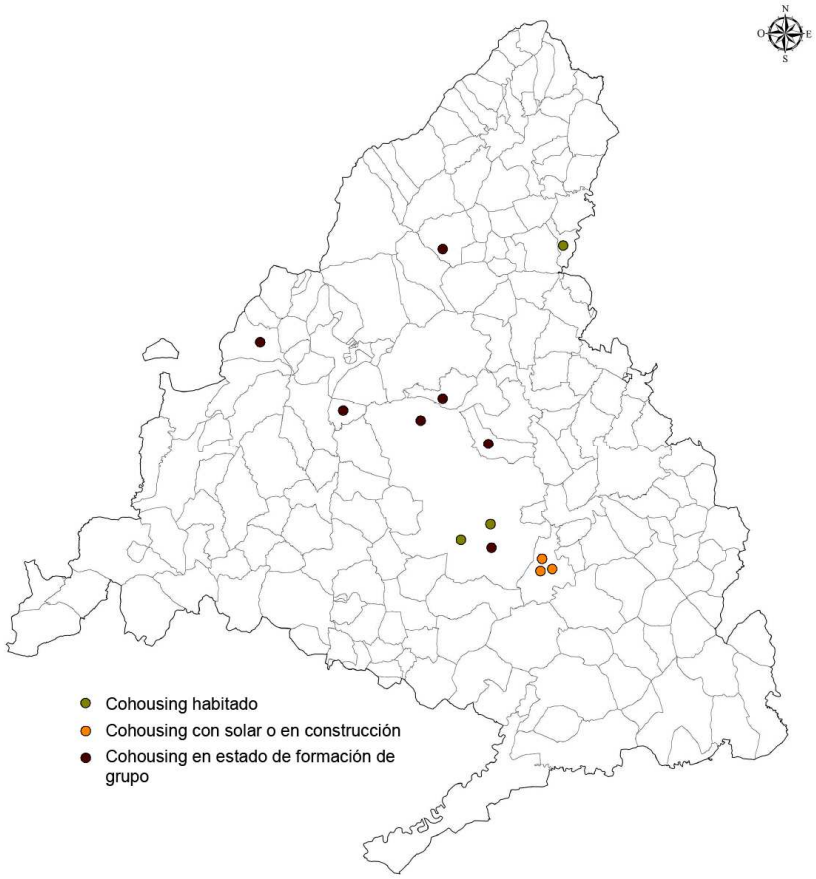


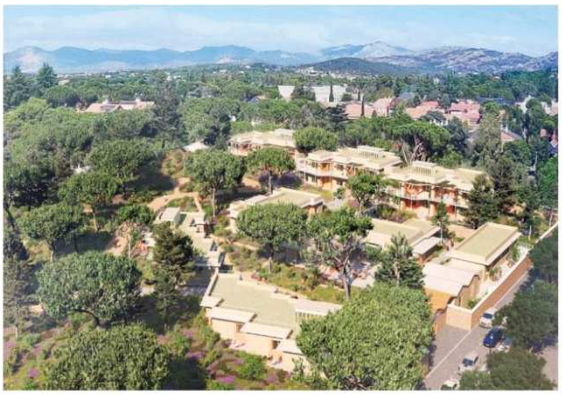

Figura 3.2 Mapa ubicación casos de *cohousing* en Madrid. Fuente: elaboración propia

En la figura 3.5 se distinguen los distintos desarrollos según su estado: habitado, con grupo formado o en formación de grupo; distribuidos en un eje temporal desde el inicio del primer grupo hasta la actualidad. Podemos apreciar claramente como en los últimos años ha habido un gran aluvión de grupos en formación o ya formados. En el gráfico también se detalla el tipo de *cohousing* según sus usuarios, donde claramente el *cohousing* senior es la opción más abundante (tabla 3.3).

Otro aspecto destacable es el hecho de que las asociaciones no se han quedado en el desarrollo de un solo caso de *cohousing*, si no que han seguido formando otros grupos para futuros desarrollos, tal es el caso de Entrepatios con los casos de Las Carolinas, Vallekas o La Tercera, de Jubilar, con la Rosita y Ad Petrum o de Living *cohousing* con los casos de Madrid Norte o sierra de Madrid.

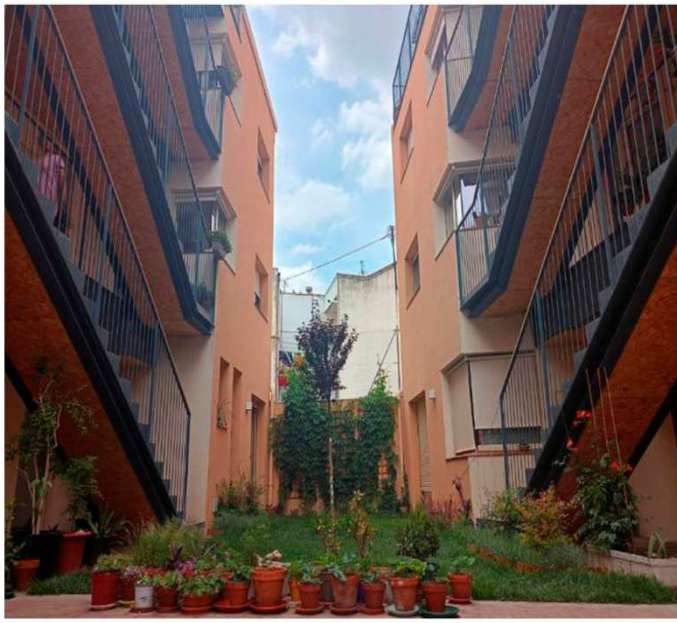
Figura 3.3 (página derecha) Imágenes de los casos de *cohousing* de Madrid. De arriba abajo y de izquierda a derecha: Cohabita Rivas, Jubilar Rosita, Entrepatios LasCarolinas, Centro TresCantos, EntrepatiosVallekas, Trabensol, *Cohousing* Bustarviejo, Jubilar Villa Rosita


PARCELA MUNICIPAL
DESTINADA AL
PROYECTO 'COHABITA RIVAS'
DE EQUIPAMIENTOS
COLABORATIVOS
PARA PERSONAS MAYORES















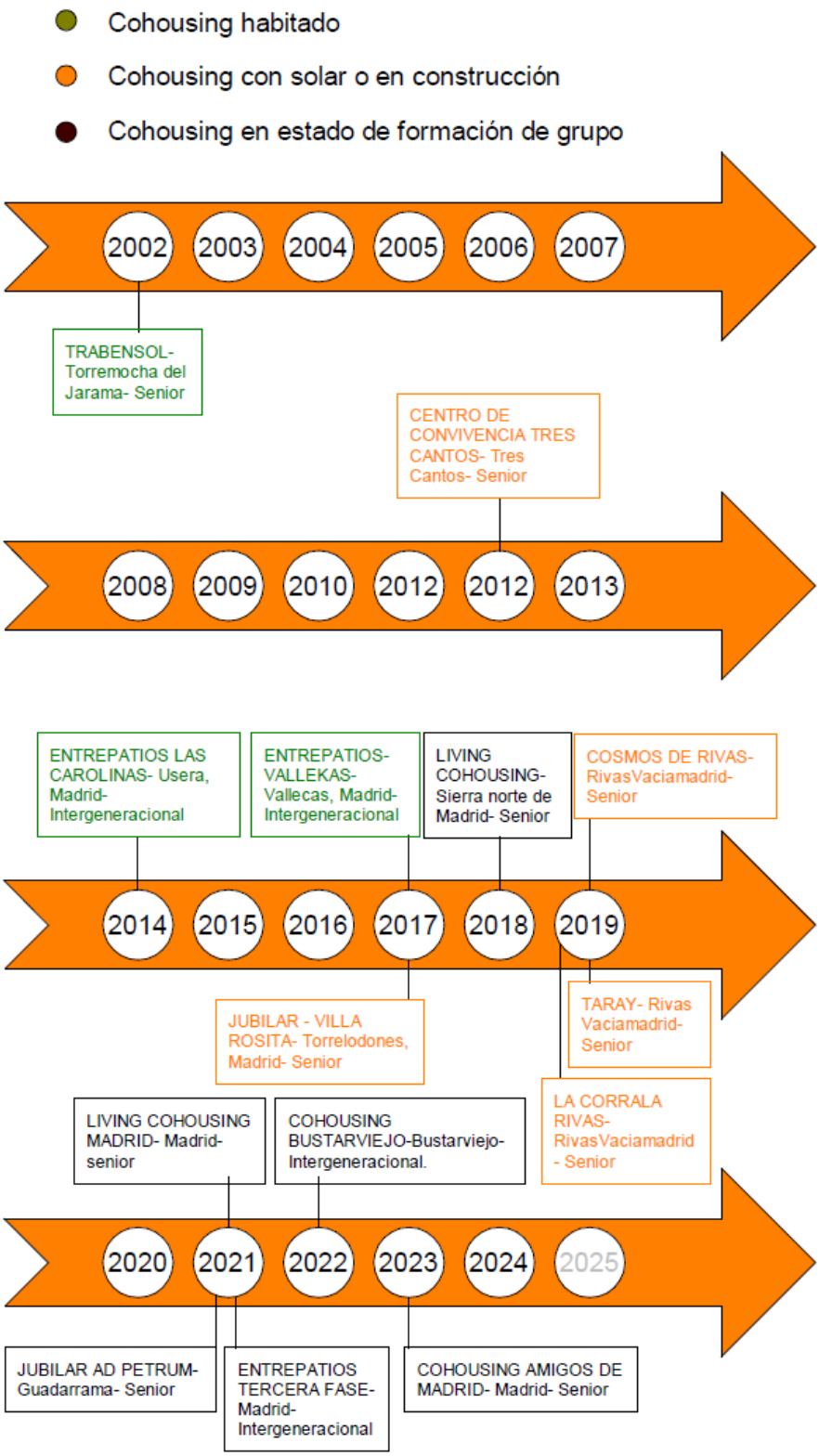



Figura 3.4. Esquema temporal de casos de *cohousing* en Madrid
Fuente: elaboración propia

Tabla 3.3 Casos de *cohousing* en la Comunidad de Madrid según su estado y localización

| | ***Cohousing*** | **Estado** | **Localización** |
|---|---|---|---|
| **1** | Trabensol | Habitado | Otros Municipios |
| **2** | Entrepatios Las Carolinas | Habitado | M30-M40 |
| **3** | Entrepatios Vallekas | Habitado | M30-M40 |
| **4** | Jubilar Villa Rosita | En construcción | Otros Municipios |
| **5** | Centro de convivencia Tres Cantos | En construcción | Periferia |
| **6** | Cosmos de Rivas | Con suelo adjudicado | Periferia |
| **7** | Taray Rivas | Con suelo adjudicado | Periferia |
| **8** | La corrala | Con suelo adjudicado | Periferia |
| **9** | *Cohousing* Bustarviejo | Con suelo y cerrando el grupo | Otros Municipios |
| **10** | Living *Cohousing* zona norte Madrid | Formación de grupo | Periferia |
| **11** | Living *Cohousing* Sierra norte | Formación de grupo | M30-M40 |
| **12** | Entrepatios Tercera Fase | Formación de grupo | M30-M40 |
| **13** | Jubilar Ad Petrum | Formación de grupo | Periferia |
| **14** | *Cohousing* amigos de Madrid | Formación de grupo | Otros Municipios |

### 3.2.1.Trabensol




Figura 3.5 Ubicación Trabensol. Fuente: Google maps

En Madrid aparece el germen de este tipo de desarrollos con el caso de Trabensol (trabensol.org), trabajadores en solidaridad. Se trata de un grupo de amigos que se plantea vivir en comunidad en sus últimos años laborales o ya jubilados, dado que no encuentran respuesta a sus necesidades en la oferta de vivienda o alojamiento para ellos, se proponen realizar ellos su propio proyecto. Este grupo de personas comienza su formación en el 2000 y no es hasta 2013 cuando consiguen irse a vivir allí.

Empiezan en el 2000 con la formación del grupo de personas interesadas en el proyecto, en 2002 forman la cooperativa y comienzan con la búsqueda de terreno en distintos municipios de Madrid. También inician con un fondo de ahorro para el proyecto. En 2006 compran el terreno catalogado como rural en Torremocha del Jarama. Continúan con la búsqueda de arquitectos y formando las comisiones de trabajo de la cooperativa. En 2008 consiguen el cambio de uso del suelo y comienzan con la construcción del edificio. En 2013 inician su vida allí (figura 3.6).




Figura 3.6 Esquema de organización de Trabensol. Fuente: elaboración propia. Entrevista telefónica en 2017 (Ver Anexo C)

La cooperativa Trabensol tiene dos características fundamentales: la propiedad en régimen de derecho de uso y la organización de la misma mediante comisiones de trabajo, que funcionaban incluso antes de constituirse la

cooperativa. Los principios básicos de Trabensol son la solidaridad y la cooperación.

El proyecto Trabensol junta a un grupo de personas que ya tenían experiencias en cooperativas y partidarias de la comunidad y la participación ciudadana. Es un desarrollo que no se basa en los principios del *cohousing*, ni lo tiene en cuenta a la hora de llevar a cabo su proyecto ya que no eran conocedores de su existencia. Sin embargo, tanto su proceso, como su diseño y funcionamiento se asemejan bastante a los que caracterizan a este tipo de desarrollos.

El proyecto consta de 54 alojamientos idénticos, en tamaño (52 m²), distribución y orientación; con numerosas zonas comunes: aulas para talleres, biblioteca, gimnasio, baño geriátrico, espacio socio-sanitario, cocina, comedor, lavandería, amplio jardín, huerto e invernadero.

Las bajas y altas dentro de Trabensol se gestionan mediante una lista de espera, cuando un residente abandona el alojamiento o fallece, se le devuelve la cuota inicial actualizada a él o a sus herederos, y accede el siguiente residente según lista de espera.

Tabla 3.4 Caso Trabensol

Trabensol

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y Financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Semi - urbana | Senior | Porpiedad cooperativa Derecho de Uso | Uso dotacional | Cooperativa | Alojamientos de 1 dormitorio 2 estancias | Orientación Energía renovable | 54 |

Los requisitos para formar parte de Trabensol son: estar entre los 50 y los 70 años, tener buena salud en el momento de su adhesión; contar con recursos económicos que hagan posible adquirir la participación en la propiedad del conjunto cooperativo y poder hacer frente a la cuota mensual.

Actualmente el proyecto Trabensol está en activo y cuenta con una larga lista de espera. Además, se ha integrado

perfectamente en el municipio, ofreciendo a los vecinos un nuevo centro con actividades, ya que no se trata de un proyecto encerrado en sí mismo, sino que participa de la vida del municipio (figuras 3.7 y 3.8).



Figura 3.7 Imágenes de los espacios comunes, entrada, comedor y corredor. Fuente: https://trabensol.org



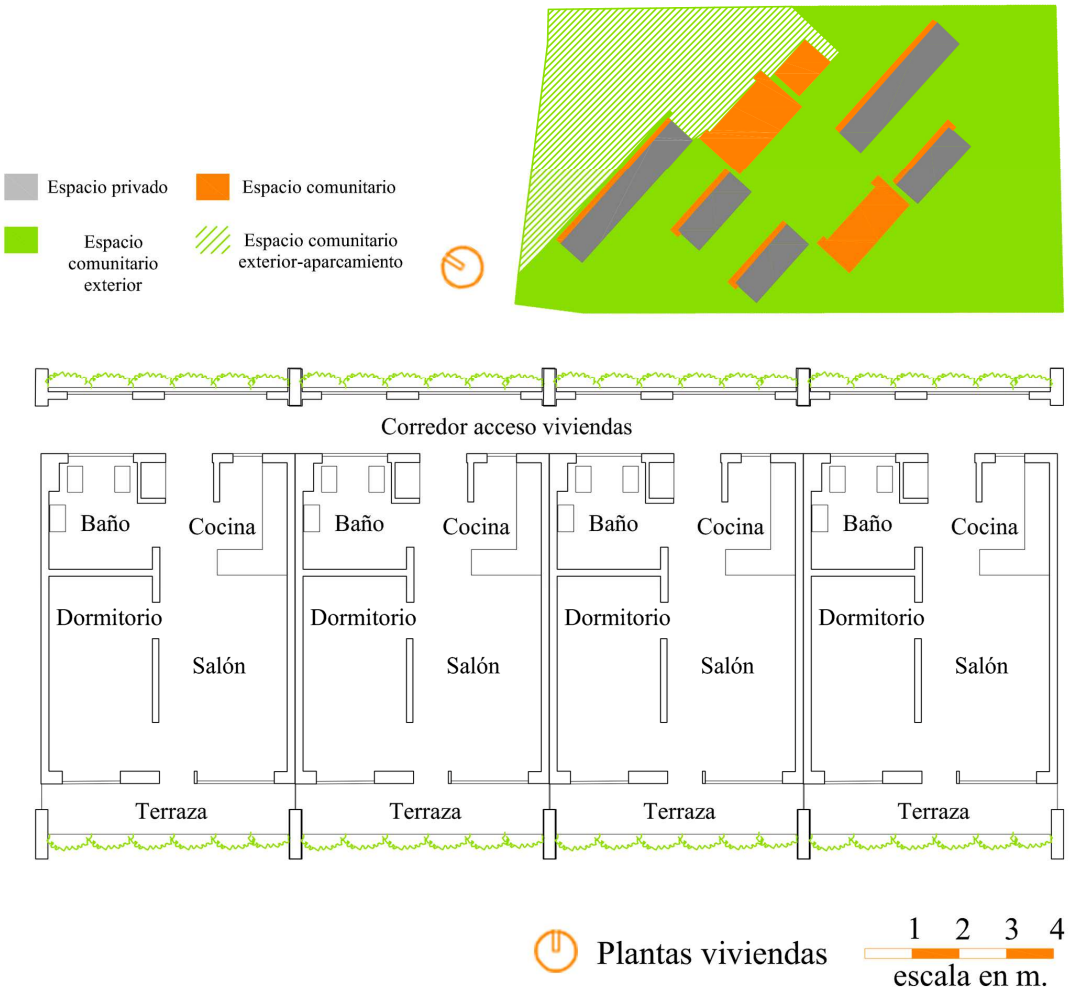




Figura 3.8 Plano de ubicación, esquemas en planta de espacios privados, comunes, comunes exteriores, y distribución de viviendas *cohousing* Trabensol. Fuente Trabensol.org y elaboración propia

### 3.2.2. Entrepatios

A esta experiencia inicial de *cohousing* en la provincia de Madrid, le sigue temporalmente el caso de Entrepatios "Las Carolinas" (www.entrepatios.org).

Entrepatios es un colectivo formado, en su origen, por un grupo de amigos que se interesan por el *cohousing*, ya que buscan opciones de vivienda diferentes a las que se les ofrece la oferta inmobiliaria de la ciudad. Entrepatios nace como idea en 2007, esta idea contiene un claro componente reivindicativo: construir viviendas que luchen contra la especulación, con un modelo social y más comunitario.

Los primeros movimientos tienen lugar hace unos 18 años, sin embargo, los pasos más firmes se dan cuando ya tienen unos estatutos y están inscritos como cooperativa registrada, a partir de 2012 (figura 3.10).

Aproximadamente el 80% de la gente que comenzó con el colectivo sigue hoy en él. Su intención como colectivo no era quedarse en un solo grupo sino ser varios grupos o varios proyectos, aunque cada residente solo pertenezca a un único proyecto de *cohousing*, intención que a día de hoy sigue vigente y activa con otros desarrollos como son: Entrepatios Vallekas y Tercera fase.

Los tres pilares que guían a Entrepatios son: social, económico (banca ética) y ecológico.




Figura 3.9 Ubicación Entrepatios Las Carolinas. Fuente: Google maps

## ENTREPATIOS LAS CAROLINAS

Durante su trayectoria para el proyecto de Las Carolinas estuvieron cerca de conseguir dos solares aunque finalmente, bien por los temas burocráticos, bien por los de financiación, no fue posible. Durante ese tiempo se interesó bastante gente por el movimiento, cabe destacar que hay mucha gente que se interesa en el momento en el que hay un solar concreto de estudio, aunque no esté todavía comprado, pero que se cae del proyecto si no sale dicho solar. Los interesados que perduran son aquellos que llegan atraídos por la idea del *cohousing* y no por la ubicación del solar.

Es a principios de 2017 cuando consiguen un solar para poder ejecutar el proyecto. Y comienzan a vivir allí en 2019.

La principal dificultad con la que se han encontrado hasta ahora ha sido la de encontrar un solar y poder acceder a él. Su búsqueda ha sido tanto en el ámbito privado, como el público. Las negociaciones con las entidades públicas no han dado fruto hasta la fecha, aunque sí indican que comienza a haber cierto movimiento en favor de valorar el *cohousing* como un modelo de vivienda facilitada por la administración pública.

Entrepatios se apoya en *cohousing verde*, para la gestión de la cooperativa y en un equipo de arquitectos para el diseño del proyecto.

El solar donde Entrepatios ha realizado su primer *cohousing* está situado en Usera, en la zona de "Las Carolinas", cerca del metro Almendrales. La propiedad se gestiona mediante cooperativa en régimen de derecho de uso. Y la financiación del proyecto se ha realizado mediante banca ética (figura 3.10).

Entrepatios Las Carolinas está compuesto por 17 unidades habitacionales.

Se trata de un desarrollo de *cohousing* intergeneracional. Los usuarios abarcan edades entre los 0 hasta los 60 años.

Predominan las familias formadas por parejas entre 37 y 45 años con algún hijo.




Figura 3.10 Esquema de Organización de Entrepatios " Las Carolinas" Fuente: elaboración propia y entrevista en sesiones informativas, 2016, 2017 (Ver anexo C)

Las decisiones se toman en asamblea y por consenso, aunque para ello hagan falta varias rondas de votación.

Las viviendas que se han planteado para este caso son entre 60 y 90 m².

El plazo inicial que se dieron para el diseño es de 2 a 3 meses.

Tabla 3.5 Caso Entrepatios " Las Carolinas"

Entrepatios "Las Carolinas"

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Inter-generacional | Propiedad cooperativa Derecho de uso | PGOU 1997 | Banca Ética | Viviendas de 2 o 2o3 estancias | Orientación Energías renovables Sostenibilidad | 17 |

La comunidad es auto-gestionada, son los residentes los que toman las decisiones mediante procesos de consenso, tanto de los aspectos relativos a la gestión de las zonas comunes, como relativos a la aceptación de los nuevos

residentes. Esto no quiere decir que no sigan contando con algún tipo de asesoramiento de gestión como el que tienen actualmente.

Los espacios comunes de los que dispone el proyecto son: salón de reuniones, taller, lavandería, espacio de vegetación y aparcamiento de bicicletas (figuras 3.11 y 3.12).

La construcción se realiza mediante estructura de madera contralaminada, certificada PEFC, es decir, madera que proviene de un bosque con certificación PEFC, es un bosque que se gestiona de acuerdo a los requisitos ambientales, sociales y económicos más estrictos. También cuenta con un sistema de reciclaje de aguas grises y pluviales para su aprovechamiento en cubierta o en inodoros reduciendo el consumo en un 50%. Los criterios constructivos han seguido las indicaciones Passivhaus.



Figura 3.11 Imágenes de construcción y espacios comunes. Fuente: https://www.entrepatios.org/las-carolinas/




Figura 3.12 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Las Carolinas. Fuente: entrepatios.org y elaboración propia




Figura 3.13 Ubicación Entrepatios Vallekas. Fuente: Google maps

ENTREPATIOS VALLEKAS

Entrepatios Vallekas se ubica en la Calle Manuel Cano 2, como ellos cuentan, surge a raíz de Entrepatios Las Carolinas, con valores, y principios similares. Esa experiencia les ha allanado el camino, aunque este tampoco haya sido fácil. Comienzan a reunirse en 2016 y forman el grupo definitivo, un año después, tras la compra del solar, y el paso de una pandemia y varias crisis, es en 2023 cuando ya se trasladan allí a vivir (figura 3.14).

El solar da a dos calles y el proyecto se distribuye en dos edificios con un patio central que los comunica y sirve de espacio común exterior.

Se proyectan dos edificios con escaleras exteriores, que favorece la comunicación visual y los encuentros. En cada edificio se distribuyen 5 viviendas de entre 68 y 75 m². Los espacios comunes se sitúan en planta baja, y en bajo cubierta.

Cuentan con un txoco, lavandería, coworking, salón, patio, jardín y espacio para bicis. En los sótanos se sitúan los espacios de almacenamiento, de instalaciones y aparcamiento (figuras 3.15 y 3.16).




Figura 3.14 Esquema del proceso de Entrepatios Vallekas Fuente: elaboración propia

En la construcción del edificio se ha tenido muy en cuenta el consumo energético y se ha dotado al mismo de un sistema de aerotermia y placas solares. Para la financiación de estas instalaciones se ha solicitado una

ayuda del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por los fondos *Next Generation* pendiente de resolución.

Se trata de un proyecto de *cohousing* intergeneracional, habitado por 10 familias.

Tabla 3.6 Caso Entrepatios Vallekas

Entrepatios "Vallekas"

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y Financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Inter-generacional | Propiedad cooperativa Derecho de uso | PGOU 1997 | Cooperativa | Viviendas de 2 o 2 o3 estancias | Energías renovables Sostenibilidad | 10 |

Se podría decir que el tiempo que ha tardado este grupo en llegar a habitar el proyecto es menor que la media, sin embargo, como ellos mismos apuntan, tenían un gran trabajo adelantado por parte del grupo anterior, Entrepatios Las Carolinas.



Figura 3.15 Imágenes espacios comunitarios. Fuente: https://www.entrepatios.org/vallecas/




Figura 3.16 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Vallekas. Fuente: entrepatios.org y elaboración propia

### 3.2.3. Jubilares

Además de estos colectivos involucrados directamente en la construcción de *cohousing*, existen también asociaciones, como es el caso de Jubilares, que se constituye en agosto de 2012, tras un trabajo previo de investigación por parte de sus fundadores llevado a cabo desde 2010. Sus objetivos son la investigación, divulgación y promoción de conocimientos acerca del *cohousing*; las actividades culturales y sociales orientadas hacia el *cohousing* senior y el apoyo al modelo de comunidades autogestionadas de mayores (jubilares.es).

El estudio de arquitectura Milla, Mira y Navarro investiga desde 2010 las posibilidades de vivienda para personas mayores, los estándares actuales y las necesidades de este grupo social. Durante su proceso de investigación se encuentran con distintas iniciativas que se están desarrollando por la geografía española sin asesoramiento especializado. Estos grupos están generalmente formados por gente mayor que no desean utilizar las alternativas residenciales existentes para envejecer, y que tienen la idea de hacerlo en compañía, y lo más activamente posible.

Es este movimiento el que impulsa la formación de Jubilares que toma forma finalmente en 2012.

La asociación Jubilares nace con la intención de formar una red de apoyo social que pueda ayudar a cada uno de sus socios en el tema de la vivienda para mayores. Están orientados, sobre todo, hacia el *cohousing* senior y su principio fundamental es la autonomía personal; cada residente debe ser dueño de su vida y sus decisiones. La asistencia que necesite cada residente se plantea mediante la atención integral centrada en cada persona. Este tipo de atención exige planificar las actuaciones adaptándolas a la idiosincrasia de cada entorno y que los planes de atención se realicen de manera participativa con los distintos agentes y actores que puedan cooperar. Además de satisfacer las necesidades de cada persona se estimula y

apoya a la persona para que participe activamente en su proceso de atención.

El procedimiento que plantean para llevar a cabo los proyectos tiene 5 pasos, un taller cero en el que se explican las necesidades, los recursos y se adhieren los participantes, el segundo paso sería la viabilidad, donde el objetivo es cerrar el diagnóstico de necesidades y recursos así como realizar un estudio financiero. El tercer paso sería el taller 1 de expansión y cohesión, con una duración de 3 a 6 meses, en el que se explica el proyecto a gente interesada que todavía no forma parte del grupo. Posteriormente el taller 2, de diseño, donde se constituye la cooperativa con sus estatutos, se formaliza la compra de solar o inmueble y se realiza el diseño del proyecto, tiene una duración de 6 meses aproximadamente. El quinto paso es el de construcción y normas, en él se procede con la elaboración de las normas internas. El último paso es vivir en el jubilar, la cooperativa jubilar inicia la vida en común con el apoyo activo de la asociación (figura 3.17).

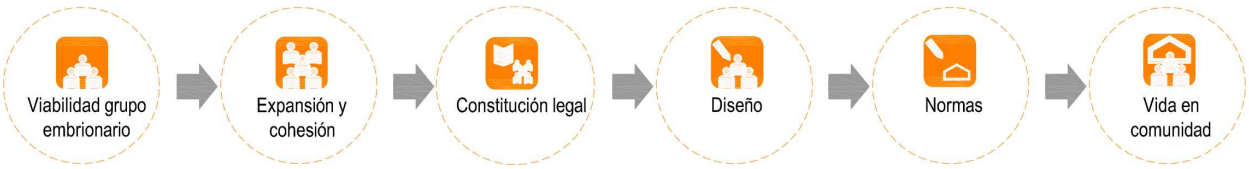



Figura 3.17 Esquema de procedimiento Jubilares. Fuente: elaboración propia y entrevista personal en 2016 (Ver anexo C)

Durante el tiempo de existencia de la asociación Jubilares su principal actividad ha sido la de divulgación. Hasta el momento han tenido varios grupos interesados en la idea de vivir en comunidad pero no todos ellos han continuado. Actualmente tienen varios grupos activos uno de ellos bastante avanzado en la Comunidad de Madrid, ya en la fase cuatro del procedimiento, su ubicación es en Torrelodones (villarosita.es).

El perfil de la gente que se interesa por la asociación Jubilares es un perfil sociocultural medio alto y socioeconómico medio. La mayoría de ellos posee una o

más viviendas en propiedad. Las profesiones que más abundan son las liberales y las de docencia. Cabe destacar que el 70% de las personas interesadas son mujeres.

En el tema de la búsqueda de suelo o inmueble han intentado tanto la vía pública como la privada. En este caso comentan que es más fácil acceder a los ayuntamientos si el colectivo va de la mano de la asociación y no de manera individual. Así mismo, mencionan que según va pasando el tiempo la administración pública ve con mejores ojos este tipo de alojamientos. En el caso de Jubilares proponen a los organismos públicos que este tipo de vivienda se asemeje a un proyecto o incluso un equipamiento de carácter social por lo que solicitan la cesión de suelo público destinado a equipamiento.

JUBILAR VILLA ROSITA




3.18 Ubicación Villa Rosita. Fuente: Google maps

El Jubilar Villa Rosita es un proyecto de *cohousing* senior que se está construyendo en una parcela de 14.674 m² en el municipio de Torrelodones, Madrid (villarosita.es).

El proyecto consta de 29 unidades residenciales accesibles que persiguen facilitar el fin colaborativo, y respeta el medio ambiente.

Se agrupan en 6 bloques, 3 de dos plantas, en los que se ubican las unidades residenciales y otros 3 de una sola altura, en los que se encuentran las zonas comunes.
Esta arquitectura disgregada facilita la integración en una parcela de valioso arbolado y compleja topografía cuyo diseño ha buscado mantener la mayor parte del arbolado presente en la parcela. Respecto a las viviendas privadas, se ha intentado tener una relación visual directa entre todas las unidades residenciales, doble orientación de las viviendas con sus estancias más públicas orientadas a la casa común y sus estancias más privadas orientadas al espacio exterior (figura 3.19).




Figura 3.19 Esquema del proceso de Villa Rosita. Fuente: villarosita.es y elaboración propia

Las zonas comunes destinadas a áreas polivalentes se han situado cerca del acceso principal, con el fin de facilitar el acceso del vecindario a las actividades abiertas.
La unidad residencial más abundante consta de unos 59m², adaptada para personas dependientes, con salón comedor y cocina integrada, 2 dormitorios, 2 terrazas y 1 cuarto de baño adaptado, también hay 4 unidades de un solo dormitorio.

Los espacios comunes albergan, cocina, sala de estar y espacios multiusos como área de descanso y de visitas, zona exterior para huerto servicios técnicos y sanitarios auxiliares para satisfacer las necesidades de una población de unas 50 personas (figuras 3.20 y 3.21).

Tabla 3.7 Caso Jubilar Villa Rosita

Jubilare Villa Rosita

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y Financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Senior | Propiedad cooperativa Derecho de uso | Plan Especial de la Comunidad de Madrid | Cooperativa de viviendas | Viviendas de 2 o 3 estancias | Prefabricado<br>Energías renovables | 29 |

En lo referente a los aspectos constructivos del proyecto se apuesta por un sistema de construcción industrializada, en lugar de uno tradicional, en concreto, *steel framing*, un sistema que consiste en el montaje de paneles de acero galvanizado ligero, que permite reducir de forma significativa la huella de carbono y acortar el plazo de ejecución.



Figura 3.20 Imágenes virtuales y en construcción. Fuente: villarosita.es

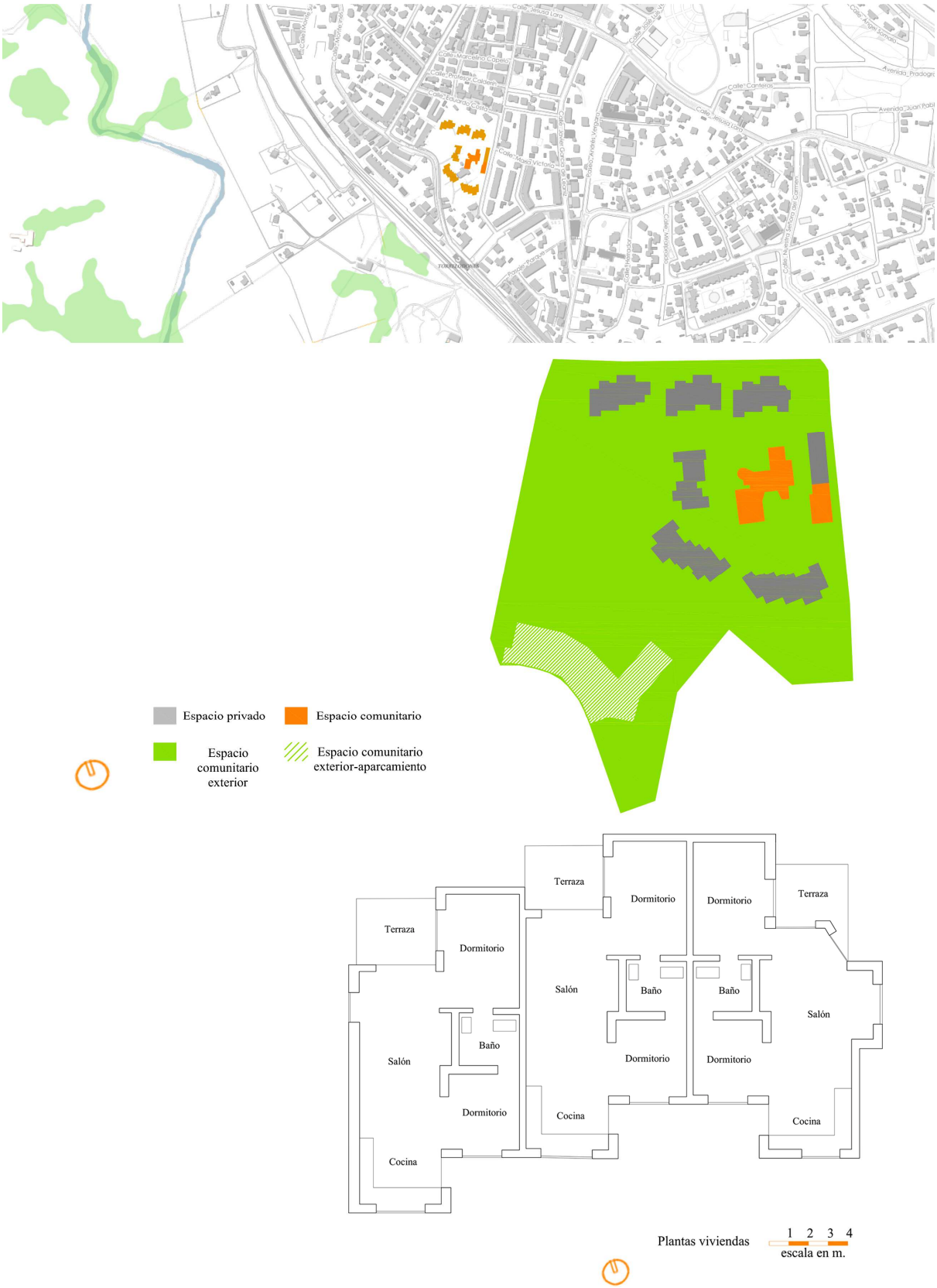



Figura 3.21 Plano de ubicación, esquemas en planta de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de vivienda *cohousing* Villa Rosita. Fuente: villarosita.es y elaboración propia




3.22 UbicaciónCentro de convivenciaTres cantos. Fuente: Google maps.

## 3.2.4. Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos

El Centro de Convivencia de Tres Cantos nace a raíz de unos cursos formativos programados por la Universidad de la experiencia, impartidos en la Universidad autónoma de Madrid. De ahí surge un grupo de personas interesadas en un proyecto de *cohousing* adaptado a las necesidades de la tercera edad. El grupo original que comenzó con la iniciativa ha ido evolucionando desde el inicio, derivado en que muy pocas personas del grupo origen serán los futuros usuarios del edificio.

Se trata de un *cohousing* senior en el que el 100% de los residentes debe estar entre los 50 y los 70 años de edad a la hora de hacerse socio. La intención es que sea una opción para generaciones venideras.

Los componentes del grupo original se constituyen como cooperativa de vivienda en 2014, posteriormente en 2019 realizan la compra del terreno, durante 2020 y 2021 se redacta el proyecto de ejecución para empezar a construir en 2023. Está prevista la finalización de la obra en julio de 2024 (figura 3.23).




Figura 3.23 Esquema del proceso del Centro de Convivencia Cooperativo Tres Cantos. Fuente: elaboración propia y entrevista telefónica en 2024 (Ver anexo C)

Se proyecta un edificio completamente adaptado sobre un terreno de 3000 m² de uso terciario, que permite el centro de convivencia al considerarlo dotación. El edificio cuenta con 35 unidades residenciales de unos 50 m² compuestos por dos estancias y un baño adaptado además de un

espacio exterior privado de 18 m² aproximadamente.

Las zonas comunes que se han diseñado en este caso han sido: comedor, cocina, salas multiusos, lavandería aparcamiento y zonas ajardinadas.

Cuenta con un sistema de geotermia con 28 pozos a 150 m de profundidad, lo que les proporciona calefacción y refrigeración mediante suelo radiante y refrigerante. Además están estudiando la opción de colocar placas solares para generar la energía de arranque de las bombas de geotermia.

La financiación del proyecto ha sido mediante recursos propios a nivel colectivo, es decir, que la cooperativa no ha necesitado financiación externa. Es posible que alguno de los usuarios sí haya solicitado una financiación a nivel individual.

Una vez estén los usuarios residiendo en el *cohousing*, se estima una cuota mensual de unos 650 euros/mes por socio o 750 euros/mes por pareja, para cubrir los gastos que incluyen, además de la calefacción y la refrigeración, servicio de limpieza y comida de medio día (figuras 3.24 y 3.25).

Tabla 3.8 Caso Centro de Convivencia Cooperativo Tres Cantos

Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y Financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Senior | Propiedad cooperativa | PGOU de Tres Cantos | Cooperativa Fondos propios | Viviendas de 2 o 3 estancias | Geotermia | 35 |

El sistema de rotación de usuarios funciona a través de la cooperativa, para formar parte del grupo hay que hacerse socio, de esta manera se entra en la lista de espera de futuros usuarios. Será el momento en el que un residente decida abandonar el *cohousing* o fallezca cuando la primera persona que se encuentre en lista de espera pueda

acceder a ser usuario de la vivienda previo ingreso del importe que ha aportado el socio anterior, no de las cuotas mensuales, sino del aporte de capital inicial. Este importe se devuelve al socio saliente o a sus herederos, en caso de fallecimiento.



Figura 3.24 Imágenes de la construcción del Centro de Convivencia Tres Cantos. Fuente: https://centroconvivencia.es




Figura 3.25 Plano de ubicación, esquemas en planta y sección de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de viviendas *cohousing* Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos. Fuente: centroconvivencia.es y elaboración propia

### 3.2.5. Cohabita Rivas



3.26 Ubicación Cohabita Rivas. Fuente: Google maps

Cohabita Rivas se trata de la iniciativa llevada a cabo por la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid en la que emprende un proyecto para el fomento y acompañamiento de iniciativas de *cohousing* para personas mayores, *cohousing* senior (https://emv.rivasciudad.es/cohabita-rivas/).

Ofrece una alternativa a las tradicionales residencias, que promueve la Autonomía Personal y de atención a la dependencia mediante el Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP).

Se trata de una colaboración público- privada en la que el suelo público se cede por parte del ayuntamiento y en régimen de derecho de superficie por 75 años a los beneficiarios, los cuales se comprometen a aportar financiación de la construcción y mantenimiento de los edificios dotacionales y sus instalaciones así como a realizar la gestión de la explotación. También se comprometen a no especular con la comunidad, asegurando el modelo colaborativo del proyecto.

Además de la cesión de las parcelas, la Empresa Municipal de la Vivienda acompaña en todo el proceso desde su inicio y mediante un acuerdo firmado entre la misma y los profesionales de la asociación Jubilares, el colectivo Microurbania y la asociación Ingenieros Senior Caminos. Esta colaboración se plasma en cinco talleres colectivos que sirven para asesorar y acompañar a las asociaciones vecinales. Dichos talleres son parte fundamental para la cohesión de los grupos embrionarios, para elaborar el Proyecto Social, para participar en cuestiones programáticas de cada comunidad, como sus espacios comunitarios, su accesibilidad, su escala de conexión con el barrio o su carácter sostenible, y para diseñar las normas de régimen interno.

La iniciativa comienza en 2019 que es cuando se propone un primer taller de formación, el taller 0. Este taller se

lleva a cabo dos veces al mes de enero a julio. El proceso se dilata en el tiempo debido a la pandemia de la COVID-19.

En 2021 se convocó un concurso público dirigido a entidades o asociaciones sin ánimo de lucro que presenten proyectos sociales vinculados a equipamientos colaborativos para Personas mayores, y formadas por personas mayores de 50 años. Una vez adjudicado el concurso la asociación designada debe transformarse en cooperativa de servicios para continuar el proceso.

Al concurso se presentaron tres Asociaciones: Asociación Cosmos de Rivas, Asociación Taray y Asociación La Corrala, obteniendo mayor puntuación el proyecto de la Asociación Cosmos de Rivas. El concurso se falló el 12 de febrero de 2022 (figura 3.27).

El total de parcelas cedidas por el ayuntamiento son 3 unidades: la primera se encuentra en la calle de la Princesa Wallada, número 3, y cuenta con una superficie de 4.797 metros cuadrados, las otras dos parcelas se encuentra en la calle de Guillermina Medrano, números 51 y 53, y tienen una superficie de 1.400 y 7.067 metros cuadrados, respectivamente.




Figura 3.27 Esquema de Cohabita Rivas Fuente: elaboración propia y entrevistas personales (Ver Anexo C)

El canon anual será compensado con los servicios que presten las cooperativas de servicios que están definidos

en el Proyecto Social al que deben dar forma junto al Plan de Acción Social, en las propuestas.

A finales de 2023, principios de 2024, los desarrollos están en fase de proyecto, con los grupos consolidados y sesiones informativas y reuniones para avanzar en el progreso de los proyectos.

### COSMOS DE RIVAS

Cosmos de Rivas es una de las asociaciones que se presentan al concurso de Cohabita Rivas. En 2019 acuden al taller 0 y posteriormente en julio 2020 crean sus estatutos para poder ser asociación. En 2021 se presentan al concurso de cesión de suelo y en 2022, al fallarse el concurso quedan situados como el proyecto mejor puntuado. Durante el año 2023 consolidan el grupo y comienzan los trámites para convertirse en Sociedad cooperativa, paso imprescindible para que se les adjudique el solar (entrevistas personales, 2023, ver anexo C).

Se prevé que en 2024 se les adjudiqué el solar y presenten el proyecto de ejecución de *cohousing*, con la idea de comenzar las obras de construcción lo antes posible.

Para formar parte del proyecto Cosmos Rivas se deben cumplir varios requisitos: tener entre 50 y 70 años en el momento de adhesión al grupo, acreditar solvencia económica y aportar el capital que ya han aportado el resto de socios.

El proyecto de *cohousing* que están desarrollando los arquitectos de *Ecohousing*, consta de 30 apartamentos iguales, con dos dormitorios adaptados, cocina-salón, baño geriátrico y terraza. La superficie es de unos 54 m² de vivienda y 8 m² de terraza.

Los espacios comunes interiores que se están considerando son; cocina y comedor, sala común multifuncional, aulas polivalentes, zona de acogida, despacho-sala de reuniones de gestión y administración, aseos, área de cuidados y unidad de día. Varios de estos

espacios comunes están pensados como parte del Proyecto Social abierto a la colaboración con la ciudad. Los espacios comunes exteriores se entienden como prolongación de los interiores zona para comidas y eventos, huerto, espacios de ejercicio, juegos y actividades, terrazas de invierno y verano con zonas de sombra y zonas siempre soleadas.

Dentro de estos espacios comunes diferencian los espacios de servicio como aquellos espacios que por su uso están ligados a las tareas del día a día como son: lavandería, despacho de mantenimiento, control y reparaciones, almacenes, basuras y reciclaje, vestuarios y limpieza, instalaciones y aparcamiento.

En lo que se refiere al aspecto constructivo y sostenible están valorando la posibilidad de crear una comunidad energética junto con los otros dos proyectos que forman parte del programa Cohabita Rivas.

La financiación del proyecto se realizará mediante Banca Ética con la fórmula de crédito mancomunado, de esta manera ningún usuario tiene que hacerse cargo del posible impago de otro usuario.

Tabla 3.9 Caso Cosmos de Rivas

Cosmos de Rivas

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y planificación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Senior | Cooperativa<br>Derecho de superficie | PGOU de Rivas | Cooperativa de consumo y servicios | Viviendas de 2 o 3 estancias | Orientación<br>Energías renovables<br>Sostenibilidad | 30 |

Una vez los usuarios estén residiendo en su unidad habitacional, ésta deberá ser su primera vivienda. La cuota estimada mensual entre 1.000 y 1.200 euros.

Si un usuario quiere dejar de residir allí o fallece, se reintegran las aportaciones que ha realizado en el momento en el que entre un nuevo usuario a residir. No se revaloriza lo aportado ya que se trata de un tipo de

vivienda sin ánimo de lucro, por lo que no puede haber plusvalía. El tema hereditario no es directo, están valorando dentro del grupo si puede haber o no preferencia dentro de la lista de espera para los herederos de los usuarios en activo, sin embargo no es algo inmediato.

En enero de 2024 los miembros pertenecientes a la asociación y futuros usuarios de las viviendas son los correspondientes a 25 unidades habitacionales. Con este número de socios consideran viable comenzar con la construcción del proyecto.

### LA CORRALA DE RIVAS

El proyecto se inició hace más de cinco años y durante este tiempo han pasado por numerosos procesos de cohesión del grupo y concienciación del proyecto llevados de la mano de facilitadores profesionales agrupados en Cohabitas Rivas, en un proceso supervisado por la Empresa Municipal del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid (entrevista vía electrónica 2023, 2024, ver anexo C).

En enero de 2024 son unos 50 socios, que completarían el total de las viviendas. Ha habido y sigue habiendo muchas personas interesadas, sobre todo a partir de la presentación oficial de los tres proyectos en junio de 2021. Y más tarde cuando se colocó en el terreno la valla que indicaba que ahí se construirán viviendas colaborativas.
Muchas personas se acercan por curiosidad, pero sin tener idea de lo que significa el proyecto, el porcentaje de personas que se quedan, tras ese primer acercamiento es bajo. Los requisitos de acceso son estar entre los 50 y los 70 años de edad en el momento de adhesión al proyecto, y tener cierta capacidad económica.

Se espera que todas las viviendas sean iguales de unos 60 m2 y que cuenten con 2 dormitorios, salón cocina, baño adaptado y terraza. En cuanto a los espacios comunes que

actualmente están acordados son: salas de actividades, comedor, cocina, gimnasio, sala de fisioterapia, huerto, jardín y piscina

Están estudiando varios tipos de instalaciones de energía, una Comunidad Energética, junto con los otros dos proyectos de Cohabita, geotermia si fuera posible, aerotermia y reciclaje de aguas.
Buscan una construcción que les permita ahorrar el máximo de energía posible aprovechando las condiciones climáticas naturales como el sol o el viento, observando la orientación adecuada de la vivienda de modo que utilice el calor y la luz solar y se favorezca una correcta ventilación, con especial atención al aislamiento térmico de toda la construcción. Un edificio de consumo de energía casi nulo, cercano al Passivhaus. Una construcción que combine materiales especiales, medidas de eficiencia energética y tecnologías que permitan obtener y almacenar energía de fuentes renovables.

Para la financiación, en este caso la asamblea de socios ha considerado que, con el fin de dar continuidad al proyecto y garantizar la accesibilidad, la aportación inicial al capital social sea lo más pequeña posible, lo cual facilitará nuevas incorporaciones, haciendo posible la sostenibilidad del mismo con cuotas y gastos que también sean lo más bajos posibles. Los valores de estos importes están todavía por determinar. Para lograrlo se ha aprobado solicitar el máximo de porcentaje de crédito a la Banca Ética; y gestionar una amortización lo más prolongada posible. En su momento, si fuera necesario, se estudiarían otros tipos de financiación, incluso entre los propios miembros.

En este caso se ha aprobado que sólo se reintegre al socio causante de una baja, o a sus herederos, las cantidades aportadas al capital social inicial, actualizadas con porcentaje que se acordará en asamblea, y en ningún caso se devolverán las cantidades que la cooperativa utilice para la amortización ni para los intereses de los créditos que se soliciten. Este capital social inicial actualizado será

la cantidad que deberán aportar los usuarios de las unidades residenciales que se incorporen al proyecto. Tanto las amortizaciones como los intereses y los gastos comunes constituirán el coste por la cesión de uso de la cooperativa, y no son retornables.

La gestión del proyecto estará siempre bajo la supervisión de la Junta rectora, si bien contarán con algún apoyo exterior.

Tabla 3.10 Caso La Corrala de Rivas

La Corrala de Rivas

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Senior | Cooperativa Derecho de superficie | PGOU de Rivas | Cooperativa de consumo y servicios | Viviendas de 2 o 3 estancias | Orientación Energías renovables Sostenibilidad | 30 |

### TARAY VIVIENDA COLABORATIVAS

Taray Rivas es una de las tres asociaciones que se presentan al concurso de Cohabita Rivas, una de las primeras en formarse, se acredita como asociación en 2019. Su avance en el eje temporal es similar al del resto de asociaciones participantes en el concurso. Tras constituirse como asociación y presentarse al concurso, acuden a los talleres formativos. En enero de 2024 se encuentran preparando los estatutos para convertirse en cooperativa de consumo y servicios a la espera de recibir la cesión del solar (entrevista personal en sesión informativa en 2024, ver anexo C).

Los requisitos para formar parte de Taray son los mismos que en el resto de asociaciones tener entre 50 y 70 años en el momento de la adhesión, aportar una cuota inicial de 1.300 euros, ya aportada por el resto de socios, tener dependencia máximo de grado I, y tener capacidad económica para afrontar un 30% del coste de la construcción.

En este caso la asociación no está trabajando todavía con ningún equipo de arquitectos, aunque sí han decidido que habrá 30 unidades residenciales de unos 60 m², compuestas por 2 dormitorios, 2 baños, salón-cocina y terraza. Estos espacios privados estarán completados con los espacios comunes de los cuales no tienen todavía definido su uso. Su idea es acabar de conformar el grupo para decidir entre todos los usos comunes. Actualmente el grupo está compuesto por unas 30 personas que ocuparan 20 de las viviendas.

La vivienda será la vivienda habitual para todos los usuarios. La cuota estimada mensual será de entre unos 900 y 1.000 euros, la cual no incluye la cuota de la hipoteca.

Tabla 3.11 Caso Taray

Taray de Rivas

| Localización | Usuarios | Tenencia | Normativa | Gestión y Financiación | Programa | Arquitectura | Tamaño (nº viviendas) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Urbana | Senior | Cooperativa Derecho de superficie | PGOU de Rivas | Cooperativa de consumo y servicios | Viviendas de 2 o 3 estancias | En proceso | 30 |

Debido a que no han avanzado todavía con el proyecto arquitectónico no se ha definido ni el sistema constructivo, ni las medidas de sostenibilidad, aunque tienen claro que el edificio debe ser eficiente y contará con energías renovables.

La financiación del proyecto se está valorando mediante dos vías, aunque se optará por una de ellas, Banca Ética o financiación mediante el Instituto de Crédito Oficial (ICO). El coste de construcción está estimado entre los 180.000 y los 200.000 euros por unidad habitacional, de los cuales hay que aportar un 30% inicial que no será financiado. El resto de financiación dependerá de cada socio, ya que algunos pueden aportar más dinero inicial que otros, y por tanto solicitar menos crédito.

Tabla 3.12 Comparativa casos de estudio en la Comunidad de Madrid, construidos, en construcción o con suelo adjudicado

| | **Usuarios** | **Localización** | **Tenencia** | **Normativa** |
|---|---|---|---|---|
| ***Trabensol*** | Senior | Torremocha del Jarama Municipio de la Comunidad de Madrid | Cooperativa Derecho de Uso | Plan especial Uso dotacional |
| ***Entrepatios Las Carolinas*** | Intergeneracional | M30-M40 | Cooperativa Derecho de Uso | PGOU 1997 |
| ***Entrepatios Vallekas*** | Intergeneracional | M30-M40 | Propiedad Cooperativa Derecho de Uso | PGOU 1997 |
| ***Jubilar Villa Rosita*** | Senior | Torrelodones Otros Municipios | Cooperativa Derecho de Uso | Plan especial de la Comunidad de Madrid |
| ***Centro de convivencia Tres Cantos*** | Senior | Tres Cantos Periferia | Propiedad cooperativa | PGOU Tres Cantos |
| ***Cosmos de Rivas*** | Senior | Rivas Vaciamadrid Periferia | Cooperativa Derecho de superficie | PGOU Rivas |
| ***La corrala de Rivas*** | Senior | Rivas Vaciamadrid Periferia | Cooperativa Derecho de superficie | PGOU Rivas |
| ***Taray de Rivas*** | Senior | Rivas Vaciamadrid Periferia | Cooperativa Derecho de superficie | PGOU Rivas |

| | **Gestión y Financiación** | **Programa** | **Arquitectura** | **Estado** |
|---|---|---|---|---|
| ***Trabensol*** | Cooperativa de viviendas Banca Ética | Viviendas de 2 estancias | Orientación Energía renovable | Habitado desde 2013 |
| ***Entrepatios Las Carolinas*** | Cooperativa de viviendas Banca Ética | Viviendas de 2,3 y 4 estancias | Estructura de Madera Aprovechamiento del agua | Habitado desde 2019 |
| ***Entrepatios Vallekas*** | Cooperativa de viviendas Banca Ética | Viviendas de 2 y 3 estancias | Energías renovables Sostenibilidad | Habitado desde 2023 |
| ***Jubilar Villa Rosita*** | Cooperativa de viviendas Banca Ética | Viviendas de 3 estancias | Energías renovables Sostenibilidad | En construcción |
| ***Centro de convivencia Tres Cantos*** | Cooperativa de viviendas Sin financiación | Viviendas de 2/3 estancias | Geotermia | En construcción |
| ***Cosmos de Rivas*** | Cooperativa de bienes y consumo En proceso | Viviendas de 3 estancias | En proceso | Con suelo adjudicado |
| ***La corrala de Rivas*** | Cooperativa de bienes y consumo En proceso | Viviendas de 2 o 3 estancias | En proceso | Con suelo adjudicado |
| ***Taray de Rivas*** | Cooperativa de bienes y consumo En proceso | Viviendas de 3 estancias | En proceso | Con suelo adjudicado |

*El espacio es una realidad dinámica que contiene las huellas de la actividad humana. La distribución de estas actividades no es aleatoria, alguien las ejecuta en los sitios determinados, de una forma determinada, lo cual sugiere que existe una cierta rigidez y unas normas, que pueden comunicarnos el tipo de relaciones que las producen y se establecen.*

*(Lefebvre, 2004)*

## 3.3. ESPACIOS DE OPORTUNIDAD PARA EL *COHOUSING* EN MADRID

Estudiado lo que es el *cohousing*, su evolución en el tiempo, su llegada a nuestro país y su estado del arte en la ciudad que nos ocupa, Madrid. Nos disponemos a evaluar los espacios de oportunidad que esta ciudad puede ofrecer a este tipo de desarrollos, desde un punto de vista propositivo, enumerando posibles acciones que faciliten, desbloqueen o ayuden a proponer y culminar este tipo de vivienda colectiva.

En este apartado tratamos de exponer acciones específicas, alcanzables y respaldadas por la investigación realizada, que puedan servir como guía para las futuras decisiones que se tomen en el campo del *cohousing*. Ofreciendo así una serie de recomendaciones o sugerencias que son el resultado del análisis realizado en este estudio.

Hemos estudiado estas recomendaciones desde la trilogía espacial; social, legal y física, cada uno de los espacios alberga dos o más parámetros de estudio (figura 3.28).

Espacios sociales; aquellos que atañen directamente al individuo y a su relación con el espacio. Engloban los parámetros de usuarios y programa

Espacios legales: entendemos por legal el estudio del derecho que engloba los parámetros de normativa, tenencia, gestión y financiación.

Espacios físicos: aquellos lugares en los que se puede desarrollar el *cohousing*, engloban los parámetros de localización y arquitectura.




Figura 3.28 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios de oportunidad. Fuente: elaboración propia

### 3.3.1. Espacios sociales

Definimos espacio social como el espacio de la interacción humana, y viene determinado por las actividades que se realizan en él; engloba los parámetros de usuarios y de programa (figura 3.29).




Figura 3.29 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios sociales. Fuente: elaboración propia

El espacio social puede resultar un concepto algo ambiguo cuyo componente material está determinado por la naturaleza del componente social, ya que la organización de los objetos en el espacio y el espacio mismo, responden a las normas sociales del comportamiento humano.

Si nos centramos en el espacio social urbano, hablamos de caminos, de plazas, de salas, de servicios y de jardines de una edificación. Estos espacios vibrantes son una contraparte vital de los otros espacios establecidos del trabajo y la vida familiar, proporcionando un lugar para el movimiento, la comunicación, el intercambio de ideas y la relajación.

En el proceso de un proyecto de *cohousing* una vez formado el grupo definitivo de usuarios que va a residir en él, se determina el programa de las mismas, no solo en lo que a espacios comunes se refiere sino también en lo referente a las

viviendas privadas, que pueden variar en tamaño y distribución según los tipos de hogares que vayan a albergar.

De cara a determinar estos espacios sociales, los proyectos deberían trabajar especialmente la escala urbana, así como la intermedia, con el objetivo de que estos espacios formen parte activa del barrio, generando estímulos y comunidad más allá del propio residencial de *cohousing*. El programa podrá albergar servicios para el entorno cercano, de esta manera la intervención urbana cobrará un sentido amplio no solo será una mera actuación singular en una parcela ,sino que irá más allá, siendo una integración de un complejo residencial con servicios dentro de un tejido urbano con el cual interacciona espacial y socialmente. En definitiva un complejo extrovertido al que va el barrio y no que se coloca en el barrio, o de espaldas a él. Esto podría derivar en una actuación dotacional dentro del complejo inmobiliario.

Las actuaciones de dotación son instrumentos de gestión del suelo urbano para la intervención en la ciudad consolidada. Se trata de una herramienta básica e imprescindible para llevar a cabo, en el marco del principio de desarrollo urbano sostenible, actuaciones de transformación urbana en suelo urbano consolidado con el fin de lograr una ciudad más densa, compacta, mixta, diversa y de mayor calidad urbana.

De conformidad con el artículo 7.1.b) de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (2015), son actuaciones de dotación *"las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste"* (TRLSRU, 2015).

Siguiendo este razonamiento y aplicando la TRLSRU, estas actuaciones de dotación podrían ser una moneda de cambio para encontrar espacios para desarrollar *cohousing*. El desarrollo en cuestión tendría que tener como parte de su programa, a escala urbana, al menos una dotación, la cual podría ser cedida total o parcialmente a cambio de poder

optar a un espacio, vacío o construido donde desarrollar el proyecto.

Retomar iniciativas como la que ya presentaba la ley de 2001, (Artículo 36.2.c.2º Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27.07.01) en favor de tener suelo disponible para la ejecución de desarrollos que combinen la vivienda con dotaciones, la viabilidad de proyectos de *cohousing* sería exponencialmente mayor. De esta manera el carácter comunitario y participativo de los mismos se vería fortalecidos por la combinación de participación entre administración pública y sociedad.

Este caso de desarrollo de *cohousing* como dotación ya ha tenido lugar en Madrid, es el caso de Trabensol. Fue esta fórmula la que hizo posible la ejecución del desarrollo.

Este uso dotacional puede ser especialmente interesante en dos tipos de *cohousing* a nivel de usuario; senior y jóvenes. En el caso del *cohousing* senior, se alinea completamente con lo que llamamos viviendas con servicios asistenciales y en el caso del *cohousing* para jóvenes, se trataría directamente de ayuda a la emancipación.

### 3.3.2. Espacios legales

Los espacios legales del *cohousing* afectan directamente a los parámetros de tenencia, normativa, y gestión y financiación. Permiten buscar alternativas, dentro de las fórmulas actualmente definidas, y adaptarlas a este tipo de desarrollos con el fin de aumentar sus posibilidades de ejecución (figura 3.30).




Figura 3.30 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios legales. Fuente: elaboración propia

#### TENENCIA

En lo que a forma de propiedad se refiere, la fórmula que podría resultar atractiva, tanto en el ámbito público como en el privado, es la de reservar suelo público para desarrollos de *cohousing* mediante el instrumento de derecho de superficie, como ya hemos visto que se está comenzando a implementar. De esta manera se solucionaría uno de los principales problemas que tienen los desarrollos de *cohousing*: encontrar suelo. Si unimos esto a la posibilidad de que este suelo tenga un uso dotacional, las posibilidades para estos desarrollos se multiplican, ya que se aumentaría el número de hipotéticos suelos disponibles. Esta sería una opción recomendable y que

mejores resultados puede llegar a dar a largo plazo para ambos intervinientes.

El modelo de alquiler tanto público como privado, puede ser otra de las posibilidades plausibles, si bien requiere de una inversión inicial por parte del promotor que podría dificultar la consecución del proyecto.

Queda pendiente experimentar la fórmula de alquiler público de vivienda social, en este caso, de *cohousing* social. Ofreciendo alguna promoción de *cohousing* en alquiler social. En estos casos la gestión e incluso el mantenimiento de los inmuebles por parte de los usuarios podrían ser parte del alquiler, mejorando así las opciones de acceso al mismo. Así como se pensó el *cohousing* en Suecia como posible ayuda a las labores domésticas, se puede plantear ahora en España y en concreto en Madrid, como una oportunidad de acceso, más asequible, a una vivienda en alquiler. Esto requiere un trabajo de selección de usuarios para que el modelo funcione. Similar al que ocurre en las cooperativas, redactando unos requisitos específicos para formar parte del mismo, si se quiere continuar con el modelo en la promoción. De no ser así, si se quiere revertir el modelo de vivienda colectiva ya sea por falta de demanda o por los problemas que puedan surgir debidos a la convivencia, la titularidad pública permitiría transformar la promoción en vivienda colectiva de alquiler, sin requisitos comunitarios.

Otra posibilidad por explorar es la de incluir el *cohousing* dentro del programa de cesión de suelo para construcción de viviendas en régimen de alquiler asequible, aumentando así los tipos de vivienda colectiva a los que se puede optar en régimen de alquiler.
Madrid ha tenido una trayectoria innovadora en cuanto a los proyectos de vivienda protegida, ya que se han fomentado concursos que, entre otros aspectos, valoraban la innovación en vivienda, ya fuera a nivel constructivo, interés morfológico o estético. Se podría continuar esta senda de innovación en vivienda social con desarrollos de *cohousing*, dando un paso más allá en los modelos de vivienda.

## NORMATIVA

La normativa que afecta directamente a las posibilidades legales del *cohousing* es el planeamiento urbano, principalmente en sus artículos dedicados a los usos del suelo y a vivienda. Esta normativa influye directamente en los usuarios, así mismo el grupo de usuarios que conforme el proyecto de *cohousing* puede influir en la normativa a aplicar. Esto se refleja especialmente en el caso de los usuarios senior y la dotación de servicios (Resolución 940/2022, de 1 de marzo, Madrid).

## ESPACIOS COMUNITARIOS DEL *COHOUSING* COMO DOTACIÓN

El planeamiento urbano divide el suelo destinado a uso dotacional en dos tipos:

1.- Sistemas generales: son aquellos destinados a servicios para todo el municipio y se dividen en: sistemas generales de comunicación (calles, carreteras, aeropuertos), equipamientos (centros de enseñanza, centros culturales, cementerios, instalaciones deportivas), infraestructuras básicas (embalses) y sistemas generales de espacios libres (zonas verdes)

2.- Dotaciones locales: se trata de aquellos suelos que se destinan a servicios públicos o usos para una parte determinada del municipio.

Conseguir una consideración especial de los espacios comunitarios de *cohousing* a efectos urbanísticos, abriría un nuevo espacio legal a estos desarrollos. Estos espacios comunitarios podrían formar parte de las dotaciones locales de un municipio, de un distrito o de un barrio.

Esta nueva consideración de los espacios comunitarios, aportaría dotaciones al barrio dentro de un edificio residencial. Lo que se propone es que puedan utilizarse suelos destinados a dotación para desarrollos de *cohousing* en algunos puntos estratégicos de la ciudad, donde esta sinergia vivienda/dotación pueda resultar beneficiosa para el distrito o barrio en el que se ubique. No se trata de que todos los suelos

dotacionales puedan ser ocupados por desarrollos de *cohousing* si no que, a modo de actuaciones de acupuntura urbana, se estudie la posibilidad de que algunos suelos o edificios no utilizados puedan servir a tal fin.

Para la integración física de la intervención en el tejido urbano es necesaria la condición de relación con el mismo, el mero hecho de estar presente no lo hace formar parte del tejido, de manera que estas intervenciones deberán tener muy en cuenta el contacto directo con el barrio y la población que lo habita, lo que hemos definido como escala urbana o integración y escala intermedia o comunidad. Para que este contacto sea realmente efectivo las funciones de los espacios comunitarios dotacionales saldrán de la conjunción de las necesidades sociales y los objetivos de la intervención. En este tipo de actuaciones la administración pública y la gestión o promoción privada tendrían que trabajar conjuntamente, al menos hasta definir y detallar las condiciones particulares de cada actuación, así como los usos demandados por el barrio.

Se trata de generar un impacto social positivo dentro del barrio. Este tipo de desarrollos por sus características intrínsecas suelen formar parte activa de la vida el barrio, siendo comunidades extrovertidas que con el tiempo se integran dentro de la red de significados y de identidad del barrio al que pertenecen. También sería necesario un control de estas actividades o servicios, ya que al ser tanto internos como externos pueden dar lugar a problemas o abusos en la gestión de los mismos.

En el caso del *cohousing* senior, el carácter dotacional puede ser intrínseco al propio desarrollo, ya que algunos de ellos incluyen directamente espacios de cuidado. Hasta el momento existen dos alternativas de abordar el tema de los cuidados, la institucional y la familiar. En una sociedad donde ya el ámbito familiar no es el ámbito de los cuidados, bien por la dispersión geográfica, bien por la ocupación laboral de los miembros de la misma, el *cohousing* senior puede albergar alternativas para estos espacios.

En el caso del *cohousing* intergeneracional, la normativa no ha avanzado tanto, y puede no parecer tan inmediato su aporte al entorno directo. Si bien podemos intuir que en zonas urbanas una dotación como una guardería, o espacio de cuidado infantil, un espacio de trabajo o incluso un aparcamiento de bicicletas resguardado, pueda resultar atractiva para el barrio.

Si nos centramos en el *cohousing* para jóvenes o transitorio, en sí mismo creemos que supone un servicio a la ciudadanía como ayuda a la emancipación y al acceso a la vivienda para este sector de la población.

## DEFINICIÓN DE *COHOUSING*

Para poder determinar una normativa específica o al menos unos artículos destinados al *cohousing*, el primer paso que se hace necesario es el de contar con una definición más concreta de *cohousing* para evitar posibles incursiones de la vivienda colectiva tradicional en este tipo de desarrollos.

Con frecuencia al hablar de *cohousing* se hace referencia a realidades o ideas de muy diversa índole. Por ello, es necesario establecer de forma clara qué se entiende y qué no, bajo dicho concepto.

El objetivo es identificar las características básicas comunes que deben cumplir los proyectos desde un punto de vista teórico, para su inclusión en la redacción de una normativa que se adecúe a ellos sin afectar a otro tipo de viviendas.

Entendemos que una definición que pueda ser apta para una normativa, de manera que especifique pero no complique la comprensión del concepto, puede ser más simple y menos conceptual, haciendo hincapié en los aspectos fundamentales y diferenciales respecto a otro tipo de vivienda colectiva.

Se propone la siguiente definición de *cohousing*:

*Cohousing*: Tipo de vivienda colectiva que se compone de viviendas privadas y amplios espacios comunes donde se realizan actividades comunitarias entre los vecinos de manera habitual. Normalmente en régimen de propiedad y gestionado

por los propios copropietarios. Tiene un fuerte componente social tanto en su uso como en el diseño de sus espacios. No tienen fines especulativos (García, 2022).

Otra opción que apuntábamos desde el inicio de nuestra investigación para la diferenciación de este tipo de desarrollos es la de generar una nueva categoría de la clase vivienda, de manera que su normativa si bien puede ser muy parecida a la de la vivienda colectiva, quedará perfectamente diferenciada.

La clasificación quedaría de la siguiente manera:

a) Clase vivienda.

i.) Categoría vivienda unifamiliar.

ii.) Categoría vivienda colectiva.

**iii.) Categoría vivienda *Cohousing***

b) Clase residencia comunitaria.

## ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes, como parte fundamental de los desarrollos de *cohousing*, podrían tener mención especial en su normativa aplicable.

Se trata de espacios amplios y no infrautilizados cuya función la deciden los propios residentes, por lo que no son espacios residuales o sobrantes, sino espacios activos dentro de la vida en comunidad. Ante esta situación cabe preguntarse: ¿Qué espacios comunes son susceptibles de permitir una reducción de la superficie de la vivienda?

¿Qué tipo de espacios comunes, en cuanto a su uso, hacen posible el prescindir de ciertos espacios en la vivienda? Espacios como lavandería, almacenamiento, y espacios de estudio/trabajo pueden aportar a las viviendas superficie destinada a actividades que de no realizarse en la vivienda sí pueden realizarse en este tipo de espacios. Sin embargo, espacios comunes deportivos, residuales verdes, porticados de entrada o destinados a actividades acuáticas, si bien pueden ser muy atractivos y de utilidad, no permiten reducir

la superficie útil de la vivienda, ya que no liberan a la misma de áreas dedicadas a actividades domésticas.

Bajo nuestro análisis, este sería el primer paso para poder estudiar la reducción de superficie útil en las viviendas que conforman los desarrollos de *cohousing*, diferenciar los tipos de espacios comunes entre aquellos que liberan a la vivienda de actividades domésticas y aquellos que aportan a la vivienda espacio para otro tipo de actividades.

De esta forma se pueden seleccionar aquellos que sí suponen un alivio a la vivienda y aquellos que no, para a partir de ahí, plantear la posible flexibilización de las superficies, que también debería acotarse para evitar reducciones excesivas.

A continuación planteamos una posible clasificación de espacios comunes:

a)- Espacios comunes con uso residencial (figura 3.31).

1.-Lavandería.

2.-Tendedero.

3.-Espacios de trabajo.

4.-Espacios de estudio.

5.-Espacio de almacenamiento específico.

6.-Espacios destinados a alojamiento de terceras personas.




Figura 3.31 Espacios comunes con uso residencial. Fuente: elaboración propia

b)- Espacios comunes con uso no residencial (figura 3.32).

1.-Espacios deportivos, pistas de pádel, piscinas.

2.-Espacios libres residuales y/o ornamentales, fruto de la morfología del proyecto pero sin un uso específico ni proyectado.

3.-Espacios sin uso ni equipamiento determinado, salas polivalentes.

4.-Espacios de transición público-privado.




Figura 3.32 Espacios comunes con uso no residencial. Fuente: elaboración propia

Una vez clasificados los espacios comunes y determinados aquellos que sí puedan llevar consigo la reducción de la superficie mínima de la vivienda, debemos especificar en qué cantidad se puede reducir de este espacio área y en base a qué contrapartida de espacio común. Algo similar a lo que ya ocurre en el caso del tendedero, ya que su propia definición dentro de la normativa se refiere a él como "un espacio que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio".

*" a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio. En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados y deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público; los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de aire acondicionado para la vivienda. No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe. Los tendederos no podrán estar integrado en los balcones o balconadas."* (Avance modificación PGOU, 2022).

A continuación planteamos una propuesta de superficies de la vivienda susceptibles de ser complementadas por espacios comunes:

En cocinas o baños, el espacio destinado a lavado y tendido puede verse complementado en espacios comunes del tipo a1 y a2, clasificados anteriormente (figura 3.33).

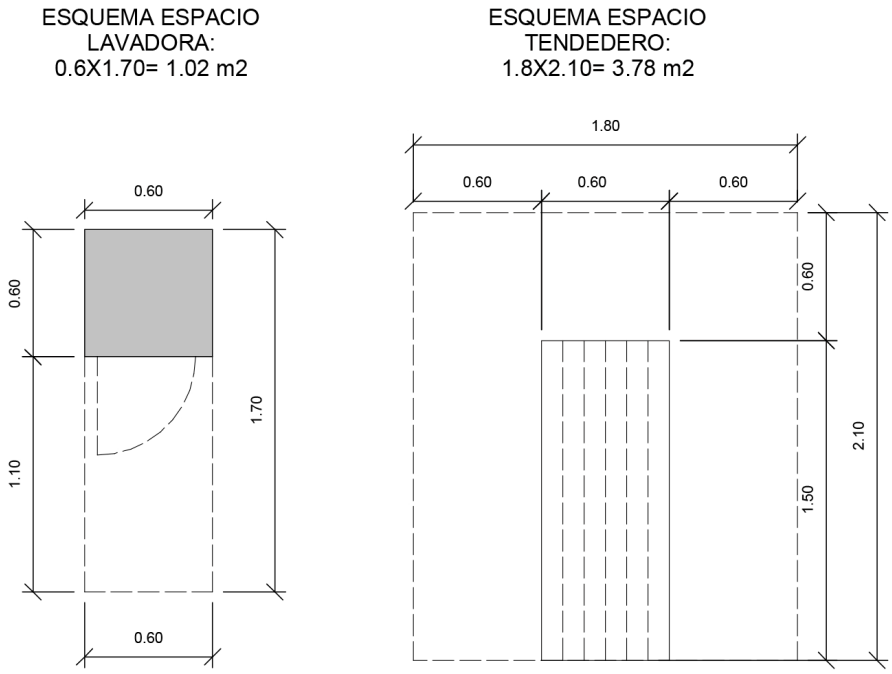



Figura 3.33 Esquema de propuesta para espacio de lavadora y tendedero. Fuente: elaboración propia

-a1- Lavadora: espacio mínimo 0.6*1,7= 1,02 m²

-a2- Tendedero: Espacio mínimo 1,8*2.1=3.78 m² o superficie mínima de tendedero.

- En dormitorios dobles y/o estancia. Puede verse complementado por espacios comunes del tipo a3, a4 y a5, clasificados anteriormente (figura 3.34).

-a3 y a4- Espacio de estudio o trabajo. Espacio mínimo 1,2*1,3=1.56 m².

- a5- Espacio almacenamiento específico ligado al espacio de trabajo o estudio 1,5*1.3=1.95 m².

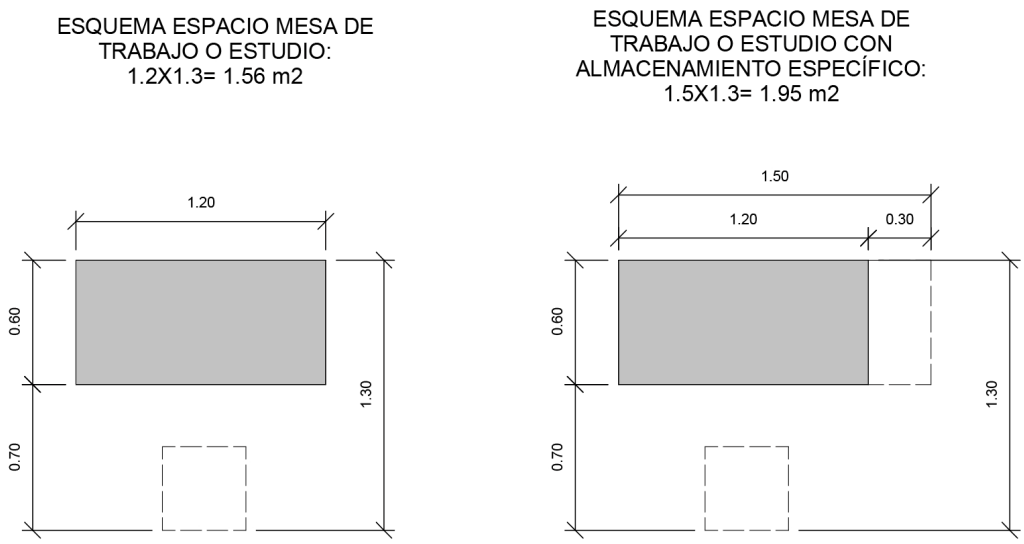



Figura 3.34 Esquema de propuesta para espacio de trabajo/estudio y de trabajo/estudio con almacenamiento específico. Fuente: elaboración propia

## GESTIÓN

El *cohousing*, en la mayoría de los casos, nace de asociaciones sin ánimo de lucro y se formalizan como cooperativa a la hora de construir el proyecto. Para formar parte del proyecto es obligatorio formar parte de la cooperativa, esto suele llevar asociado el pago de una cuota así como obligaciones de formar parte de la organización periódicamente. En la propiedad cooperativa los usuarios son propietarios de una participación pero no de una vivienda determinada, lo que supone un cambio de mentalidad respecto a la propiedad tradicional. La formación de la cooperativa también ayuda a la hora de conseguir la financiación para el proyecto, esta financiación generalmente la realiza una banca ética, banca que financia proyectos sociales, y puede ser una financiación mediante crédito mancomunado o mediante crédito solidario. En el caso de ser crédito solidario, los miembros de la cooperativa se hacen cargo de los posibles impagos de otros miembros.

En el caso de Madrid la cooperativa debe cumplir la ley de cooperativas estatal y la comunitaria. Un nuevo espacio para estas cooperativas sería la posibilidad de incluirlas dentro de

las cooperativas especialmente protegidas, que son aquellas cooperativas de primer grado especificadas en el artículo 7 Ley 20/1990 y que gozan de varios beneficios fiscales como pueden ser la exención del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales, y Actos Jurídicos Documentados, menor gravamen en el Impuesto sobre Sociedades, libertad de amortización en el mismo o bonificaciones en las cuotas de algunos tributos locales. Para poder incluir a los desarrollos de *cohousing* dentro de estas cooperativas especialmente protegidas habría que realizar una modificación de la ley y definir una nueva cooperativa especialmente protegida que se sumaría a las ya existentes (Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas).

En el ámbito comunitario, la Ley de la Comunidad de Madrid se actualizó en febrero de 2023 (Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid). En ella se modifican las cooperativas de consumidores y usuarios, categoría encuadrada dentro de las cooperativas de consumo de bienes y servicios (art. 113), en esta modificación es destacable la creación de nuevas subcategorías o variantes junto a las tradicionales cooperativas de escolares. Así, se reconocen legalmente las cooperativas de consumidores de aparcamientos en suelos propios o de concesión administrativa, y las cooperativas de viviendas en cesión de uso, en las que la sociedad retiene la propiedad de las viviendas, facilitando a los socios el uso y disfrute de las mismas en régimen de arrendamiento o mediante cualquier título admitido en derecho.

Estas cooperativas de viviendas en cesión de uso quedan definidas de la siguiente manera:

*"Cooperativas de viviendas en cesión de uso, que tienen un objeto social sucesivo, en el sentido de procurar, por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión por cualquier título admitido en derecho a los socios, que se beneficiarán de los servicios que preste la cooperativa en régimen de vivienda colaborativa; y, por otro lado, en la fase*

*final, cuando estas cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, la prestación a los socios usuarios de tales viviendas de cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, recreativos u otros que se consideren necesarios, de acuerdo con la regulación que se establezca en el Reglamento de régimen interno que detallará los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa."*

Sin duda esto es un gran paso para estas cooperativas que ya no tienen que adaptarse a la categoría de cooperativas de viviendas. No obstante, se podría haber avanzado más en la definición de tipos de cooperativas para *cohousing*, ya que la subcategoría creada es válida para los *cohousing* en régimen de cesión de uso, pero no para otro tipo de propiedad o tenencia.

## FINANCIACIÓN

El apartado económico y modos de financiación van a estar determinados principalmente por el tipo de desarrollo que se vaya a llevar a cabo en lo que a propiedad se refiere. Por un lado podemos tener proyectos de financiación 100% pública, por otro, proyectos de financiación 100% privada, en los que nos encontraremos bien con una propiedad cooperativa o con una propiedad individual. En ambos casos la implicación económica de los usuarios es un gran compromiso.

La financiación de las cooperativas de *cohousing* en Madrid se suele realizar mediante banca ética, es una iniciativa surgida como alternativa a la banca tradicional, cuyo principal objetivo es dar un nuevo enfoque a las prácticas y los servicios que se prestan desde las entidades financieras basadas en sus beneficios para la sociedad. Lo que quiere decir que se interesa por financiar proyector de interés social. Los proyectos avalados por las corporaciones deben apuntar hacia temas como la creación de empleo, la ayuda a la inversión socio-laboral, la reducción de la desigualdad o el interés social, entre otros.

En España hay dos entidades que responden a este concepto, Triodos Bank y Fiare Banca Ética. Los proyectos financiados por estas entidades deben ser viables, sigue actuando con la figura de banca aunque tenga un componente social. La banca ética no aprobará proyectos inviables que pongan en riesgo el capital de las personas o perjudiquen los entornos donde se implementarán. Por otro lado, la banca ética no puede financiar un número ilimitado de proyectos al año, por lo que la financiación de proyectos de *cohousing* a través de este modelo está muy limitada.

Con la intención de generar nuevos espacios de financiación, se podrían proponer algunas facilidades a la hora de promover este tipo de desarrollos, estas facilidades o ayudas estarían determinadas por la casuística de cada proyecto.

En el caso de tratarse de rehabilitación de edificios, espacios físicos construidos, de los que hablaremos más adelante, podrían establecerse ayudas encaminadas a la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y/o urbano. O bien, de darse el caso, ayudas a la rehabilitación energética del edificio.

Si abordamos los casos de promociones en régimen de cesión de uso, el pago de la cuota mensual que debe aportar cada socio podría incluirse dentro de las ayudas destinadas al alquiler, con todos los condicionantes de renta que ello implique.

Si se consideran los proyectos de *cohousing* como construcción de interés social, por el tipo de proyecto inclusivo y de equipamiento para el barrio, se abriría la posibilidad de proponer un IVA súper reducido del 4% para estas actuaciones. O incluso la exención del IVA

Otro mecanismo que puede ayudar a la financiación de los proyectos es la concesión de créditos blandos, con vencimiento a largo plazo y un bajo tipo de interés, a las cooperativas por parte de la administración o entidades de financiación públicas.

Por último se podrían plantear ayudas directas al capital, enfocadas a resolver el problema de la vivienda. Siempre dentro de un estudio previo que tuviera en cuenta las el nivel de necesidad real de los usuarios a los que fueran destinadas.

### 3.3.3. Espacios físicos

Definimos el espacio físico como el lugar donde se ubican los objetos físicos y donde tienen lugar los eventos que cuentan con una posición y dirección relativas. Entendemos por espacios físicos del *cohousing* aquellos que atañen directamente a los parámetros de localización y de arquitectura (figura 3.35).




Figura 3.35 Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios físicos. Fuente: elaboración propia

Los espacios físicos que pueden ser destinados a promover desarrollos de *cohousing* los hemos clasificado en dos tipos.

Espacios vacíos.

Espacios construidos.

Con espacios vacíos nos referimos a solares, que en el momento de ser destinados a *cohousing* no tengan ninguna construcción ni planes de ser construidos. Se trataría de solares tanto de uso residencial colectivo específico como de uso dotacional, en aquellos casos o zonas en los que por el

tipo de desarrollo a ejecutar o por las necesidades del barrio se pueda catalogar al proyecto como de uso dotacional. Se trata por tanto, de obras de nueva planta destinadas a *cohousing*.

En el caso de espacios construidos nos referimos a edificios construidos que carezcan de uso, se encuentren abandonados o pendientes de rehabilitación sin destino determinado. Este tipo de contenedores urbanos podrían rehabilitarse con un uso mixto residencial más dotación o bien, partes de ellos, con un uso complementario, el residencial de *cohousing*.

Estaríamos hablando de una adecuación de edificios existentes a usos alternativos o distintos al original, mediante una rehabilitación del mismo. En el caso en el que el espacio residual sea un espacio construido e infrautilizado o en desuso, siempre que la construcción existente lo permita, la intervención constructiva deberá basarse en la rehabilitación. Si el entorno urbano de estos contenedores también necesitase rehabilitación, la escala sería de rehabilitación urbana que permitiría formas diferenciadas de intervención física sobre la edificación, pautadas en un diagnóstico apurado, conjugando acciones de rehabilitación en sus diversos niveles: ligera, mediana y profunda, con acciones puntuales de sustitución y nueva construcción.

La rehabilitación como forma de regeneración urbana de estos espacios construidos los vuelve a colocar en el imaginario colectivo, deshaciendo las posibles discontinuidades creadas por sus abandonos y ponen en valor sus arquitecturas. La rehabilitación de estos espacios construidos tiene que ser parte del futuro de la ciudad, y como parte de ese futuro aparece la oportunidad de implementar el modelo *cohousing* en los mismos.

Un proyecto de rehabilitación para *cohousing* genera, sin duda, nuevos retos que pueden dar resultados muy positivos para el propio espacio, el edificio y el barrio. No teniendo soluciones estandarizadas, ya que eso sería negar parte de la esencia del *cohousing*, podrían adaptarse a los espacios construidos. La idea de rehabilitar estos continentes suscita

un gran interés urbanístico y arquitectónico, pues es una oportunidad de evolución de la ciudad adecuándose a la actualidad, además de un desafío arquitectónico.

Estos espacios construidos pueden ser de titularidad pública o privada. Como en el caso de los solares, se podría ceder el derecho de superficie del espacio a cambio de la rehabilitación del mismo. O bien rehabilitar con fondos públicos para uso de *cohousing* social y uso dotacional.

En el caso de Madrid existen numerosos edificios vacíos, con uso de oficina pero que se encuentran sin ningún tipo de actividad actualmente, según el informe *The Office Property Telescope de EY*, Madrid tiene 1,3 millones de metros cuadrados de oficinas vacías de los cuales 0,3 están dentro de la M-30 y 1 millón fuera. Dicho en términos porcentuales: un 11% del total, un razonable 5,5% en el centro y hasta un desproporcionado 24% en determinadas zonas de las afueras. Una opción para estas superficies construidas es la de convertirlas en vivienda, y parte de ellas, porqué no, en *cohousing*. Los planes especiales serían adecuados como instrumentos de planeamiento urbano para tramitar estos cambios de uso.

El Derecho de Tanteo y Retracto por parte de ayuntamientos, entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, o los promotores sociales de vivienda, es otro mecanismo viable para la movilización de patrimonio privado en favor de la vivienda y del *cohousing* como parte de la misma.

El acceso a cualquiera de estos espacios físicos es complicado, tanto por su la escasez de oferta como por su alto precio. La reserva de espacios físicos públicos vacíos o construidos para dotación y/o *cohousing* es una de las demandas por parte de las asociaciones relacionadas con este tipo de movimientos.

Si hablamos de espacios físicos dedicados a la arquitectura de *cohousing*, tendría sentido plantear una arquitectura que responda a su época, con esto queremos decir que se le debe

exigir estar acorde con los tiempos actuales en materia de sistema constructivo, ahorro energético y sostenibilidad.

Del mismo modo que se le pueden reservar espacios se le deben poner condiciones o requisitos para acceder a estos espacios.

En el caso de espacios construidos, proponer una rehabilitación social ecológica, que implicaría una elaboración de alternativas en términos de construcción bioclimática, movilidad sostenible y eficiencia energética. Determinando ciertos criterios arquitectónicos y de programa, construyendo equipamientos comunitarios, desarrollando un entorno adecuado para la construcción de unidades residenciales pasivas. Proyectos con valor arquitectónico que preserven el valor patrimonial de lo existente. Una correcta adaptación del proyecto y objetivos al entorno y la ubicación.

La estrategia de consumos colectivos o colaborativos que, en principio, permitiría reducir de forma importante los impactos ecológicos y sociales, debe quedar certificada de algún modo en estas actuaciones. Probando que el tipo de construcción y sistema energético planteado lleva asociado un ahorro en los consumos y, como consecuencia, un ahorro económico para el usuario. Adaptando la vivienda a la sociedad y a las circunstancias económicas y ecológicas de este momento.

CAPÍTULO

# 4. CONCLUSIONES

*En la larga historia de la humanidad (y de los animales también) los que aprendieron a colaborar e improvisar de la manera más efectiva han prevalecido.*

*(Charles Darwin, 1859)*

Retomando el objeto de estudio de esta Tesis Doctoral:

*Se centra en los espacios de oportunidad para el cohousing en la Comunidad de Madrid y pautas de intervención. Estos espacios de oportunidad hacen referencia a lo social: usuarios, habitantes de la ciudad, a lo físico: el lugar, el solar, el edificio o el espacio urbano en el que llevar a cabo estos desarrollos, y a lo legal: el espacio normativo en el que se pueda desenvolver el cohousing de manera natural.*

Observando en primer lugar los espacios sociales actuales, descubrimos que el *cohousing* comenzó sus primeros pasos en nuestro país y concretamente en Madrid hace apenas unos 20 años. Los indicadores demuestran que hay un creciente interés por estas iniciativas, si bien sigue siendo algo minoritario.

El atractivo que tiene así como el número de iniciativas y de proyectos construidos va en aumento a una velocidad lenta. Se postula como una alternativa de vivienda colectiva, cuyo mayor grupo de acogida es la tercera edad, lo que llamamos *cohousing* senior.

Analizando el parámetro de usuario, observamos que aunque los *cohousing* intergeneracionales han experimentado un fuerte impulso en la pasada década, los datos recopilados en el año 2024 hablan claramente de una presencia mayor de los *cohousing* senior (71,4 %) respecto a los intergeneracionales (28.57%), como se desprende de la tabla 4.1. No obstante, de los tres desarrollos habitados actualmente en Madrid, dos de ellos son intergeneracionales, por lo que, si solo

contabilizáramos los proyectos habitados, el *cohousing* intergeneracional sería mayoritario, representado el 66,6 %.
Si hablamos de espacios físicos y de la distribución dentro de la región objeto de estudio, la ubicación mayoritaria está en la periferia y pueblos adyacentes a Madrid (42.8%) seguido de los ubicados entre la M30- M40 (28.6%) y ubicados en otros municipios (28.6%).

A nivel nacional y con datos de 2022, la Comunidad de Madrid concentraba el 10,3% de los casos de *cohousing* de España, por detrás de Cataluña, 25,6%, seguida de la Comunidad Valenciana 15,4% y Andalucía, 13,7 % (Tortosa, Sundtröm, 2022).

Tabla 4.1 Casos de *cohousing* según los parámetros de usuarios y localización

| | ***Cohousing*** | **Usuarios** | **Localización** |
|---|---|---|---|
| 1 | Trabensol | Senior | Otros Municipios |
| 2 | Entrepatios Las Carolinas | Intergeneracional | M30-M40 |
| 3 | Entrepatios Vallekas | Intergeneracional | M30-M40 |
| 4 | Jubilar Villa Rosita | Senior | Otros Municipios |
| 5 | Centro de convivencia Tres Cantos | Senior | Periferia |
| 6 | Cosmos de Rivas | Senior | Periferia |
| 7 | Taray Rivas | Senior | Periferia |
| 8 | La corrala | Senior | Periferia |
| 9 | *Cohousing* Bustarviejo | Intergeneracional | Otros Municipios |
| 10 | Living *Cohousing* zona norte Madrid | Senior | Periferia |
| 11 | Living *Cohousing* Sierra norte | Senior | M30-M40 |
| 12 | Entrepatios Tercera Fase | Intergeneracional | M30-M40 |
| 13 | Jubilar Ad Petrum | Senior | Periferia |
| 14 | *Cohousing* amigos de Madrid | Senior | Otros Municipios |

La evolución que está siguiendo en nuestro país el *cohousing*, es similar a la de otros países europeos, es un concepto vivo y presente en la sociedad, conocido por amplia parte de la población y con una presencia limitada de desarrollos construidos. Hay muchas más iniciativas en marcha que proyectos construidos y habitados, las principales razones que podemos identificar para esta situación son la falta de solares o espacios disponibles y/o accesibles y el problema de acceso a financiación.

En cuanto a tipologías, solo nos encontramos con tipología multifamiliar, principalmente vertical (75%). La mayoría de las localizaciones son urbanas, por lo que es más viable desarrollar proyectos en altura. Si analizamos la tipología teniendo en cuenta su ubicación, cuanto más lejos está el proyecto del núcleo urbano de Madrid, aparecen las tipologías más horizontales (tabla 4.2).

Tabla 4.2 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según tipología y localización

| | ***Cohousing*** | **Tipología** | **Localización** |
|---|---|---|---|
| 1 | Trabensol | Multifamiliar horizontal | Otros Municipios |
| 2 | Entrepatios Las Carolinas | Multifamiliar vertical | M30-M40 |
| 3 | Entrepatios Vallekas | Multifamiliar vertical | M30-M40 |
| 4 | Jubilar Villa Rosita | Multifamiliar horizontal dispersa | Otros Municipios |
| 5 | Centro de convivencia Tres Cantos | Multifamiliar vertical | Periferia |
| 6 | Cosmos de Rivas | Multifamiliar vertical | Periferia |
| 7 | Taray Rivas | Multifamiliar vertical | Periferia |
| 8 | La corrala | Multifamiliar vertical | Periferia |

El tamaño de los *cohousing* madrileños está directamente relacionado con el parámetro usuarios, los *cohousing* senior albergan más número de unidades habitacionales y de menor

tamaño que los *cohousing* intergeneracionales. Además podemos afirmar que los *cohousing* senior tienden a una semi-estandarización de las viviendas, siendo por lo general todas idénticas dentro del mismo desarrollo e incluso muy parecidas en proyectos diferentes (tabla 4.3).

Tabla 4.3 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según número y tamaño de vivienda

| | *Cohousing* | Nº de viviendas | Tamaño de la vivienda (m²construidos) |
|---|---|---|---|
| 1 | Trabensol | 54 | 50 m² |
| 2 | Entrepatios Las Carolinas | 17 | 75 m² |
| 3 | Entrepatios Vallekas | 10 | 72 m² |
| 4 | Jubilar Villa Rosita | 29 | 59 m² |
| 5 | Centro de convivencia Tres Cantos | 35 | 50 m² |
| 6 | Cosmos de Rivas | 30 | 62 m² |
| 7 | Taray Rivas | 30 | 60 m² |
| 8 | La corrala | 30 | 60 m² |

Es reseñable destacar que dos de los proyectos habitados, Trabensol y Entrepatios Las Carolinas, y al menos uno de los que está en construcción, Centro de Convivencia Tres Cantos, tienen una tipología similar a la corrala, cuenta con corredores acristalados que dan acceso a las viviendas. Sin duda este espacio comunitario y distributivo facilita el encuentro entre vecinos (figura 4.1).

Volviendo sobre los espacios sociales; los usuarios reflejan su relación de pertenencia al grupo mediante sus actividades en común, siendo siempre la más representativa de todas ellas alguna de las comidas del día: comida en senior y cena en intergeneracional. Los espacios comunes que suelen repetirse en los distintos proyectos son, cocina, comedor y salas multiactividad en los *cohousing* senior y aparcamientos de

bicis, salón comedor y salas taller en los *cohousing* intergeneracionales (tabla 4.4).

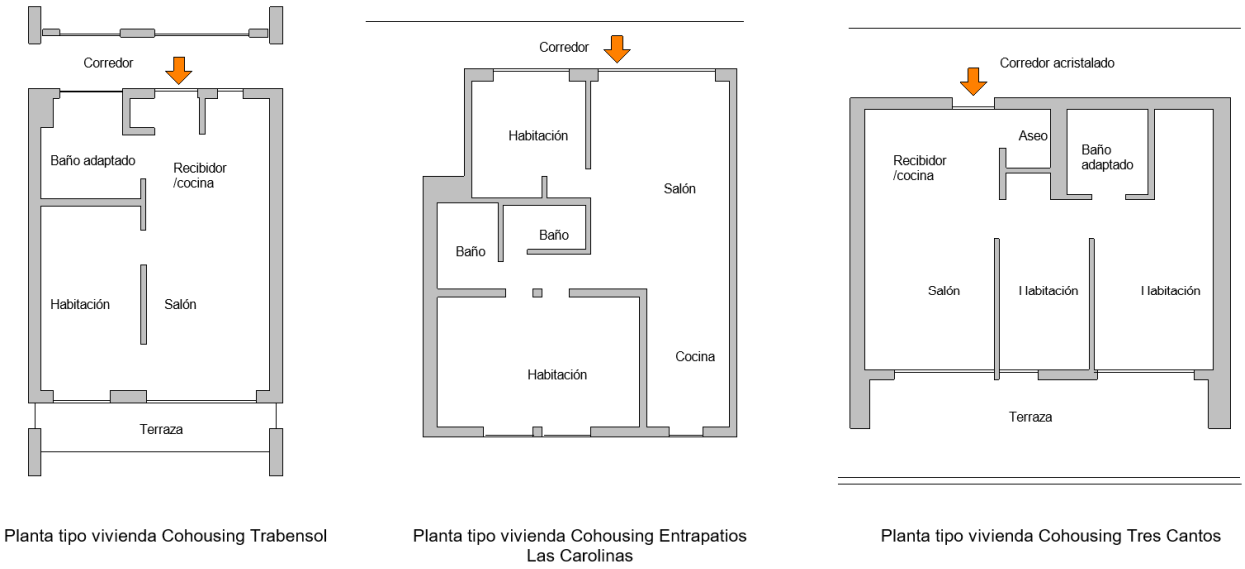



Figura 4.1 Esquemas de plantas tipo en *cohousing* Trabensol, Entrepatios Las Carolinas y Tres Cantos. Fuente: Elaboración propia

La casuística madrileña y el futuro de la misma nos habla de desarrollos de tamaño intermedio o pequeño, dependiendo principalmente de su localización, periférica o urbana respectivamente.

Estos proyectos podrían optar por una morfología de patio central tipo *Lange End*, en el que las viviendas se distribuyen en un edificio perimetral y las áreas comunes se sitúan al aire libre en la parte central del solar, para aquellas zonas urbanas sujetas a desarrollos de manzana cerrada. Un caso similar es el *cohousing* Entrepatios Vallekas, que sitúa dos edificios alineados con las calles a las que se asoman y genera un espacio central comunitario.

En otras zonas urbanas no sujetas a manzana cerrada, podrían llevarse a cabo desarrollos de *cohousing* con una morfología similar a la estudiada en *WIG*, con un edificio en forma de U

que proyecta sus zonas comunes en la zona central, abiertas al exterior de la parcela.

En áreas urbanas periféricas, con menor densidad de población y mayor disponibilidad de terreno, serían adecuadas distribuciones urbanas tipo *Wagnis 3* o *cw Delf* en los que los edificios pueden distribuirse más libremente en la parcela generando espacios comunes exteriores diversos en cuanto a morfología (anexo A).

Tabla 4.4 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según zonas comunes y principal actividad en común

| | *Cohousing* | Zonas comunes | Principal actividad en común |
|---|---|---|---|
| 1 | Trabensol | Aulas, biblioteca, gimnasio, baño geriátrico, espacio socio-sanitario, cocina, comedor, lavandería, amplio jardín, huerto e invernadero. | Comida |
| 2 | Entrepatios Las Carolinas | Salón de reuniones, taller, lavandería, espacio de vegetación, parking bicicletas | Cenas / Actividades lúdicas |
| 3 | Entrepatios Vallekas | Txoco, lavandería, coworking, salón, patio, jardín y espacio para bicis. | Cenas |
| 4 | Jubilar Villa Rosita | Cocina, sala de estar y espacios multiusos como área de descanso y de visitas, zona exterior para huerto servicios técnicos y sanitarios auxiliares | --- |
| 5 | Centro de convivencia Tres Cantos | Comedor, cocina, salas multiusos, lavandería, aparcamiento y zonas ajardinadas. | Comida |
| 6 | Cosmos de Rivas | Cocina y comedor, sala común multifuncional, aulas polivalentes, zona de acogida, sala de reuniones, área de cuidados y unidad de día. | Comida |
| 7 | Taray Rivas | Salas de actividades, comedor, cocina, gimnasio, sala de fisioterapia, huerto, jardín y piscina | Comida |
| 8 | La corrala | No tienen todavía definido su uso | Comida |

Si nos centramos en los espacios legales, advertimos que el emprendimiento de manera colectiva pero sin ayuda pública suele desembocar en desarrollos cuya propiedad recae en la cooperativa. En el caso de Madrid todos los proyectos habitados son en propiedad con la fórmula de cesión de uso. Quedan por explotar y explorar muchas alternativas posibles, que combinen la propiedad y el alquiler, el derecho de superficie o el alquiler completamente. Que pongan en contacto al sector público y al privado o solamente el sector público. Algunas iniciativas ya se están llevando a cabo de forma puntual y seguramente abran camino a otras futuras. Si bien hay muchos aspectos que pueden irse perfilando por el camino con el objetivo de marcar una senda para el *cohousing*, también es importante intentar anticipar las posibilidades de estos desarrollos, ya sea desde el punto de vista normativo o de planeamiento.

En lo que respecta a normativa, se ha hecho un esfuerzo por actualizar el PGOU de Madrid, a pesar de ello podríamos apuntar que, para el caso que nos ocupa, no se ha profundizado demasiado, pudiendo haber incidido más en las características propias de estos desarrollos para generarles o bien una categoría aparte o bien algunas salvedades dentro de los artículos normativos referidos principalmente a tamaños de vivienda y espacios comunes, a usos de suelo, usos permitidos y o complementarios, y actuaciones de rehabilitación.

Siguiendo en esta línea normativa en Madrid, nos encontramos con la Resolución 940/2022, de 1 de marzo, que establece los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores. De esta manera reconoce a este tipo de viviendas su labor social y las incluye en el Registro de entidades, centros y servicios de acción social. Por su propia definición, en la que al menos el 50 % de personas en edad de jubilación o mayores de 50 años, con excepciones, podríamos decir que se refiere expresamente al *cohousing* senior. Sin

embargo deja abierta la posibilidad del *cohousing* intergeneracional, al establecer un porcentaje de personas mayores a partir del cual dicho *cohousing* obtendría su reconocimiento como centros de servicios sociales, o incluso hablando de la posibilidad de usuarios menores de 50 años.

*"No obstante, podrán residir en el centro personas con una edad inferior a cincuenta años, siempre que convivan en la misma vivienda colaborativa con, al menos, una persona residente de edad igual o superior a cincuenta años, y siempre que se respete, en el cómputo global del centro, el porcentaje mencionado."*

Esta Resolución se Encaja dentro de la normativa existente: Orden 613/1990, de 6 de noviembre, y el modelo *cohousing* estaría dentro de la tipología de centros "OTROS".

Si analizamos nuestra tercera categoría de tipo de *cohousing* según usuarios, jóvenes o situaciones transitorias, la cual no está representada en los casos actualmente activos. ¿No podría enmarcarse dentro de La Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid? Esta ley establece, en su artículo 2, como finalidad de los servicios sociales, *"la promoción del bienestar de las personas, la prevención de situaciones de riesgo y la compensación de déficits de apoyo social, centrando su interés en los factores de vulnerabilidad o dependencia que, por causas naturales o sobrevenidas, se puedan producir en cada etapa de la vida y traducirse en problemas personales"*.

Si la respuesta fuera afirmativa ¿Podría incluirse también este modelo en centros y servicios de acción social?

Esto es algo que ya ocurre en la normativa de la Comunidad Valenciana (Decreto 27/2023) y que podría aplicarse en nuevas revisiones normativas, dando así cabida a otros modelos de *cohousing* y con ello más oportunidades para desarrollarlos.

Otro tipo de normativa que puede afectar directamente a la generación de espacios para *cohousing* es la referente a las ayudas. Estas ayudas pueden ser en términos de formación o en términos económicos.

Las ayudas de formación van dirigidas principalmente a formar a los futuros usuarios en los pasos a seguir para la consecución de un proyecto de este tipo, se suelen realizar mediante talleres que imparten asociaciones especializadas. Este tipo de ayudas es algo que observamos que sucede también en otros países donde el *cohousing* llegó antes que a España, pertenecientes a la tercera fase del *cohousing*, Alemania y Holanda, y que ha implementado el Ayuntamiento de Rivas en su programa Cohabita.

Las ayudas en términos económicos, hasta la fecha, se materializan con la reserva de terrenos para el desarrollo de este tipo de comunidades, como el caso de Rivas, o bien el anuncio que realizó el Ayuntamiento de Madrid en septiembre de 2022, en el que indicaba que sacaría a concurso tres parcelas para realizar 300 viviendas *cohousing* senior (figura 4.2).




Figura 4.2 Cartel con datos del primer concurso del Ayuntamiento para *cohousing* senior, un proyecto de viviendas colaborativas para mayores. Fuente: Ayuntamiento de Madrid

La primera en Orcasitas, en Usera, sobre una parcela de 6.000 m2; la segunda en el barrio de Ascao, en Ciudad Lineal,

sobre una superficie de 4.400 m2 y una tercera en el barrio de Canillas, en Hortaleza, sobre una parcela de 5.000 m2.

Un elemento clave para el desarrollo de este modelo en Madrid, es la apertura de una Oficina de Apoyo al *Cohousing* Senior que servirá para orientar y guiar a todos los ciudadanos o cooperativas interesadas en crear viviendas en esta modalidad colaborativa para personas mayores.
De nuevo aquí nos encontramos con todos los esfuerzos centrados en un determinado segmento de la población: el senior.

En Barcelona se inició una nueva generación de "cohabitatge", que cuenta con dos proyectos ya finalizados a lo largo del año 2018 y cinco que salieron a concurso en diciembre del 2016. Las condiciones de tenencia son que la propiedad del suelo sigue siendo pública y la cooperativa construye el edificio y gestiona su funcionamiento: se trata de una cesión del uso del suelo para 75 años, prorrogables 15 más. Los dos aspectos que se priorizan más, a la hora de escoger a la cooperativa que obtenga la licitación de suelo en cesión, son el proyecto de corresponsabilidad en la gestión de la vida comunitaria, aportando la definición de los espacios colectivos y los criterios de convivencia; y el compromiso con un modo de vida sostenible, basado en el ahorro energético, la disminución del consumo, el uso de materiales saludables y la reducción de emisiones de CO2. Además se valora la cohesión del grupo, la buena relación y enraizamiento con el barrio, así como la calidad del proyecto arquitectónico y técnico, y la fiabilidad de la propuesta de financiamiento. Esta intención de enraizar en el contexto urbano tiene que ver con la voluntad de hacer comunidad y de hacer barrio. Para ello es clave trabajar el diseño de todas las escalas del programa, escala urbana, escala intermedia y escala doméstica, potenciando espacios compartidos (Martorell, 2019).

En este caso podemos observar que las ayudas van orientadas al *cohousing*, no solo a *cohousing* senior.

Se pueden proponer ayudas directamente encaminadas a la financiación del proyecto, una vía para estas ayudas sería mediante alguna exclusión tributaria, o rebaja del gravamen, reduciendo el IVA o implementando ayudas a rehabilitación de edificios para este uso, en el caso de espacios físicos construidos. Otros mecanismos pueden ser la concesión de créditos blandos o plantear ayudas directas al capital, en los casos de mayor necesidad.

En el contexto cooperativo en el que se desenvuelven estos proyectos, hay otras fórmulas como la emisión de títulos participativos o préstamos entre particulares como es el caso del *cohousing* intergeneracional Axuntarse en Catabria.

Otro procedimiento diseñado para captar recursos y financiar cooperativas es la emisión por parte de la cooperativa de títulos participativos, adquiridos por particulares que apoyan el proyecto. Este medio ha sido utilizado en varios proyectos situados en Cataluña, cooperativa La Borda, Barcelona (Etxezarreta, Cano y Merino, 2018:79-80; Michelini, Relli y Vertiz, 2019:117-118; Cabré y Andrés, 2018).

La mayoría de los casos estudiados optan por una gestión de la comunidad administrada por los propios residentes, en vez de optar por una gestión privada. Lo que nos indica que estos desarrollos nacen con la idea de compartir y vivir en comunidad y no con la idea de liberarse de trabajo. La evolución del *cohousing* senior habitado, Trabensol, ha derivado en un apoyo privado para la gestión, causado principalmente por la edad de los usuarios.

Un aspecto importante a tener en cuenta en la arquitectura de los nuevos proyectos de *cohousing* es la sostenibilidad. Entendemos que una de las razones que promueve estos proyectos es la sostenibilidad económica, ya que pretende una reducción de gastos individuales al compartirlos en comunidad. El proyecto constructivo debería comprometerse también con esta sostenibilidad, como hemos podido estudiar esto sucede en los todos los desarrollos estudiados que

adoptan parámetros de construcción pasiva y eficiencia energética. Debería corresponderse el tipo de arquitectura con la intencionalidad del proyecto, exigiéndole medidas en favor del ahorro energético e incluso del consumo casi nulo.

Aplicaríamos esto a su vez al proceso constructivo y a la gestión, de manera que cada paso formara parte del todo sostenible. Conseguir el confort y el bienestar minimizando el consumo de energía operativa a través de un diseño adecuado, reduciendo así las emisiones de CO2, teniendo en cuenta la conexión del proyecto con medios de movilidad sostenible así como facilitar el acceso al mismo, reduciendo el consumo de agua en todos los usos del edificio, impulsando la reutilización de agua mediante aljibes de recogida o medidas similares. Proyectar con especificaciones de materiales de construcción con un bajo impacto ambiental a lo largo del ciclo de vida del edificio, planificar para la gestión eficaz de los residuos de la obra, y la gestión de los residuos relacionados con el funcionamiento del edificio. Incidir en que las zonas comunes de ser ajardinadas o verdes se proyectarían acordes con el entorno y con especies y formalizaciones autóctonas que no requieran un gasto excesivo de recursos.

Si comparamos los movimientos de *cohousing* según países, (anexo A) observamos que la situación de España y en concreto de Madrid no es particularmente diferente en lo que respecta a la aparición y evolución del *cohousing*, hereda los problemas que puede tener cualquier tipo de vivienda y acusa otros debido a su carácter comunitario y sin ánimo de lucro. Que estos proyectos tengan la oportunidad de desarrollarse a mayor velocidad y puedan ser una realidad construida depende, en parte, de que se faciliten espacios para ello que de que haya iniciativas, ya que éstas son mucho mayores en número que los espacios disponibles.

Al igual que todo espacio comunitario requiere de la construcción de un sistema de conexiones que vinculen dinámicamente los elementos singulares y la estructura general del entorno, lo que implica un intercambio de

información entre el conjunto y sus elementos con el fin de introducirlos en el sistema urbano, integrándolos así en una unidad más compleja, los espacios de oportunidad sociales, legales y físicos requieren de ese mismo sistema de conexiones para poder lograr un espacio común a los tres en el que se centre el *cohousing*.

Se trata de generar esa trilogía espacial dentro del tejido urbano existente, interactuando entre ambos sistemas, integrando los espacios construidos residuales en este entorno de trabajo, poniéndolos en valor y dotándolos de nuevos significados en la ciudad, enriqueciendo el sistema mediante nuevas asociaciones, manteniéndolo en permanente renovación y transformación. No debemos interpretar estos desarrollos como un objeto que llega y se posa en un lugar sino como parte de un proceso de soluciones y evoluciones de la ciudad, solo si se entiende de esta manera se encontrarán más espacios de oportunidad para el *cohousing* y para la ciudad. Adaptar un programa adecuado en todas las escalas de actuación es vital para hacer de estos desarrollos una parte activa del barrio en el que se localicen

Las ciudades son, como recuerda Calvino, *"un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son sólo de mercancías, son también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos"*(Calvino, 1972).

Si se aborda el *cohousing* como ente abstracto y singular no se le brindarán más oportunidades reales y de futuro sino que quizá se solucione el problema de una determinada iniciativa, pero no se dará respuesta de una manera global y, sobre todo no se tratarán las iniciativas como un nuevo modelo dentro de la metrópoli sino como actuaciones individuales y concisas. Entender el movimiento como algo más que una iniciativa concreta nos llevaría a ser más ambiciosos con su posible regulación, estableciendo antecedentes normativos de implantación del modelo, haciendo explícitos los valores que

se persiguen y definiendo formas jurídicas y de gestión alineadas con ellos.

A día de hoy los espacios sociales, legales y físicos en Madrid solo convergen para usuarios senior, como se puede ver en la figura 4.3, quedan muchos espacios por explorar, colectivos a los que atender y normativas que actualizar.

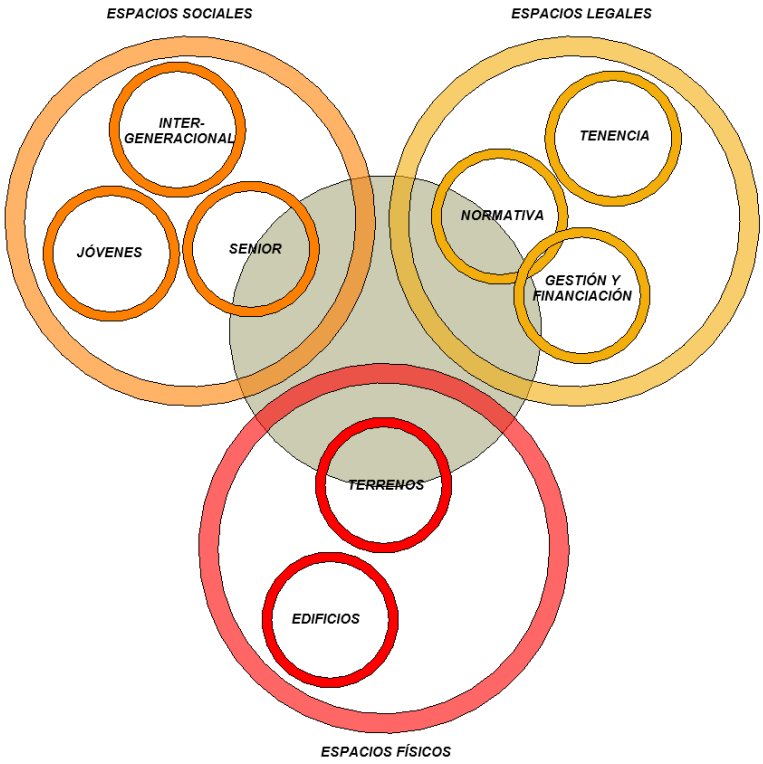



Figura 4.3 Esquema de espacios de oportunidad actuales en Madrid. Fuente: elaboración propia

Nos preguntamos si este modelo de vivienda puede dotar al usuario de sus propios sistemas de apoyos de forma compatible con las ayudas y servicios públicos, optimizando así las prestaciones individuales.

¿Cuál será el futuro de estas normativas? Tratándose de un ámbito legislativo todavía emergente, no podemos valorar su aplicación, sin embargo, sí que creemos que genera nuevas oportunidades que se podrán valorar una vez aplicadas a proyectos concretos.

Hemos observado que en varios proyectos se opta por tipos de vivienda similares, sino idénticas, sobre todo en la *cohousing* senior. Esto se justifica normalmente por el tema económico y por el relevo de usuarios, ya que será más fácil garantizarlo si las unidades son similares. Se puede entender como una contradicción dentro de las características del *cohousing* donde las soluciones estandarizadas niegan parte de su esencia. Aunque en proyectos de *cohousing* donde los usuarios tienen un perfil similar parece ser una fórmula que funciona actualmente.

¿Cuán puristas debemos ser con el modelo?

Adaptar el modelo a los tiempos y necesidades, adaptar la normativa al modelo, todo ello requiere una definición apropiada. Todavía estamos ante los inicios o el germen de un modelo que solicita transformaciones en los espacios jurídicos y físicos para dar respuesta a la evolución del espacio social. El buen hacer de la modificación de las normativas tiene un doble papel, el de garantizar la seguridad jurídica así como el de valorar y preservar el modelo definido. Es posible que el modelo en sí mismo se transforme con los proyectos y con la evolución social, o también, que lo haga por adaptación a los espacios disponibles, igual que se ha encajado en el espacio legal existente. Puede que, en el caso del *cohousing* senior, se redirija de un tipo de vivienda cooperativa hacia un modelo de residencia cooperativa, ya que la tendencia normativa actual se inclina a establecer directrices para el *cohousing* senior, que aporte servicios de cuidados, dejando de lado otros tipos de *cohousing* en cuanto a usuarios.

Se intuye que esta regulación de vivienda con servicios sociales supondrá un cambio importante del modelo de *cohousing* senior con dos objetivos en su funcionamiento, o quizá en su evolución una vez habitada, la función origen de vivienda en la que envejecer activamente y la función evolutiva de ser una vivienda cooperativa con servicios asistenciales, es decir, una alternativa a las clásicas residencias de la Tercera Edad. Esta evolución se puede

constatar en el *cohousing* Trabensol, que poco a poco ha evolucionado a un modelo residencia cooperativa y ha elaborado y aprobado su propio modelo de cuidado y las condiciones de su funcionamiento para sus socios.

Habría que preguntarse si este es el camino adecuado para el *cohousing* senior, ya que una de las consecuencias directa podría ser la de crear dos tipos de envejecimiento en la sociedad, uno para rentas menores y usuarios que no busquen a vida comunitaria y otro para rentas más acomodadas y que busquen vida en comunidad. Los primeros responderían al modelo de *cohousing* senior que se viene desarrollando en Madrid y los segundos a la clásica residencia para la tercera edad.

No olvidemos que el estudio realizado nos habla de que para poder ser parte de un proyecto de *cohousing* es necesario aportar esfuerzo y tiempo, y a su vez tener capacidad económica. Los datos indican que las cuotas mensuales, en el caso de los *cohousing* senior, rondan los 1.000 euros por vivienda, y de que el aporte inicial es de aproximadamente el 30%. Esto supone que el usuario no solo debe garantizar unos futuros ingresos sino también disponer de ahorros.

Si evaluamos los espacios disponibles para el *cohousing* intergeneracional, la actualidad nos indica que los colectivos e iniciativas han de salir adelante sin, hasta el momento, ayudas públicas. Aún con todo, se trata del grupo social más amplio, ya que engloba todos los rangos de edad, y la mayoría de los modelos de hogar.

La sociedad está sometida a una constante evolución, y cuanto más rápida es esta transformación, más atenta debe estar la legislación para responder a la demanda social, pues corre el riesgo de convertirse en algo poco útil e injusto.

La intervención o participación de las administraciones públicas en el fomento de las cooperativas en régimen de cesión de uso es particularmente eficaz en términos de abaratamiento del costo de la vivienda a través de la figura

del derecho de superficie, como hemos podido comprobar, se estima que esta cesión ahorra a los usuarios aproximadamente un 30% del coste total, referente al valor del suelo, a cambio de un canon normalmente sustancialmente inferior al precio de la compra del suelo (Rubio 2023). Incluir el *cohousing* intergeneracional en estos programas parece pertinente.

Esto podría aplicarse también a la rehabilitación, si lo que se cede es un edificio en desuso, parte del canon en estos casos sería el de poner en valor el patrimonio deteriorado ya fuera estatal, comunitario o incluso municipal, para su reinserción en el tejido urbano. Hablaríamos también de reciclaje urbano, ya que reciclar es precisamente eso, convertir el residuo, en este caso urbano, en algo potencialmente reutilizable (Jornet, 2023).

Otra opción de reserva de suelo es la que se viene practicando en el país vecino, Francia, que consiste en que la administración compra suelo destinado a *cohousing*, pero no lo cede, si no que lo vende a las asociaciones o cooperativas interesadas en realizar un proyecto. En este caso el beneficio para los usuarios es que el precio de compra es menor que el precio de mercado.

Habría que estudiar también la alternativa de cambio de uso de edificios construidos con su posterior adaptación a *cohousing*. Nos referimos principalmente a los edificios de oficinas vacíos que hay en la ciudad de Madrid. En muchos casos no se trataría de rehabilitación, ya que las construcciones son recientes, sino de reforma y planes especiales para adaptarlos al nuevo uso. Esta opción es un ejemplo conjunción de todos los espacios definidos; espacio social, el que se genera en el uso del edificio, espacio legal, ya que habría que modificar normativas referentes a usos y densidades, y espacio físico, en este caso construido, el propio edificio.

Volviendo a la hipótesis inicial:

*Que la existencia de un espacio normativo específico para estos desarrollos, facilitaría su ejecución y a su vez mejoraría la diversidad en la oferta de vivienda, lo que con el paso del tiempo desembocaría en una mejora social y urbanística.*

Podríamos concluir que, si bien estamos en un estado incipiente de la cuestión, los espacios habilitados a nivel legislativo sí favorecen la consecución de las iniciativas *cohousing*, aunque son más efectivos si van acompañados de facilidades para la obtención de suelo. Esto posibilita el desarrollo de los proyectos y sobre todo disminuye el tiempo de ejecución de los mismos (tabla 4.5). Aunque no debemos olvidar que hay otros factores intrínsecos que también influyen en la dilatación temporal de los proyectos, como son la composición de un grupo comprometido y la cohesión del mismo. Esta fase es necesaria y conlleva mucho tiempo. En todos los casos madrileños, las altas y las bajas durante el proceso han sido elevadas.

Tabla 4.5 Casos de *cohousing* construidos, en construcción o con solar adjudicado según años transcurridos desde su inicio y tipo de ayuda recibida

| | *Cohousing* | Años transcurridos desde inicio a habitar el proyecto | Ayuda con espacio legal o físico |
|---|---|---|---|
| 1 | Trabensol | 13 años (2000/2013). | Sí, legal. |
| 2 | Entrepatios Las Carolinas | 12 años (2007/2013). | No. |
| 3 | Entrepatios Vallekas | 6 años (2017/2023). | No |
| 4 | Jubilar Villa Rosita | 4 años (2021/2025). | Sí, legal. |
| 5 | Centro de convivencia Tres Cantos | 10 años (2014/2024). | Sí, legal. |
| 6 | Cosmos de Rivas | 7 años (2019/2025). | Sí, legal y físico. |
| 7 | Taray Rivas | 7 años (2019/2025). | Sí, legal y físico. |
| 8 | La corrala | 7 años (2019/2025). | Sí, legal y físico. |

Por otro lado el futuro de estos desarrollos, junto con su evolución en el tiempo nos hablará de si la mejora social y urbanística se consigue o bien se ha limitado a una satisfacción de los residentes que no se traslada a la escala urbana.

En cuanto al objetivo central del estudio:

*Definir los espacios de oportunidad que pueden tener los desarrollos de cohousing en Madrid, teniendo como base referencial las realidades actuales.*

Creemos que esos espacios están latentes en el tejido urbano y que ya se ha empezado a darles forma en el marco jurídico. En el capítulo anterior se han descrito estrategias y criterios plausibles desde la trilogía espacial dibujada en la investigación que podrían resumirse en la tabla 4.6 y figura 4.4

Tabla 4.6 Espacios de oportunidad para el *cohousing*, actuales y propuestas desde la investigación

| Espacio | Actualidad | Propuesta |
|---|---|---|
| **Social** | | ⇒ Espacios no residenciales.<br>⇒ Espacios comunitarios.<br>⇒ Servicios. |
| **Legal** | Incipiente en PGOU.<br>Regulación para *cohousing* senior.<br>Ayudas a cooperativas de viviendas. | ⇒ Definición de tipo de vivienda colectiva o categoría específica.<br>⇒ Avanzar más en normativa *cohousin* general.<br>No solo senior.<br>⇒ Ayudas a rehabilitación.<br>⇒ Créditos blandos.<br>⇒ Exenciones fiscales.<br>⇒ Alquiler.<br>⇒ Alquiler social.<br>⇒ Derecho de superficie. |
| **Físico** | Solares. | ⇒ Solares.<br>⇒ Edificios en desuso.<br>⇒ Cambio de uso edificios. |




Figura 4.4 Esquema de parámetros de estudio, espacios de oportunidad y propuestas desde la investigación. Fuente: elaboración propia

En el espacio social, podrían implementarse lo que hemos llamado espacios no residenciales, que no tienen un uso propiamente asignado a las unidades residenciales, espacios comunitarios y servicios, desde la escala intermedia de relación entre barrio y desarrollo. Esto facilitaría su encaje dentro de suelos no residenciales.

En el espacio legal, que ya ha comenzado a abordarse, proponemos dotarle de una definición propia e inequívoca. Seguir avanzando en la normativa urbanística y de gestión sin centrarse únicamente en el *cohousing* senior, y estudiar nuevas fórmulas de ayudas económicas.

En el espacio físico, en el que también se están dando los primeros pasos, proponemos la rehabilitación de de edificios en desuso como una opción más para el *cohousing*. Ampliaría posibilidades y también ubicaciones, ya que podrían ubicarse en zonas más céntricas. A esto añadiríamos la posibilidad de abordar el cambio de uso de edificios actualmente vacíos.

Finalmente podríamos concluir que pese a las carencias y dificultades que tiene una investigación sobre un proceso incipiente y todavía vivo, con esta investigación queda probado que hay todavía muchos espacios por explotar y normativas a revisar con el objetivo de generar un marco específico para los desarrollos de *cohousing*. Aunque las administraciones ya han comenzado a tomar conciencia de esta situación, los avances deben agilizarse si queremos dar respuesta adecuada a estos movimientos. Esperamos que esta investigación sirva para ayudar a tomar medidas a nivel urbanístico y político, con el propósito de proporcionar estos espacios a la ciudad, al barrio y a la sociedad, si así lo sigue demandando ésta.

# REFERENCIAS

La bibliografía se ha realizado siguiendo la Norma ISO 690:2010

ACHE, Peter; FEDROWITZ, Micha. The development of co-housing initiatives in Germany. *Built environment*, 2012, vol. 38, no 3, p. 395-412.

AMBROSE, Ivor. *Etablering af seniorbofællesskaber: Erfaringer fra tre projekter i Odense*. SBI forlag, 1993.




ANDRÉS GALLART, Arnau. Notas sobre el proceso de constitución de una cooperativa de vivienda de cesión de uso en Can Batlló. En *I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible, Barcelona, 25, 26 y 27 de febrero de 2014*. Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI, 2014. p. 394-399.

BAMFORD, Greg. Living together on one's own': Cohousing for older people-an example from Denmark and The Netherlands. En *Proceedings from Queensland Shelter Housing Conference, Gold Coast, Queensland*. 2004. p. 15-17.

BARATTA, A., et al. Co-housing. Programmi e progetti per la riqualificazione del patrimonio esistente. 2014.

BAR-OR, Galia. *Kibbutz: architecture without precedents: the Israeli Pavilion, the 12th International Architecture Exhibition, the Venice Biennal*. Top_print, 2010.

BARROS GUERTON, Javier; EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María. Los datos abiertos como herramienta de aproximación a los parámetros de la morfología urbana. Caso de estudio: densidades urbanas en la Comunidad de Madrid. En *III Congreso Internacional ISUF-H. CIUDAD COMPACTA VS. CIUDAD DIFUSA*. Editorial Universitat Politècnica de València, 2020. p. 129-138.

BEJAR, H.; MADRID, Comunitarismo Diccionario de Sociología. Ander-Egg, E (2005) Metodología y Práctica del desarrollo de la comunidad. 2º edición. Edit. Lumen. Buenos Aires. Arráez, M (2006). La Hermenéutica: una actividad interpretativa. Sapiens. Revista Universitaria de Investigación, vol. 7, núm. 2, diciembre, 2006, pp. 171-181 Universidad Pedagógica Experimental Libertador Caracas. *Revista Universitaria de Investigación*, 2006, vol. 7, no 2.

BEVINGTON, Christine Benglia. Collaborative communities: Cohousing, central living, and other new forms of housing with shared facilities. 1992.

BRAMANTI, Donatella, et al.*Le comunità di famiglie. Cohousing e nuove forme di vita familiare*. Franco Angeli, 2009.

CABRÉ, Eduard y Andrés, Arnau (2018): «La borda: A case study on the implementation of Cooperative Housing in Catalonia, Spain», en Journal of Housing Policy

CALVINO, Italo. (1972) *Las ciudades invisibles*. Siruela, 1994.

CANOSA ZAMORA, Elia; GARCÍA CARBALLO, Ángela. The failure of eco-neighborhood projects in the city of Madrid (Spain). *Urban Science*, 2018, vol. 2, no 4, p. 111.

CARBONELL, Alejandro (2022): Experiencias de cohousing: Análisis de viviendas colaborativas

ESPEGEL, Carmen. INVESTIGAR EN VIVIENDA HOY: ENTRE LA MEMORIA Y LO TECNOLÓGICO. *Alghero*, p. 61.

CERDÁ, Ildefonso. *Teoría general de la urbanización, y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*. Imprenta Española, 1867.

CHICHARRO AGUDO, María; CHICHARRO RODRÍGUEZ, Pedro. Hacia nuevos modelos alternativos residenciales para las personas mayores: el cohousing. *Hacia nuevos modelos alternativos residenciales para las personas mayores: el cohousing*, 2017, p. 123-138.

CHIODELLI, Francesco; BAGLIONE, Valeria. Living together privately: for a cautious reading of cohousing. *Urban research & practice*, 2014, vol. 7, no 1, p. 20-34.

CHO, Jeong-Hyun; LEE, Dong-Sook; CHOI, Jung-Shin. Residents' participation and common activities in an intentional community: The case of the Mindlre community. *International Journal of Human Ecology*, 2008, vol. 9, no 2, p. 107-116.

CHOI, J. S.; PAULSSON, J. Planning and Implementation of Scandinavian Senior Cohousing Projects, Seoul. *Korea: Jipmundang Publishing Co*, 2006.

CHOI, Jung Shin. Housing: Characteristics of Community Life in Foreign Intentional Communities Focus on the Differences between Ecovillage and Cohousing. *International Journal of Human Ecology*, 2009, vol. 9, no 2, p. 93-105.

CHOI, JUNG SHIN; PAULSSON, JAN. Evaluation of Common Activity and Life in Swedish Cohousing Units. *International Journal of Human Ecology*, 2011, vol. 12, no 2, p. 133-146.

CHOI, Jung-Shin. (2001). A case study of environmental movement and development of ecological architecture in Sweden. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 2001, vol. 17, nº 4.

CHOI, Jung-Shin. Actual condition and characteristics of residents' participation of intentional communities in Korea. *Journal of the Korean housing association*, 2008, vol. 19, no 5, p. 93-102.

CHOI, Jung-Shin. Characteristics of community life in foreign intentional communities focus on the differences between ecovillage and cohousing. *International Journal of Human Ecology*, 2008, vol. 9, no 2, p. 93-105.

CHOI, Jung-Shin; CHO, Jae-Soon. Differences between male and female in moving motivation and life satisfaction of senior cohousing residents in Scandinavia. *Journal of Families and Better Life*, 2006, vol. 24, no 1, p. 117-128.

CHOI, Jung-Shin; PAULSSON, J. A. N. Evaluation of common activity and life in Swedish cohousing units. *International Journal of Human Ecology*, 2011, vol. 12, no 2, p. 133-146.

CHRISTIAN, Diana Leafe. *Creating a life together: Practical tools to grow ecovillages and intentional communities*. New Society Publishers, 2003.

CHRISTIAN, Diana Leafe. *Finding community: how to join an ecovillage or intentional community*. New Society Publishers, 2007.

CHULIÁ, Mª Ángeles Tortosa; SUNDSTRÖM, Gerdt. La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo de los alojamientos colaborativos para personas mayores en España.

DARWIN, Charles. El origen de las especies: El origen de las especies. 1859. El origen de las especies en 1859

DAWSON, Jonathan.*Ecovillages: New Frontiers for Sustainability, Schumacher Briefing No. 12*. Chelsea Green Publishing, 2006.

DE GREGORIO HURTADO, Sonia. Políticas urbanas de la Unión Europea desde la perspectiva de la planificación colaborativa: Las Iniciativas Comunitarias URBAN y

URBAN II en España. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 2015, no 98, p. 6-67.

DEL MONTE DIEGO, Javier. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz.

DURRETT, Charles. *The Senior Cohousing Handbook-: A Community Approach to Independent Living*. New Society Publishers, 2009.

ETXEZARRETA, Aitziber, et al. The emergence of housing cooperatives in Spain. En *Affordable housing governance and finance*. Routledge, 2018. p. 25-40.

ETXEZARRETA, Aitziber; Cano, Gala y Merino, Santiago (2018): «Las cooperativas de viviendas en cesión de uso: experiencias emergentes en España», en CIRIEC España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, nº 92, págs. 61-86.

EZQUIAGA-DOMÍNGUEZ, Jose María. La ciudad que queremos, los planes que necesitamos: ampliando los horizontes políticos del planeamiento urbano. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, vol. 55, no 217, p. 597-634.

EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María; TERÁN, Fernando de. Sueños de la razón: genealogía de los paradigmas para una teoría del planeamiento en el pensamiento de Fernando Terán. *Ciudad y Territorio*, 2011, no 169-17, p. 497-506.

FIELD, Martin Alfred. *Thinking about cohousing: The creation of intentional neighbourhoods*. London, UK: Diggers & Dreamers, 2004.

GALINDO GONZÁLEZ, Julián; SABATÉ BEL, Joaquín. El valor estructurante del patrimonio en la transformación del territorio. *Apuntes: Revista de estudios sobre patrimonio cultural-Journal of Cultural Heritage Studies*, 2009, vol. 22, no 1, p. 20-33.

GARAY, Mayra Alejandra Vargas; GARCÍA, Angel David Roncancio; GARCÍA, Octavio Cardona. Cohousing: Una alternativa comunitaria a la propiedad privada. *Cuadernos Latinoamericanos de Administración*, 2018, vol. 14, no 27.

GARCÍA LANTARÓN, Heitor. *Vivienda para un envejecimiento activo: el paradigma danés*. 2015. Tesis Doctoral. Arquitectura.

GARCÍA PÉREZ, Anaïs. Cohousing: aprendiendo de experiencias extranjeras: estudio de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid. En *XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Santiago de Chile, Junio 2019*. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya, 2019.

GARCÍA, A. Knowledge and visibility of cohousing. acceptance of cohousing in Madrid society. *Book of proceeding AESOP*, 2017, p. 199-205.

GARCÍA, Anaïs. Cohousing: aprendiendo de experiencias extranjeras: estudio de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de MadridCohousing: aprendiendo de

experiencias extranjeras: estudio de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, 2019, no 11. Disponible en: https://revistes.upc.edu/index.php/SIIU/article/view/6651

GEORGE, Vincent. Sustainable Community: learning from the cohousing model. *Community Development Journal*, 2006, vol. 41, no 3, p. 393-398.

GRESLERI, Jacopo; CECCARELLI, Paolo. *Cohousing: esperienze internazionali di abitare condiviso*. plug_in, 2015.

GUDMAND-HØYER, J. Ikke kun huse for folk–også huse af folk. *Dagbladet Information*, 1984, p. 7.

HANSEN, Chris; HANSON, Chris. Cohousing Handbook: Building a Place for Community. 1996.

HAYDEN, Dolores. *The grand domestic revolution: A history of feminist designs for American homes, neighborhoods, and cities*. mit Press, 1982

HERNÁNDEZ, Santiago Merino. La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes. *Revista vasca de economía social= Gizarte ekonomiaren euskal aldizkaria*, 2013, no 9, p. 101-110.

HIGUERAS-GARCÍA, Ester; EZQUIAGA-DOMÍNGUEZ, José María. Barrios saludables, desde la renovación y el diseño de su espacio público.*Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 2022, vol. 54, no M, p. 113-130.

HIGUERAS GARCIA, Ester; EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, José María. *Actas del VI Congreso Internacional ISUF-H, Madrid 2022 Forma Urbana y resiliencia: los desafíos de salud integral y el cambio climático*. 2022.

HOLTZMAN, Gilo. Cohousing in Australia. *Around the House*, 2011, vol. 85, p. 20-22.

HOLTZMAN, Gilo. Introduction to Cohousing and the Australian context. *Taipei: CRE8 Design Studios*, 2010.

HOWARD, Ebenezer. *Garden cities of to-morrow*. Mit Press, 1965.

JENSEN, S. P. Summary and Conclusion of the Conference on Cohousing for Senior Citizens in Europe. *BiC, Copenhagen, Denmark*, 1994, p. 8-13.

JONES, Andrea. *Alternative capital, friendship and emotional work: What makes it possible to live in intentional communities into older age*. 2017. Tesis Doctoral. University of Sussex.

JORGE, Pedro Fonseca. The Minimum Cell: criteria for minimum housing studies. En *12th New Housing Researchers' Colloquium; ENHR: Istanbul, Turkey*. 2010.

JORNET, Sebastià. La necesidad de repensar el planeamiento urbanístico y territorial. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 2023, vol. 55, no 217, p. 741-756.

KOPP, Anatole. *Arquitectura y urbanismo soviéticos de los años veinte*. Barcelona: Lumen, 1974.

KOZENY, Geoph. In Community, Intentionally Part 1. *Communities*, 2008, no 141, p. 10.

KWAK, Y. M. A Common House Plan in Eco-Friendly Village for Revitalization of the Community.*Unpublished doctoral dissertation, Catholic Univ., Bucheon*, 2008.

KWAK, Yu-Mi; CHO, Jeong-Hyun; CHOI, Jung-Shin. A Case Study on Environment Friendly Housing in Germany-Focused on Freiburg Vauban Housing Complex. En *Proceeding of Spring/Autumn Annual Conference of KHA*. The Korean Housing Association, 2005. p. 243-248.

LEAL, Jesús. El nuevo modelo residencial inducido por la crisis económica: el caso de Madrid. *ANDULI. Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, 2018, no 17, p. 89-108.

LEAL MALDONADO, Jesús, et al. Tendencias recientes de la política de vivienda en España. 2017.

LIETAERT, Matthieu. Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of cleaner production*, 2010, vol. 18, no 6, p. 576-580.

LIETAERT, Matthieu. Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of cleaner production*, 2010, vol. 18, no 6, p. 576-580.

LIÉVANO, María Paula Rodríguez. *Los derechos humanos en la vivienda colaborativa. 2023.* Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili.

LONDOÑO GARCÍA, Diego. EL BARRIO.¿ Una dimensión incomprendida? 2023.

LORENZO, Pablo Fernández. *La casa abierta: hacia una vivienda variable y sostenible concebida como si el habitante importara*. 2013. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid.

LUCAS, C. Forward of ecovillages, by Dawson, New frontiers for sustainability. *UK: Green Books Ltd. UK*, 2006.

MALRAUX, Clara. *La civilización del kibbuts*. 1968.

MARTÍN CORTÉS, Antonia María. *Conjuntos residenciales para mayores. Diseño de espacios seguros frente a pandemias. Las unidades de habitación*. 2022. Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de València.

MARTORELL, Josep María Montaner. Tradiciones en las políticas de vivienda pública. En *La casa: Espacios domésticos, modos de habitar*. Abada, 2019. p. 422-429.

MCCAMANT, K. M., et al. Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves: Kathryn M. Mccamant, Charles Durrett, Ellen Hertzman, Charles W. Moore: 9780898155396: Amazon. com: Books, Berkeley: 10 Speed Press. 1994.

MELGAREJO, María (ed.).*Nuevos modos de habitar*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, 1997.

MICHELINI, Juan José; RELLI UGARTAMENDÍA, Mariana; VÉRTIZ, Francisco. Pensar y producir otra ciudad: panorámica actual de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el Estado español. Quid 16, 2021, no Especial, p. 100-123.

MILES, Malcolm. *Urban utopias: The built and social architectures of alternative settlements*. Routledge, 2007.

MORENO, Héctor Simón. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso:¿ una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? *Revesco*, 2020, vol. 134, p. 1-17.

MOVILLA VEGA, Daniel; ESPEGEL ALONSO, Carmen. Hacia la nueva sociedad comunista: la casa de transición del Narkomfin, epílogo de una investigación. *Proyecto, progreso, arquitectura, 9, 26-49*, 2013.

MOYA, Luis. Vivienda reducida. *Madrid: Mairea*, 2007.nº 18:3, págs. 412-432.

NARNE, Edoardo, et al. *L'abitare condiviso. Le residenze collettive dalle origini al cohousing*. Marsilio Editori, 2013.

PÉREZ, Anaïs García; GONZÁLEZ, Luis MOYA. El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. *ESTUDIOS TERRITORIALES*, 2018, vol. 50, no 195.

PÉREZ, David Muñoz; IGLESIAS, Luis Palmero; FARINÓS, Jesús Marí. Estudio especial de la reserva como técnica urbanística al servicio de la política de vivienda.*[Scientia] serie Arquitectura*, 2018, p. 94-94.

PUIGJANER, Anna, et al. *Ciudad sin cocina: el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929*. 2014. Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya.

PUIGJANER, Anna, et al. Ciudad sin cocina: el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929. 2014. Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya.

REVEL, Judith. El dominio de las sombras. *Revista Carta*, 2011, vol. 2, p. 3-5.

RICHMAN, Neal. Collaborative Communities: Cohousing, Central Living, and Other New Forms of Housing with Shared Facilities. 1995.

RUBIO, Manuel Valenzuela. Nuevos modelos habitacionales. La vivienda colaborativa o cohousing: una aproximación a su implantación en España. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, 2023, no CLXI, p. 275-292.

RUBIO, Manuel Valenzuela. Nuevos modelos habitacionales. La vivienda colaborativa o cohousing: una aproximación a su implantación en España. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, 2023, no CLXI, p. 275-292.

RUIU, Maria Laura. The effects of cohousing on the social housing system: the case of the Threshold Centre.

*Journal of Housing and the Built Environment*, 2015, vol. 30, p. 631-644.

SAÍNZ GUERRA, José Luis, et al. Aprender de la arquitectura popular: La arquitectura popular como forma de construcción sostenible. 2020.

SANZ, Víctor Muñoz. *Utopía en red. Arquitectura y urbanismo de las ciudades satélite de la bata shoe company, 1930 al presente*. 2016. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid.

SCANLON, Kath; ARRIGOITIA, Melissa Fernández. Development of new cohousing: Lessons from a London scheme for the over-50s. *Urban Research & Practice*, 2015, vol. 8, no 1, p. 106-121.

SEBASTIÁN MORROS, Isabel. *Más que una casa. Arquitecturas de cohousing*. 2019 Trabajo fin de grado

SERRA, Elsa Gummà; MORA, Rosario Castilla. Cohousing de personas mayores. Un recurso residencial emergente. *Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social*, 2017, no 59, p. 51-84.

SIMÓN Moreno, Héctor (2020): «Las cooperativas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, Revista de

SOLER, Eva Morales. *El vacío urbano como oportunidad: procesos colectivos para la activación y puesta en uso de espacios habitacionales vacíos. Aplicaciones a escala municipal*. 2017. Tesis Doctoral. Universidad de Sevilla.

SUTTON, Robert P. *Modern American Communes: A Dictionary*. Greenwood Publishing Group, 2005.

TORTOSA, M.ª Ángeles, y Sundström, Gerdt (2022): «La Economía Social y el Plan Estatal de Vivienda en apoyo a los alojamientos colaborativos en España», en 33.º Congreso Internacional de CIRIEC (Valencia, 13-15 de junio de 2022), 19 págs.

TUMMERS, Lidewij. Emanuele Giorgi, the co-housing phenomenon: environmental alliance in times of changes. Springer, 2020, 269 pp., ISBN 978-3-030-37097-8 (ebook). 2021.

TUMMERS, Lidewij. The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 2016, vol. 53, no 10, p. 2023-2040.

TUMMERS, Lidewij. Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?. *Urban research & practice*, 2015, vol. 8, no 1, p. 64-78.

VENTURI, Robert; BROWN, Denise Scott. *Architecture as signs and systems: for a mannerist time*. Cambridge/London: Belknap Press of Harvard University Press, 2004.

VESTBRO, Dick Urban. From collective housing to cohousing—a summary of research. *Journal of architectural and planning research*, 2000, p. 164-178.

VESTBRO, Dick Urban. Saving by sharing–collective housing for sustainable lifestyles in the Swedish context. En *3rd International Conference on Degrowth for*

*Ecological Sustainability and Social Equity, Venice, 19–23 September 2012*. 2012.

VILLANUEVA SÁNCHEZ, Michelle Victoria, et al. Envejecimiento activo y Canarias: cohousing, una perspectiva desde el Trabajo Social. 2017.

VILLAZÁN RODRÍGUEZ, Miriam, et al. "Envejecemos juntos": propuesta de intervención socioeducativa. 2017.

WILLIAMS, Jo. Designing neighbourhoods for social interaction: The case of cohousing. *Journal of Urban design*, 2005, vol. 10, no 2, p. 195-227.

WILLIAMS, Jo. Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 2008, vol. 40, no 3, p. 268-286.

WILLIAMS, Jo. Sun, surf and sustainable housing—cohousing, the Californian experience. *International Planning Studies*, 2005, vol. 10, no 2, p. 145-177.

ZAHALE, K.; MORTENSEN, P. D. Co-housing in Denmark. *Open House International*, 1992, vol. 17, no 2, p. 56-65.

ZAHALE, K.; MORTENSEN, P. D. Co-housing in Denmark. *Open House International*, 1992, vol. 17, no 2, p. 56-65.

# FUENTES ELECTRÓNICAS

AMIGO Castro Ignacio. Las actuaciones de dotación como instrumentos de transformación de la ciudad consolidada. Fundación democracia y gobierno local. 23 de agosto de 2023 [consulta 30-11-2023]. Disponible en: https://www.gobiernolocal.org/acento-local/las-actuaciones-de-dotacion-como-instrumentos-de-transformacion-de-la-ciudad-consolidada/

Asociación jubilares. Cohousing sénior: las viviendas colaborativas para toda la vida, 2019 [consulta 12-10-2019 y 25-09-2023]. Disponible en:http://www.Jubilares.es.

Asociación taray viviendas colaborativas. Cohousing en Rivas Vaciamadrid, 2023. [consulta 2-10-2023 y 4-01-2024]. Disponible en: https://www.tarayviviendascolaborativas.es/.

BABIKER, Sarah. Un nuevo proyecto de vivienda colaborativa intergeneracional aterriza en Bustarviejo. El salto.26 de marzo de 2023 [consulta 02-01-2024]. Disponible en: https://www.elsaltodiario.com/vivienda-colaborativa/cohousing-bustarviejo-vivienda-colaborativa-intergeneracional.

BAKKE, Peter. Co-housing in TheNetherlands, junio 2009 [consulta 5-09-2018]. Disponible en: http://www.lvcw.nl/teksten/Cohousing%20in%20the%20Netherlands%20%20as%20presentated%20at%20the%20Summit.pdf

Baugemeinschaften, 2019 [consulta 9-03-2019]. Disponible en: https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/.

BiG/KornetKooperativHyresgästförening, 2018 [consulta 29-11-2018]. Disponible en: http://www.boigemenskap.nu/.

BiG/KornetKooperativHyresgästförening. Historien omhuset, 2018 [consulta 10-09-2018]. Disponible en: http://www.boigemenskap.nu/historien-om-huset.html.

Biko. Cohousing: ¡Más allá de la cooperativa de viviendas! [blog]. Fecha 2019 [consulta 5-08-2019]. Disponible en: https://bikonsulting.com/noticias-blog/cohousing-mas-alla-de-la-cooperativa-de-viviendas/

BofælleskabetTrudeslund, 2019 [consulta 7-01-2019]. Disponible en:https://www.trudeslund.dk/.

Bofaellesskab.be, año 2023[consulta 12-10-2017; 15-01-2024]. Disponible en: https://bofaellesskab.dk/

CARRASCO, Tania. Madrid inicia el proyecto 'cohousing senior' con 300 viviendas para personas mayores. 20 Minutos. 28 de septiembre de 2022 [consulta 5-11-2023]. Disponible en: https://www.20minutos.es/noticia/5064493/0/madrid-

inicia-el-proyecto-cohusing-senior-con-300-viviendas-para-personas-mayores/

CentraalWonenAmstelveen, 2018 [consulta 12-08-2018]. Disponible en:http://www.cwamstelveen.nl.

CentraalWonenAmstelveen, 2019 [consultas 1-03-2019 y 8-01-2019]. Disponible en:http://www.cwamstelveen.nl.

Cohabita Rivas, 2023 [consultas 12-07-2023 y 22-12-2023]. Disponible en: https://emv.rivasciudad.es/cohabita-rivas/.

Cohousing Amigos Madrid, año [consulta 20-01-2024]. Disponible en: https://www.cohousingamigosdemadrid.com/

Cohousing Cosmos de Rivas. Alternativa de vida para mayores, año 2023[consultas 12-11-2023 y 15-01-2024]. Disponible en: https://cohousingcosmosderivas.org/

CohousingBustarviejo, 2023 [consulta 12-06-2023] Disponible en: https://www.cohousingbustarviejo.com/nuestro-proyecto/.

COMPANYS Taxés, Marta. Holanda y sus ejemplos históricos de vivienda social corporativa. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC). 2018 [consulta 3-12-2018]. Disponible en: https://www.arquitectes.cat/en/node/11408.

Covivienda alternativa a cohousing. Fundéu RAE. 6 de julio de 2015 [consulta 3-7-2018]. Disponible en:

https://www.fundeu.es/recomendacion/covivienda-vivienda-colaborativa-cohousing/#fundeuConsultFrm

DE LA VVEGA Inmaculada. La hora de las buenas cooperativas. El País 5 de octubre de 2015 [consulta 5-08-2019]. Disponible en: https://elpais.com/economia/2014/10/03/actualidad/1412363419_915416.html

de MARTI Valles y col. Modelos de alojamientos alternativos para personas mayores. Dirección General de mayores. Madrid. Noviembre de 2021[consulta 18-01-2024]. Disponible en:https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/Mayores/Especial%20informativo/Cohousing/ficheros/Estudio-Modelo_Alojamiento_2022.pdf

Departamento Senatorial de Desarrollo Urbano, Edificación y Vivienda.Berlín, año 2022 [consulta 02-12-2022 ]. Disponible en: https://www.berlin.de/sen/sbw/

Derecho urbanístico. Dotaciones urbanísticas, 2020 [consulta 15-12-2023].Disponible en: http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/dotaciones-urbanisticas/dotaciones-urbanisticas.htm

Dick UrbanVestbro. Cohousing in Sweden, history and presentsituation. Marzo 2014 [consulta 12-07-2018]. Disponible en: http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf.

Edificio Markelius, 2018 [consulta 28-11-2018]. Disponible en: http://www.markeliushuset.se/.

El bien social ¿Qué son la banca ética y las finanzas sostenibles y qué entidades hay en España? 21 de mayo de 2021 [consulta 002-10-2023]. Disponible en: https://elbiensocial.org/entidades-banca-etica-espana/

El Centro Entrecantos, año 2023[consulta10-01-2024]. Disponible en: https://centroconvivencia.es/proyecto-arquitectonico/.

El cohousing senior. Estudio y regulación en Madrid. Dirección general de mayores, año 2022 [consulta 15-01-2024]. Disponible en: https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Mayores/Gestiones-y-tramites/El-cohousing-senior/?vgnextfmt=default&vgnextoid=a119bcd6d7dc4810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnextchannel=dfd931d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&idCapitulo=11864153

El Gobierno incluye el 'cohousing' en el Plan de Vivienda 2022-2025: estos son los programas de ayuda. Idealista. 16 de junio 2022 [consulta 15-10-2023]. Disponible en: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/06/16/797339-el-gobierno-presenta-los-programas-de-ayuda-al-alquiler-del-plan-estatal-2022-2025

Entrepatios, 2019 [consulta 3-05-2019]. Disponible en: http://www.entrepatios.org.

Entrepatios Vallekas, 2023 [consulta 20-12-2023]. Disponible en: https://www.entrepatios.org/vallecas/

Findbofællesskab, 2018 [consulta 8-11-2018 y 7-01-2019]. Disponible en: https://www.bofaellesskab.dk.

FLIP KRABBENDAM. Designingcohousing. Verbindendeschakels en gemeenschappelijkwonen [blog]. 5 de marzo 2021 [consulta 2-01-2023]. Disponible en: http://www.flipkrabbendam.nl/cat8.php?pid=60&p=&search=actualizado a 2024

FoundationforIntentionalCommunity.CohousingCommunities,2018 [consulta 5-07-2018]. Disponible en:https://www.ic.org/directory/cohousing-communities/.

Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. Normativa urbanística, 2023 [consulta 15-12-2023]. Disponible en: https://wpgeoportal.madrid.es/normativa-urbanistica/.

HERNANDEZ Aja, A., Alguacil Gómez,J., Medina del Rio, M y Moreno Caballero, C. Metodología de determinación de ámbitos y parámetros. En: La ciudad de los ciudadanos. 14 de noviembre de 2013 [consulta 26-04-2023]. Disponible en: http://habitat.aq.upm.es/aciudad/lista_4.html

How is Cohousing different from a Cooperative or a Conventional Strata Title / Condominium? 2019 [consulta 5-08-2019]. Disponible en: https://www.harbourside.ca/pdf/How%20is%20Cohousing%20different%20from%20a%20Coop.pdf

http://www.cohousingverde.com, (Consultas 3/05/2019 y 25-12-2023)

Info-Quellefür das gemeinschaftlicheLeben, 2019 [consulta 2-03-2019]. Disponible en: http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=10409.

LandelijkeVerenigingCentraalWonen, 2018 [consulta 1-02-2019]. Disponible en: http://www.lvcw.nl.

LANGE ENG Bofællesskab i Albertslund, 2018. [consulta 28-07-2018 y 22-02-2019]. Disponible en: https://www.langeeng.dk.

LangeEngCollective Living, 2018 [consulta 29-11-2018]. Disponible en: https://www.architizer.com/projects/lange-eng-collective-living.

LUNA Alberto G. La paradoja de Madrid o qué hacer con las moles de oficinas vacías fuera de la M-30. 15 de marzo de 2023 [consulta 15-01-2024]. Disponible en: https://www.elconfidencial.com/el-grito/2023-03-15/moles-oficinas-m30-madrid_3593284/

Madrid contará con la primera Oficina de Apoyo al Cohousing Senior a principios de 2023. Ayuntamiento de Madrid. 27 de septiembre de 2022 [consulta20-12-2023]. Didponible en: https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Actualidad/Noticias/Madrid-contara-con-la-primera-Oficina-de-Apoyo-al-Cohousing-Senior-a-principios-de-2023/?vgnextfmt=default&vgnextoid=f0d8fa4b19f73810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnextchannel=a12149fa40ec9410VgnVCM100000171f5a0aRCRD

Microurbania. Cohabita Rivas, año 2023 [consulta 11-11-2023 ]. Disponible en: https://www.microurbania.com/cohabita-rivas/

Modulo.net. Cohousing Mura- San Carlo. Fecha publicación. 2014. [consulta15-12-2023]Disponible en: https://modulo.net/it/realizzazioni/cohousing-mura-san-carlo.

MONTOLIU Pedro. El ayuntamiento cederá suelo gratuito durante 75 años para la construcción de pisos baratos. El País. 10 de marzo de 1984. [consulta 18-07-2019]. Disponible en: https://elpais.com/diario/1984/03/10/madrid/447769458_850215.html

PAU SEGUI. Modelo Cohousing una forma diferente de entender la vida, 2022. [consulta 9-7-2022 ]. Disponible en:https://ovacen.com/modelo-cohousing/

Proyecto meridiano, 2023. [consulta 2-09-2023]. Disponible en: https://cohousingcoop.es/proyecto-meridiano/.

SenateDepartmentforUrbanDevelopment, Building and Housing, 2020 [consulta 10-10- 2020]. Disponible en: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml.

Sesión de intercambio de conocimientos sobre la Ley de Medio Ambiente y Planificación. Cooplink. 21 de noviembre de 2023 [consulta 5-01-2024 ]. Disponible en: https://www.gemeenschappelijkwonen.nl/

SOMOLINOS, Daniel. Madrid apuesta por el 'cohousing senior': un remedio contra la soledad no deseada en la tercera edad**.** El Mundo. 3 de noviembre de 2022. [consulta 22-11-2023]. Disponible en:

https://www.elmundo.es/madrid/2022/11/03/6362a9d2fdddff4d038b45d8.html

The Office Property Telescope January 2022 Strategy and Transactions Investment & Financing Keys. Spain 2022. Enero 2022 [consulta 12-11-2023]. Disponible en: https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/es_es/topics/strategy/ey-informe-office-property-telescope.pdf?mkt_tok=NTIwLVJYUC0wMDMAAAGCC42S7U1Kymk6CjiSV1JlEM0A53hLDlMBkgt6B9yR5wh4S8XKRg6wH1mSl4-z6jKFaQTUnPO65Tf_Z99IvxI

TheCohousingAssociation of theUnitedStates, 2019 [consulta 3-05-2019]. Disponible en: http://www.cohousing.org.

TheSwedishNationalAssociationCohousing NOW, 2019 [consulta 2-03-2019]. Disponible en: http://www.kollektivhus.nu/english/index_eng.html.

TOLEDO García, J. Las viviendas colaborativas en los servicios sociales: comparativa de normativa autonómica. Comunidades de cuidados, 2023 [consulta12-01-2024]. Disponible en: https://comunidadesdecuidados.org/wp-content/uploads/2023/12/Informe-comparativo-normativa-autonomica-cohousing_JT.pdf

Trabensol, 2017 [consulta 4-05-2019]. Disponible en: http://www.trabensol.org.

Trudeslund Cohousing, 2015 [consulta 15-06-2015].Disponible en: https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/13/trudeslund-cohousing/.

Una cooperativa de personas mayores desarrolla el primer senior cohousing industrializado. Idealista. 1 de diciembre de 2022 [consulta 15-10-2023]. Disponible en: https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/12/01/800454-una-cooperativa-de-personas-mayores-desarrolla-el-primer-senior-cohousing

Vandkunsten, arquitectos: TrudeslundCohousingCommunity, Birkerød, Copenhague 1979-1981. 2 de octubre de 2011 [consulta 27-07-2018]. Disponible en: https://www.flickr.com/photos/seier/6294800766/in/photostream.

Viviendas colaborativas. Jubilar Villa Rosita, [consulta5-01-2024]. Disponible en: https://villarosita.es/

WiG - Wohnen in Gemeinschafte.V. in Herne, 2018 [consulta 23-09-2018 y 15-02-2019]. Disponible en: http://www.wig-herne.de.

WohnbaugenossenschaftwagniseG, 2018 [consulta 2-10-2018 y 17-02-2019]. Disponible en: http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis3.html.

# DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y LEYES

Ayuntamiento de Madrid. Compendio de Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. 2023. Disponible en: https://transparencia.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCUrbanismo/PGOUM/CompendioNNUU/Compendio%202023.pdf

Ayuntamiento de Madrid. Modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997. Documento de avance. Memoria. 2021. Madrid, España.

España. Acuerdo de 8 de noviembre de 2023, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 del término municipal de Madrid. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid,* 14 de noviembre de 2023, núm. 271, p. 118.

España. Decreto 27/2023, de 10 de marzo, del Consell, por el que se regulan la tipología y el funcionamiento de los centros, servicios y programas de servicios sociales, y su ordenación dentro de la estructura funcional, territorial y competencial del Sistema Público Valenciano de Servicios Sociales. *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana,* 22 de marzo de 2023, núm. 9559, p. 17184.

España. La Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, 14 de abril de 2003, núm. 88, p. 6.

España. Ley 1/2023, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, en relación con la adopción de medidas urgentes para afrontar la inactividad de los propietarios en los casos de ocupación ilegal de viviendas con alteración de la convivencia vecinal. *Boletín Oficial del Estado*, 6 de marzo de 2023, núm. 55, p. 32795.

España. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 27 de febrero de 2008, núm 50, p. 11653.

España. Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de junio de 2023, núm. 137, p. 82163.

España. Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de diciembre de 1990, núm. 304, p. 37970.

España. Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. *Boletín Oficial del Estado*, 17 de julio de 1999, núm. 170, p. 27027.

España. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid*, 27 de julio de 2001, núm.177, p. 5.

España. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 12 de octubre de 2001, núm. 245, p. 37674.

España. Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Racionalización del Sector Público. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 2010, núm. 310, p. 49841.

España. Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid,* 15 de noviembre de 1990, núm. 272, p.3.

España. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado,* 26 de junio de 2008, núm. 154, p. 28482.

España. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. *Boletín Oficial del Estado,* 31 de octubre de 2015, núm. 261, p. 103232.

España. Resolución 940/2022, de 1 de marzo, de la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, por la que se establecen los criterios que han de regir el régimen de autorización de viviendas colaborativas para la promoción de la autonomía personal y la atención a la dependencia de personas mayores. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid,* 21 de marzo de 2022, núm. 68, p. 129.

# ANEXO A CASOS DE ESTUDIO

**1.-Estudio de casos históricos. Los primeros *cohousin.***

1.1.- Saettedamen. Dinamarca
1.2.- Trudeslund. Dinamarca
1.3.- Ericssonsgatan. Suecia
1.4.- Stacken. Suecia

**2. -Estudio de casos europeos. Tercera Etapa de *cohousing*, Europa**

2.1.- Lange end. Dinamarca
2.2.- BIG Kornet. Suecia
2.3.- Cw Amstelveen. Holanda
2.4.- Cw Delft. Holanda
2.5.- WIG. Alemania
2.6.- Wagnis 3. Alemania

**3.- Estudio de casos. Cuarta etapa de *cohousing*, sur de Europa**

3.1.- Urban Village Bovisa. Italia
3.2.- Mura San Carlo. Italia
3.3.-Trabensol. España
3.4.- La Borda. España



Figura A 1 Mapa ubicación de casos de estudio. Fuente: elaboración propia

La elección de casos de estudio comienza con una recopilación previa de proyectos ejecutados en los países seleccionados: Dinamarca, Suecia, Holanda y Alemania. Una vez realizado este compendio se seleccionan del mismo los casos que se consideran más adecuados para la investigación.

Para esta segunda selección se tienen en cuenta las siguientes limitaciones; ubicación del proyecto (urbano), tipo de proyecto (nueva planta o rehabilitación), tamaño del proyecto (variación en el número de viviendas), tipo de tenencia (propiedad o alquiler). Con el fin de obtener un abanico que abarque el mayor número de casuísticas posibles dentro de un número acotado de proyectos.

La ficha descriptiva y de análisis de cada proyecto se ha elaborado con los datos que se han considerado significativos y útiles para el objeto del estudio. Esta ficha cuenta con una descripción gráfica de cada uno de los proyectos así como con una enumeración de sus principales características morfológicas, sociales y constructivas. También cuenta con un apartado que detalla cómo se ha llevado a cabo el proyecto.

La ficha tiene la siguiente composición:

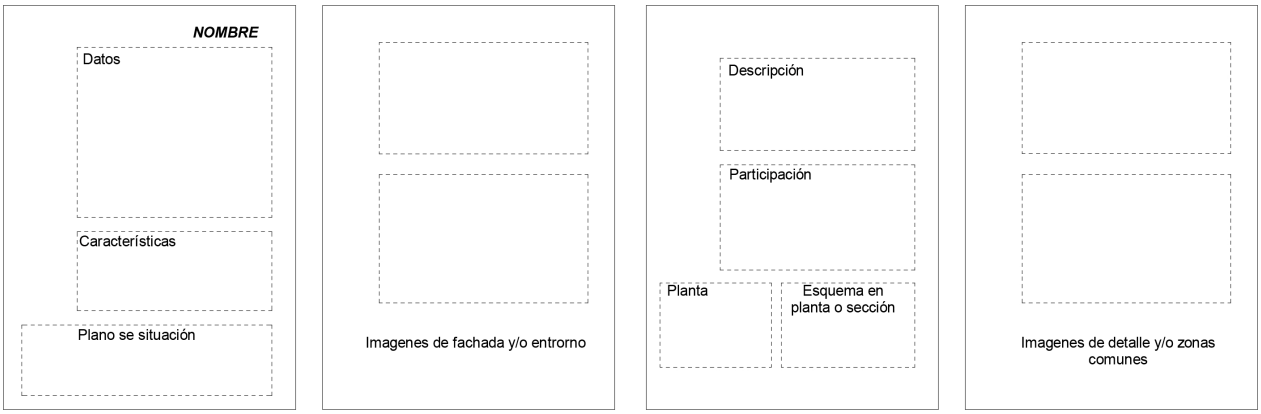



Figura A 2 Esquema ficha casos de estudio

# 1. ESTUDIO DE CASOS HISTÓRICOS. LOS PRIMEROS *COHOUSING.*

## 1.1.- Saettedamen. Dinamarca

Nombre: Saettedammen

Ubicación: Semiurbana, a 3km al sudeste de Hillerød.
Dirección: Ny Hammersholt, Sættedammen 1, 3400 Hillerød, (DK)
Gps: 55°54′20″N 12°19′45″E

Web: www.arkitekturbilleder.dk/bygning/saettedammen

Tipo: intergeneracional.
Año: 1972
Tamaño: 27 viviendas, entre 140 y 240 m². 17 de ellas de dos plantas. 70 personas residen actualmente.
Modelo: Danés
Propiedad: La mayoría de las viviendas son en propiedad aunque existe alguna en cooperativa

Características constructivas: La estructura de las viviendas es mediante pilares de hormigón armado. Se diseñaron las viviendas para dotarlas de la mayor flexibilidad y adaptabilidad posible. Los tabiques son de madera. La composición de la fachada también se realiza con madera. Los baños son parcialmente adaptados.




Figura A 3. Plano de situación Saettedammen. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 4 Saettedamen: fachadas. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html



Figura A 5 Saettedamen: fachadas. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html

Descripción:

La distribución de este *cohousing* se desarrolla en una parcela de 2 hectáreas aproximadamente. Los edificios se disponen de forma no alineada, escalonada en planta alrededor de un espacio comunitario central. Las viviendas tienen una orientación norte-sur.
En el espacio central se distribuyen en zonas de juego, un campo de fútbol, aparcamiento, huerto y paseos peatonales que llegan a cada una de las viviendas.
A lo largo del tiempo, las viviendas se han ido adaptando y transformando interiormente pero han mantenido la imagen exterior, así como la implantación original.
Desde las cocinas de cada vivienda se puede ver el espacio central común y el acceso a la propia vivienda.
La casa común se sitúa en un vértice del desarrollo en posición central cuenta con 300 m2. En ella se ubica una sala para juegos de niños, una cocina comunal, una sauna y una lavandería.

Participación de la comunidad.
Los residentes se reúnen y se organizan en grupos para mantener los espacios comunes, aunque la participación es voluntaria. Suelen compartir la cena frecuentemente, hasta 5 veces a la semana.

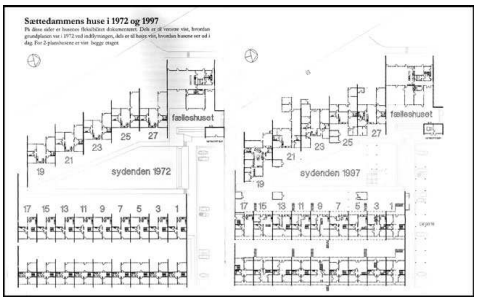



Figura A 6 Saettedamen: planta. Fuente: https://www.researchgate.net/figure/a-Saettedammen-ground-floor-plan-and-b-Saettedammen-central-courtyard-source_fig1_357772767




Figura A 7 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 8 Saettedamen: zonas comunes. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html



Figura A 9 Saettedamen: zonas comunes. Fuente: https://l.*cohousing*.org/dk99/DKtour_SA1.html

# 1.2.- Trudeslund. Dinamarca

Nombre: Trudeslund

Ubicación: Urbana. Birkerød.
Dirección: Trudeslund 34, 3460 Birkerød, (DK)
Gps: 55°50′43.3″N 12°25′06.6″E, +47 mslm

Web: https://trudeslund.dk

Tipo: intergeneracional.
Año: 1981
Tamaño: 33 viviendas, entre 90 y 130 m2. Todas ellas con patio privado. Los usuarios son 90 personas, 60 adultos y 30 niños
Modelo: Danés
Propiedad: Todas las viviendas son en propiedad.

Características constructivas: La estructura de las viviendas es en madera. Son viviendas con cubierta inclinada, fachada en madera negra con carpintería también en madera. La estructura de la cubierta está realizada en madera con panel aislante y teja de cemento.




Figura A 10 Plano de situación Trudeslund. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 11 Trudeslund: entorno. Fuente:
https://www.flickr.com/photos/seier/6294800766/in/photostream




Figura A 12 Trudeslund: zonas comunes. Fuente:
https://www.flickr.com/photos/seier/6311932699/in/photostream/

Descripción:

Esta comunidad se formó a principios de los años 80 y participó en todo el proceso de proyecto y construcción.
Se realizó un concurso de ideas entre varios arquitectos para su desarrollo. Fue ganado por el estudio Vandkunsten. Se desarrolla según el esquema clásico de viviendas independientes adosadas en L, en grupos de 2 a 4 viviendas, con la casa común de 470 m² se encuentra en disposición más elevada situada en la rótula de la L.
La casa común cuenta con 2 plantas, un sótano en el que se ubica una sala para los adolescentes, almacenamiento, sala de fotografía, congelador, trastero y lavandería. Y una planta principal en la que está el salón común, la cocina, sala de televisión, aseos, habitación para invitados, sala para niños, biblioteca y terraza.

Participación de la comunidad.
Trudeslund se puede comparar con una pequeña aldea o pueblo en el que todos se conocen e interactúan. La actividad principal que une a toda la comunidad es la comida, concretamente las cenas, donde todos participan desde la edad de 10 años. Cada residente elige la frecuencia con la que ayuda en la preparación de la comida. También tienen una serie de actividades que celebran anualmente como el aniversario de la creación del *cohousing*, tala de árboles en navidad o clases de yoga. Cada miembro es libre de proponer nuevas actividades.

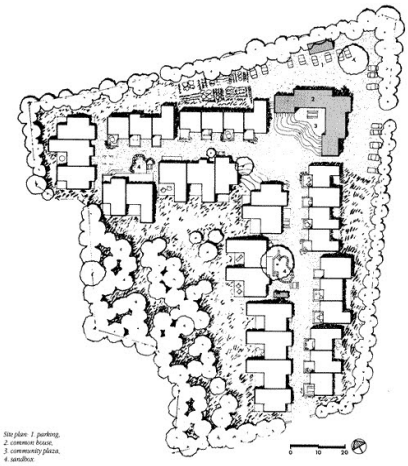


Figura A 13 Trudeslund: planta. Fuente: Mccamant,& Durret 1994




Figura A 14 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia




Figura A 15 Trudeslund: detalles. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6302459751/in/photostream/.



Figura A 16 Trudeslund: zonas comunes. Fuente: https://www.flickr.com/photos/seier/6305504011/in/photostream/

## 1.3.- Ericssonsgatan. Suecia

Nombre: Ericssonsgatan

Ubicación: Urbana. Estocolmo
Dirección: John Ericssonsgatan 6, 122 22 Estocolmo, (S)
Gps: 59°19′42.4″N 18°02′131.5″E, +18 mslm

Web: http://markeliushuset.se/

Tipo: intergeneracional.
Año: 1935

Tamaño: En su origen contaba con 57 viviendas, 18 de las cuales tenían 15 m² en un solo espacio, 35 contaban con dos espacios y había 4 dúplex de 85 m². Tras la restauración del edificio la vivienda mínima ha pasado a tener 33 m² y actualmente hay 49 unidades de viviendas en las que viven alrededor de 60 personas.
Modelo: Sueco
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: La estructura de las viviendas es de hormigón armado. Las fachadas tienen un revestimiento monocapa y unos balcones que la caracterizan. Carpintería metálica. Todas las viviendas cuentan con una terraza




Figura A 17 Plano de situación Ericssongatan. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 18 Ericssonsgatan: detalle fachada Fuente: http://markeliushuset.se/ 2007

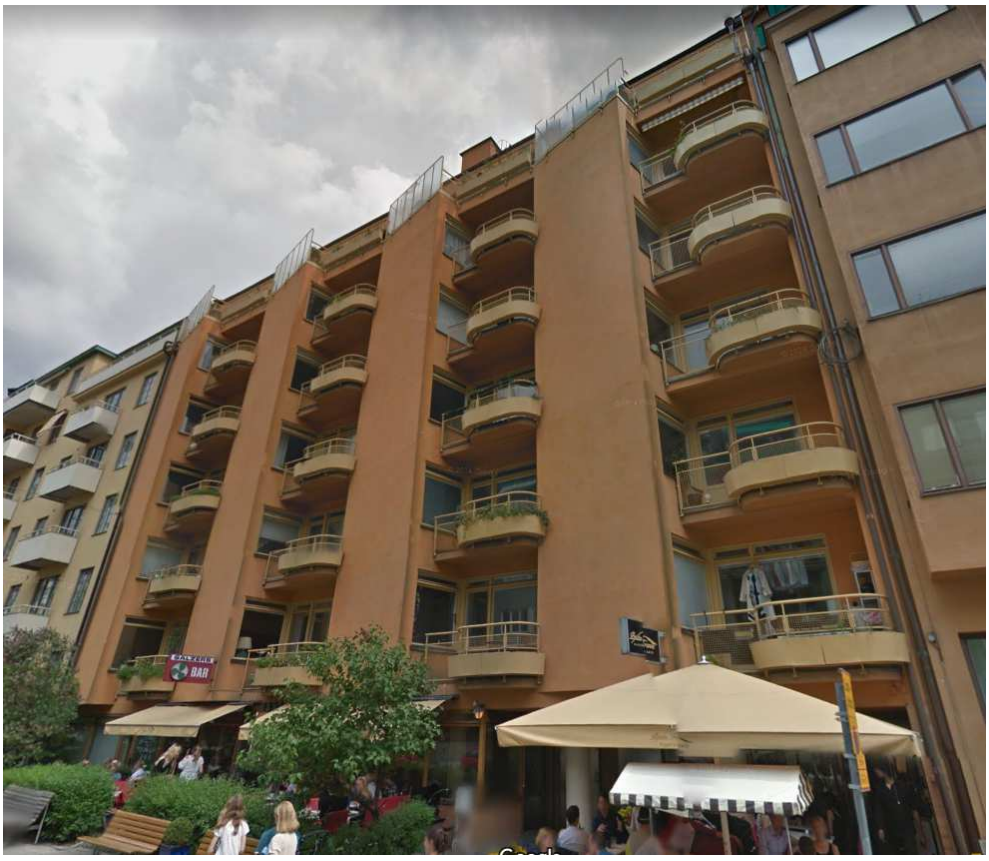



Figura A 19 Ericssonsgatan: fachada Fuente: Google maps

Descripción:

Se trata del primer edificio colectivo de viviendas construido en Suecia en 1935. Es un edificio entre medianeras consta de planta baja más 6 plantas de altura. Su estructura es en hormigón. En su planta baja se puede observar que se instalan servicios para la comunidad del edificio como un restaurante o una guardería.
En los años 90 el edificio se restaura.

Participación de la comunidad.

En este primer edificio que podemos denominar "prototipo" de vivienda colectiva no estaba prevista la colaboración de la comunidad en las tareas de la misma, sino que se disponía de personas ajenas a la comunidad que realizaban estas tareas. Actualmente también existe este tipo de servicios.

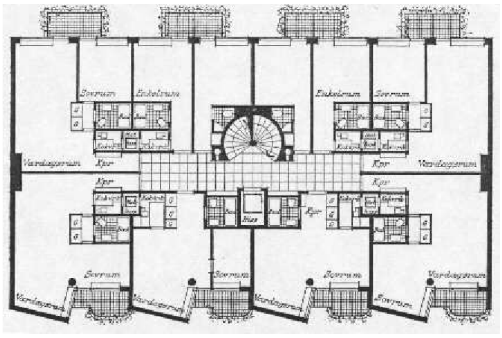


Figura A 20 Ericssonsgatan: planta Fuente: (http://www.samenhuizen.net/cohousingdk/deel1/I23.htm)



Figura A 21 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: markeliushuset.se y elaboración propia



Figura A 22 Ericssonsgatan: detalle fachada Fuente: https://www.markeliushuset.se/



Figura A 23 Ericssonsgatan: y detalle escalera Fuente: https://www.markeliushuset.se/

# 1.4.- Stacken. Suecia

Nombre: Stacken

Ubicación: Sub-Urbana en Bergsjön. A 8 km al norte de Gotemburgo
Dirección: Teleskopgatan 2, 215 18, Gotemburgo (S)
Gps: 57°45′48.2″N 12°03′40.2″E, +95 mslm

Web: http://www.stacken.org/

Tipo: intergeneracional.
Año: 1980
Tamaño: En su origen contaba con 35 viviendas de entre 2 y 7 dormitorios, de unos 72 m². Actualmente residen 80 personas en el edificio. El número de viviendas sigue siendo 35 distribuidas en 9 alturas.
Modelo: Sueco
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: El edificio se plantea como un edificio innovador en su sistema constructivo ya que utilizará el hormigón prefabricado. Apuesta por la economía de medios en su ejecución.

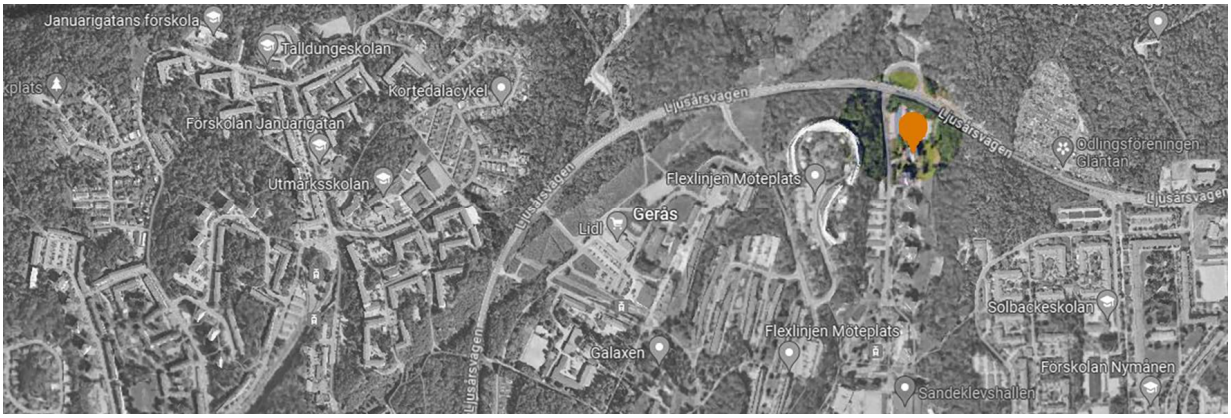



Figura A 24 Plano de situación Stacken. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 25 Stacken: fachada previa a rehabilitación Fuente: www.stacken.org



Figura A 26 Stacken: fachada rehabilitada Fuente: www.stacken.org

Descripción:

Stacken fue construido en 1969 como parte del "Homes Project" Sueco. Su construcción está orientada a la economía constructiva y a la eficiencia. Se construye en hormigón prefabricado con una planta en forma de estrella.

Inicialmente se utilizó como edificio de apartamentos, pero a partir de la década de los 70 se convirtió en un *Cohousing*. Para ello se tuvo que realizar una intervención arquitectónica, para rediseñar la distribución del edificio. Esta intervención fue llevada a cabo con la participación de los residentes y Chalmers Architecture.

Hasta 2002 se mantuvo como *cohousing* en alquiler pero desde entonces los residentes formaron una cooperativa y compraron el edificio.

Actualmente el edificio es un edificio energéticamente eficiente ya que se han rehabilitado tanto sus instalaciones como su fachada.

Participación de la comunidad.

Todos los residentes son miembros de la Asociación Stacken y forman parte de los distintos grupos de trabajo en los que se reparten las tareas. Los espacios comunes se sitúan en planta baja y en la planta quinta.



Figura A 27 Stacken: planta baja Fuente: www.stacken.org



Figura A 28 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.stacken.org y elaboración propia



Figura A 29 Stacken: zonas comunes Fuente: www.stacken.org



Figura A 30 Stacken: detalle de fachada Fuente: www.stacken.org

# 2. ESTUDIO DE CASOS EUROPEOS. TERCERA ETAPA DE *COHOUSING* EUROPA

## 2.1.- Lange end. Dinamarca

Nombre: Lange End

Ubicación: Urbana. Albertslund. A 20 km al oeste de Copenhague
Dirección: Lange Eng, 2620 Albertslund, (DK)
Gps: 55°39′52.6″N 12°20′39.3″E, +14 mslm

Web: https://www.langeeng.dk

Tipo: intergeneracional.
Año: 2008
Tamaño: 54 viviendas, entre 70 y 128 m². Todas ellas con patio privado. Actualmente viven unas 220 personas.
Modelo: Danés, con patio central
Propiedad: Todas las viviendas son en propiedad. Aunque algunas se han alquilado.

Características constructivas: La estructura de las viviendas es de hormigón armado. Las fachadas tienen un revestimiento en madera negra hacia el exterior y de policarbonato hacia el patio. La cubierta es inclinada, asimétrica. Carpintería metálica y escaleras de acceso metálicas. Las viviendas se distribuyen en dos alturas y tiene una cocina comedor y mínimo una habitación doble. Las viviendas son amplias y luminosas.



Figura A 31 Plano de situación Lange end. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 32 Lange End: fachada madera  Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009



Figura A 33 Lange End: fachada metálica  Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009

Descripción:

Esta comunidad se construyó entre 2005 y 2007 y se comenzó a vivir en ella en verano de 2008.
El complejo está formado por un solo edificio que de distribuye en el perímetro de la parcela de forma continua, generando un amplio espacio central comunitario. Los aparcamientos se sitúan en las esquinas exteriores.
Las viviendas son pareadas y tienen dos plantas cada una. Se accede a ellas desde el exterior y desde el interior del patio.
La casa común de 600 m² está ubicada en el ángulo suroeste y se distribuye en dos plantas, contiene una cocina, un comedor, sala de juegos para niños, aseos en planta baja y en la planta superior hay un cine/teatro, cafetería, sala de música y sala multiusos.

Participación de la comunidad.
La comunidad Lange End se gestiona a través de un consejo de administración y Junta central, donde se toman las decisiones una vez al mes.
Se dividen el trabajo para mantener el jardín comunitario. También se organizan para compartir coches o tareas como el cuidado de niños. Se distribuyen en grupos y cada uno se ocupa de una función diferente como puede ser la gestión y mantenimiento de las telecomunicaciones, organización de eventos deportivos o culturales.

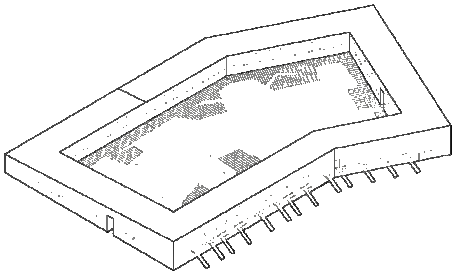


Figura A 34 Lange End: axonometría Fuente: https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/. 2009




Figura A 35 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde).Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 36 Lange End: terrazas.
Fuente:https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/20/lange-eng-collective-living-2/



Figura A 37 Lange End: zonas comunes.
Fuente:https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/20/lange-eng-collective-living-2/

# 2.2.- BIG Kornet. Suecia

Nombre: BIG Kornet

Ubicación: Urbana. A 5 km al sur de Gotemburgo
Dirección: Utsädesgatan 7, 431 46 Mölndal, (S)
Gps: 57°39′38.8″N 11°59′32.7″E

Web: http://www.boigemenskap.nu/

Tipo: intergeneracional sin hijos
Año: 2006
Tamaño: 44 viviendas, entre 40 y 60 m². Desde una habitación a 3 habitaciones.
Modelo: Sueco
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: La estructura del edificio de 11 plantas es de hormigón armado. Las fachadas son de madera con aislamiento. La cubierta es plana metálica. Carpintería metálica de aluminio con triple vidrio.




Figura A 38 Plano de situación BIG Kornet. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 39 BIG Kornet: en construcción Fuente: http://www.boigemenskap.nu



Figura A 40 BIG Kornet: en construcción Fuente: http://www.boigemenskap.nu

Descripción:

El inicio de esta comunidad comienza con la asociación Boihop. En el 2003 se forma la comunidad Living community in Mölndal. A partir de esta fecha comienzan los grupos de trabajo para finalmente poder comenzar a vivir allí en 2006

Participación de la comunidad.

La comunidad cuenta con varios espacios comunes como biblioteca, terraza, gimnasio y habitaciones para invitados.
La vida en comunidad gira en torno a las cenas. Cenan juntos de lunes a viernes, realizando turnos de cocina entre los residentes (una vez cada 6 semanas). Se han organizado en varios grupos de trabajo; Info & Marketing: se encarga de la información interna y externa de la casa.
Autogestión: mantiene el interior y el exterior de la casa, así como el jardín.
Hogar: se encarga de la compra de materiales para la casa, el mobiliario, el asesoramiento básico, etc.
Bienestar: se centra en el bienestar general, el pensamiento cooperativo, las actividades.

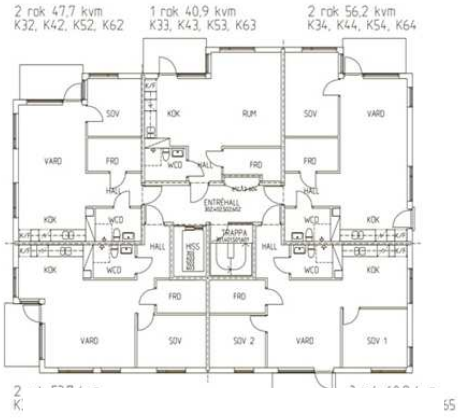



Figura A 41 BIG Kornet: planta Fuente: http://www.boigemenskap.nu



Figura A 42 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.boigemenskap.nu y elaboración propia



Figura A 43 BIG Kornet: detalle fachada Fuente: http://www.boigemenskap.nu



Figura A 44 BIG Kornet: entorno Fuente: http://www.boigemenskap.nu

## 2.3.- Cw Amstelveen. Holanda

Nombre: Amstelveen

Ubicación: Urbana. Sur de Ámsterdam
Dirección: Amstelveen Suze
Groeneweglaan 9-79  1183 EK Amstelveen, (H)
Gps: 52.31600855230926, 4.881434349004982

Web: http://www.cwamstelveen.nl

Tipo: intergeneracional
Año: 1991
Tamaño: 36 viviendas, de 2, 3 y 4 dormitorios.
Modelo: Holandés
Propiedad: Alquiler y propiedad

Características constructivas: Se trata de dos edificios unidos entre sí, formando una especie de H, donde se distribuyen las viviendas edificadas en altura, baja más dos alturas. Las fachadas son de ladrillo visto gris. Las viviendas de planta baja cuentan con jardín mientras que las de planta primera y segunda tienen balcones.




Figura A 45 Plano de situación CW Amstelveen. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 46 Amstelveen: entorno. Fuente: Google maps



Figura A 47 Amstelveen: fachada. Fuente: Google maps

Descripción:

Se trata de un desarrollo residencial perteneciente a la comunidad de Central Wonen presente en Holanda

Participación de la comunidad.

En esta comunidad no estás obligado a participar en nada, sin embargo, se presupone a los residentes una intención de empatizar con este tipo de vida. Cuentan con espacios comunes como jardín, lavandería, trastero, bar, comedor, área de juego para niños o habitación de invitados. Se ocupan conjuntamente de la gestión y mantenimiento del complejo, lo que significa no solo mantener los espacios comunes sino también reclutar a los nuevos residentes.

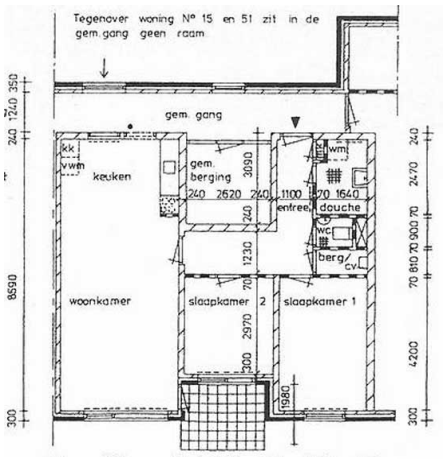



Figura A 48 Amstelveen: planta
Fuente: www.cwamstelveen.nl




Figura A 49 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 50 Amstelveen: terrazas. Fuente: http://www.cwamstelveen.nl



Figura A 51 Amstelveen: zonas comunes  Fuente: http://www.cwamstelveen.nl

## 2.4.- Cw Delft. Holanda

Nombre: Delft

Ubicación: Urbana. Sur de Delft
Dirección: Fuutlaan 166 2623 MS Delft, (H)
Gps: 51.983419, 4.361671

Web: http://www.cwdelft.nl/
Tipo: intergeneracional
Año: 1981
Tamaño: 13 viviendas. Se dividen en cuatro grupos de 2 y 4 viviendas, cada grupo de viviendas tiene su propio edificio con jardín, aparcamiento para bicicletas, lavandería y espacios comunes. Y está formado por 6 u 8 residentes que comparten cocina
Modelo: Holandés
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: Se trata de edificios unidos entre sí, donde se distribuyen las viviendas edificadas en altura, baja más dos alturas. Las fachadas son de ladrillo visto y madera. La cubierta es a dos aguas con una parte superior plana.




Figura A 52 Plano de situación CW Delf. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 53 Delft: fachadas .Fuente: http://www.cwdelft.nl



Figura A 54 Delft: fachadas .Fuente: http://www.cwdelft.nl

Descripción:

Se trata de un desarrollo residencial perteneciente a la comunidad de Central Wonen presente en Holanda. Comenzó a funcionar en 1981. Los residentes tienen opción de alquilar diferentes espacios con diferentes combinaciones según sus necesidades de espacio.

Participación de la comunidad.

En esta comunidad se organizan en grupos de vivienda que comparten espacios comunes y cenan juntos al menos una vez a la semana. También cuentan con espacios comunes a los cuatro grupos de viviendas.
Se paga una cuota de alquiler según los espacios que ocupe cada residente, además de una cuota de gastos generales. Las actividades más frecuentes para las que se reúnen son las comidas o cenas, aunque también se organizan fiestas, paseos y actividades lúdicas.




Figura A 55 (https://issuu.com/akirschstein/docs/a._kirschstein_centraal_wonen_delft_evaluation_of_)




Figura A 56Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 57 Delft: zonas comunes. Fuente: http://www.cwdelft.nl



Figura A 58 Delft: zonas comunes. Fuente: http://www.cwdelft.nl

## 2.5.- WIG. Alemania

Nombre: WIG
Ubicación: Urbana. Herne
Dirección: Straße des Bohrhammers 3 44625 Herne (A)
Gps: 51.524637, 7.224040

Web: http://www.wig-herne.de

Tipo: intergeneracional
Año: 2010
Tamaño: 32 viviendas. Desde 40 m²
Viven 60 personas de edades comprendidas entre 0 y 75 años. Un tercio de ellos van de 0 a 40 años, otro tercia de 40 a 60 y otro de 60 a 75
Modelo: Danés
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: Se trata de un edificio en forma de U que consta de una parte de cuatro alturas y dos partes de dos alturas. La estructura es de hormigón, los aislamientos de las viviendas son de alta calidad siguiendo las indicaciones del sistema *Passiv Haus*. Cuenta con cubierta ajardinada donde se disponen placas solares.




Figura A 59 Plano de situación WIG. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 60 entorno. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/



Figura A 61 WIG: entorno. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/

Descripción:

Se trata de un desarrollo residencial que nace por iniciativa de los ciudadanos con la idea de ayuda mutua y el apoyo entre jóvenes y mayores, así como la idea de aprender unos de otros. El objetivo inicial del proyecto es la simbiosis que genera la mezcla de edades dentro de la comunidad.

Participación de la comunidad.
Wohnen en Gemeinschaft - Vivir juntos
El diseño conjunto del entorno de vida y, sobre todo, el diseño de la vida comunitaria son elementos esenciales. Tienen salas comunes, comedor, aparcamiento de bicicletas, lavandería y jardín, aunque el espacio que proporciona mayor actividad es el huerto. Se ocupan del mantenimiento de las zonas comunes y participan en las tareas comunitarias todos los residentes.

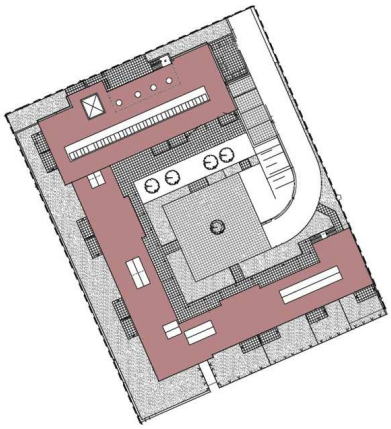


Figura A 62 WIG: planta. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/cohousing-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/

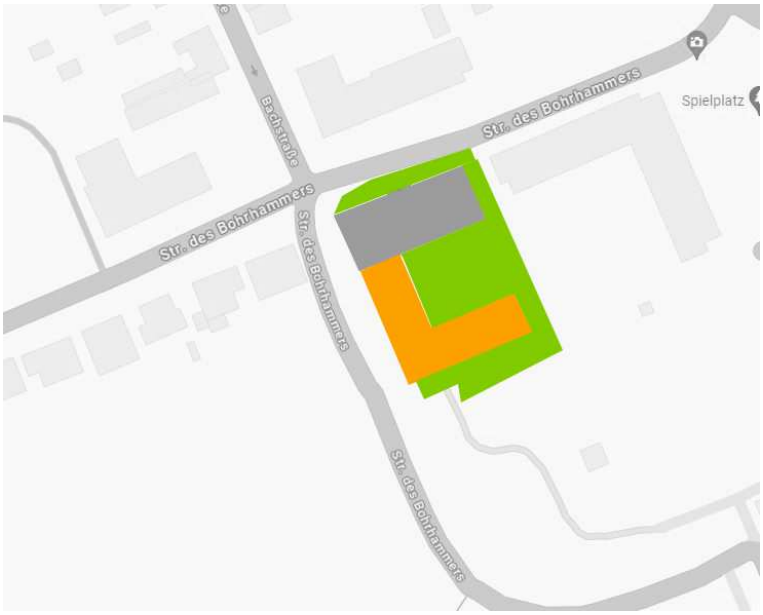



Figura A 63 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia.



Figura A 64 WIG: cubierta. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/



Figura A 65 WIG: zonas comunes. Fuente: https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/06/08/*cohousing*-in-herne-near-bochum-germany-the-wig-community/

## 2.6.- Wagnis 3. Alemania

Nombre: Wagnis 3

Ubicación: Urbana. Múnich
Dirección: Mutter-Teresa-Straße, 81829 München (A)
Gps: 48.129969, 11.700050

Web:
http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis-3.html

Tipo: intergeneracional
Año: 2010
Tamaño: 99 viviendas en 5 edificios. Edificio oeste con 48 viviendas. Edificio este con 14 viviendas. Edificio sur con 13 viviendas. Edificio norte con 8 viviendas. Casa central con 15 viviendas.
Modelo: Danés
Propiedad: Alquiler

Características constructivas: Se trata de una promoción que cuenta con 5 edificios diferenciados y conectados que generan espacios comunes exteriores entre ellos. Están construidos bajo los estándares de vivienda pasiva.

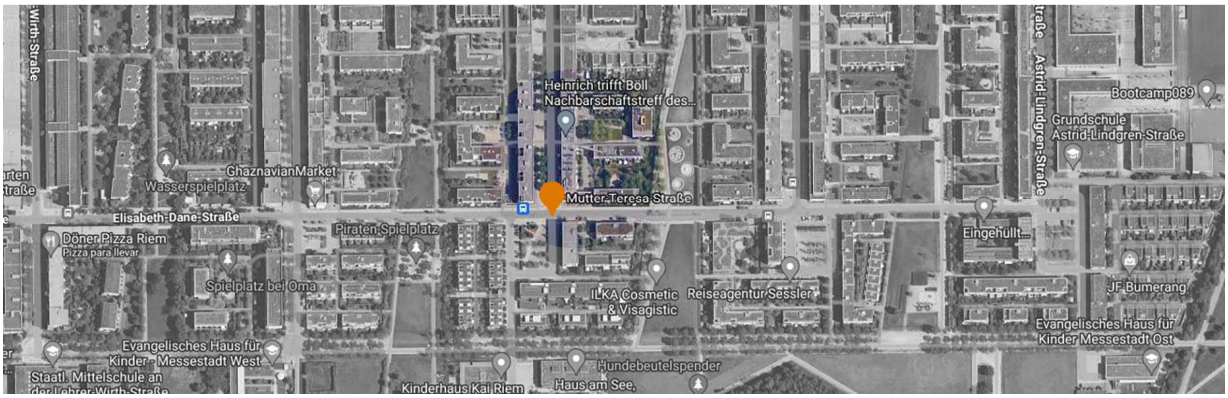



Figura A 66 Plano de situación Wagnis 3. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 67 Wagnis 3: fachada. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html



Figura A 68 Wagnis 3: fachada y zonas comunes. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html

Descripción:

Se trata de un desarrollo residencial parcialmente financiado que ofrece viviendas de diferentes tamaños y tipologías. El concepto central de diseño es la promoción del encuentro y la actividad comunitaria, tanto entre los residentes como en la vida de barrio

Participación de la comunidad.

La distribución de los espacios está pensada para facilitar el encuentro y la vida en comunidad. Cuentan con cafetería, taller de carpintería, jardines, viviendas para invitados o biblioteca. Además cada edificio cuenta con una zona comunitaria en el sótano. Los cooperativistas tenían la opción pero no la obligación de participar en el proyecto desde la fase de diseño, pasando por financiación y participación en las zonas comunes.



Figura A 69 Wagnis 3 planta. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html




Figura A 70 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 71 Wagnis 3: terrazas. Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html



Figura A 72. Wagnis 3: cubierta comunitaria Fuente: https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html

# 3.-ESTUDIO DE CASOS. CUARTA ETAPA DE *COHOUSING*, SUR DE EUROPA

## 3.1.- Urban Village Bovisa. Italia

Nombre: Urban Village Bovisa

Ubicación: Urbana. Milán
Dirección: via Giudice Maddalena Donadoni, 12 Milano (I)
Gps: 45.504752, 9.161524

Web: http://www.*cohousing*.it/realizzazioni/urban-village-bovisa/

Tipo: intergeneracional
Año: 2009
Tamaño: 32 viviendas de diferentes tipologías; loft, dúplex y apartamento tradicional
Modelo: Italiano
Propiedad: Propiedad

Características constructivas: Se trata de una promoción que se sitúa en la zona de Bovisa y rehabilita una antigua fábrica de tapices.




Figura A 73 Plano de situación Urban Village Bovisa. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 74 Urban Village: fachada y zonas comunes. Fuente: http://www.ilariamarelli.com/social&culture_pc26/urban_village_201.php



Figura A 75 Urban Village: fachada y zonas comunes. Fuente: http://www.ilariamarelli.com/social&culture_pc26/urban_village_201.php

Descripción:

Este es una de las primeras experiencias de *cohousing* que tienen lugar en Italia. Se promueve gracias a dos actores fundamentales; una asociación por la innovación social (Cohousing Ventures Srl) y el Politécnico di Milano (INDACO).
La formación de la iniciativa empieza en 2006 y desde esa fecha se comienza con el proceso de formación de grupo, participación en el diseño y posterior realización del proyecto.

Participación de la comunidad.

Los residentes se ocupan de la gestión del *cohousing* ayudados por la administración del condominio.
Tienen unos 700 m² de zonas comunes que cuentan con salón comunitario, cocina, zona de juegos, lavandería, jardín y piscina descubierta con solárium.

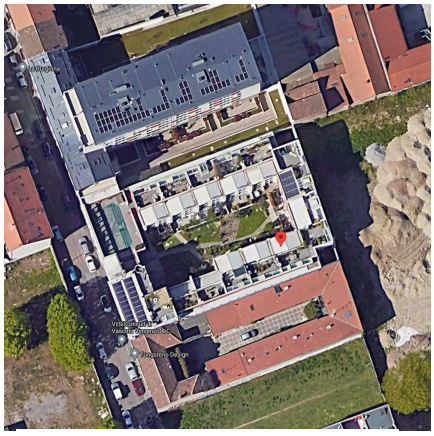


Figura A 76 Urban Village: planta. Fuente: google maps

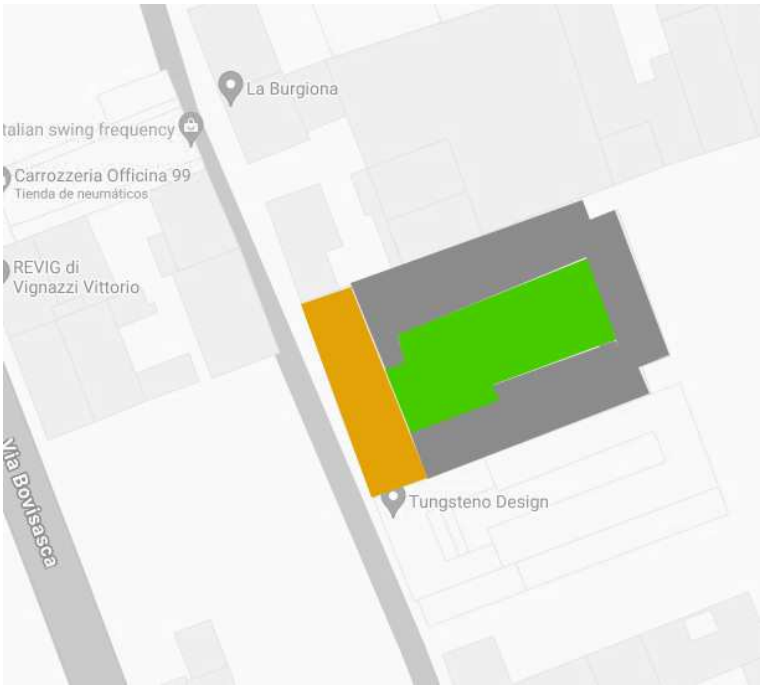



Figura A 77 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 78 Urban Village: zonas comunes. Fuente: https://www.housinglab.it/



Figura A 79 Urban Village: zonas comunes. Fuente: https://www.housinglab.it/

## 3.2.- Mura San Carlo. Italia

Nombre: Mura San Carlo

Ubicación: Semiurbana. Bolonia
Dirección: Via Demetrio Samoggia, 40068 San Lazzaro di Savena BO, (I)
Gps: 44.449102, 11.416569

Web:
https://www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/*Cohousing*/Mura-San-Carlo

Tipo: intergeneracional
Año: 2014
Tamaño: 12 viviendas de 72 m2 y de 92 m2. Para 35 personas
Modelo: Sueco
Propiedad: Propiedad

Características constructivas: Edificio de 4 plantas con estructura prefabricata, aislamiento térmico, cubierta inclinada con placas fotovoltaicas




Figura A 80 Plano de situación Mura San Carlo. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 81. Mura San Carlo: fachada. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo



Figura A 82 Mura San Carlo: edificio en construcción. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo

Descripción:

Se trata de un proyecto en zona semiurbana, periférica que demuele un edificio y construye otro nuevo. La iniciativa comienza en 2008 con un grupo de amigos que tienen inquietudes ecologistas y les atrae el modelo de vida en comunidad

Participación de la comunidad.

Los residentes han contribuido activamente en el proyecto del edificio. Cuentan con zonas comunes como lavandería, sala de música, sala de bricolaje, aparcamiento de bicis, cocina y biblioteca, también accesible al vecindario

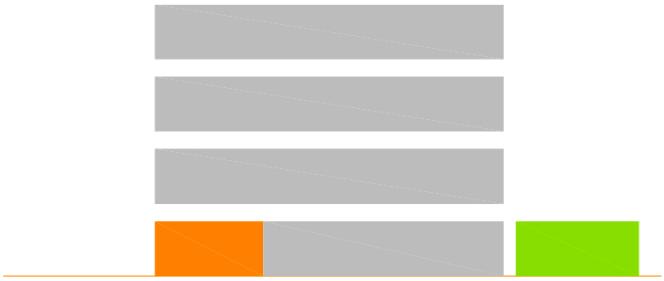


Figura A 83 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/*Cohousing*/Mura-San-Carlo y elaboración propia.

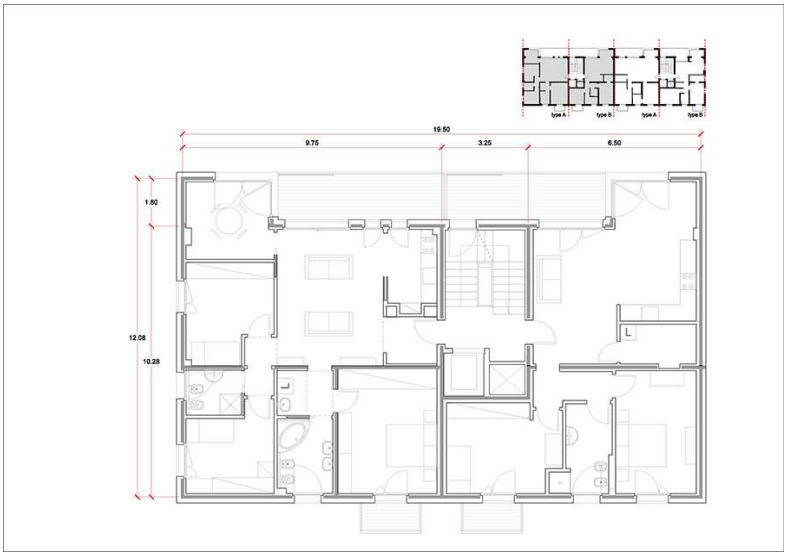



Figura A 84 Mura San Carlo: planta. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo



Figura A 85 Mura San Carlo: detalle fachada y entorno. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo



Figura A 86 Mura San Carlo: detalle fachada y entorno. Fuente: https://modulo.net/it/realizzazioni/*cohousing*-mura-san-carlo

## 3.3.-Trabensol. España

Nombre: Trabensol

Ubicación: Semiurbana. Torremocha del Jarama
Dirección: Calle Canal de Isabel II, 19, Torremocha del Jarama, Madrid (E)
Gps: 40.837534, -3.499598

Web: http://trabensol.org/

Tipo: Senior
Año: 2013
Tamaño: 54 viviendas idénticas en tamaño, distribución y orientación
Modelo: Sueco
Propiedad: Propiedad (régimen de uso)

Características constructivas: Se trata de un desarrollo de edificios de dos plantas que se ubican paralelos entre sí, manteniendo la misma orientación. Se ha construido bajo los principios de la arquitectura bioclimática




Figura A 87 Plano de situación Trabensol. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 88 Trabensol: fachada. Fuente: trabensol.org



Figura A 89 Trabensol: zonas comunes. Fuente: trabensol.org

Descripción:

Se trata de un proyecto en zona semiurbana, en un pueblo de la Comunidad de Madrid. La iniciativa comienza a principios del 2000 con un grupo de amigos que buscan alternativas al tipo de vivienda que se les ofrece y les atrae el modelo de vida en comunidad.

Participación de la comunidad.

Los residentes son los que iniciaron y llevaron todo el proceso del proyecto. De ellos nació la iniciativa y fueron ellos los que dieron todos los pasos para conseguir llevarlo a cabo. Han colaborado en el diseño del edificio y en la posterior gestión del mismo. Cuentan con zonas comunes como lavandería, biblioteca, jardines, huerto, comedor y diversas salas de actividades, también accesibles al vecindario del pueblo.



Figura A 90 Trabensol: planta. Fuente: trabensol.org

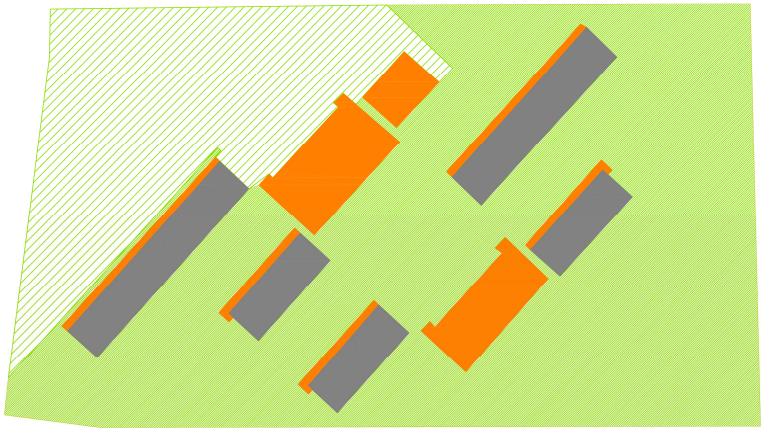


Figura A 91 Esquema distribución en planta de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: trabensol.org/ y elaboración propia



Figura A 92 Trabensol: terrazas. Fuente: trabensol.org



Figura A 93 Trabensol: interior vivienda. Fuente: trabensol.org

## 3.4.- La Borda.

Nombre: La Borda

Ubicación: Urbana. Barcelona
Dirección: Calle Constitución 85-89, Barcelona, Madrid (E)
Gps: 40.837534, -3.499598

Web: http://www.laborda.coop/es/

Tipo: Intergeneracional
Año: 2018
Tamaño: El proyecto incluye 28 viviendas modulares de 40, 50 o 70 m2
Modelo: Danés
Propiedad: Propiedad (régimen de uso)

Características constructivas: Se trata de un edificio de nueva construcción entre medianeras. La tipología es de corrala y el diseño se basa en arquitectura sostenible. Un edificio de siete plantas dónde la cimentación y planta baja se realiza en hormigón y el resto del edificio en madera.




Figura A 94 Plano de situación La Borda. Fuente: Google maps y elaboración propia



Figura A 95 La borda: fachada y edificio en construcción.
Fuente: www.laborda.coop/es/



Figura A 96 La borda: fachada y edificio en construcción.
Fuente: www.laborda.coop/es/

Descripción:

Se trata de un proyecto en zona urbana, en El Barrio de Sans en Barcelona. Se inició por iniciativa de los residentes en 2012. El suelo es cedido por el ayuntamiento por 75 años y la propiedad del edificio es mediante derecho de uso. Cuenta con 240 m² de espacios comunitarios consensuados por los socios (lavandería, cocina-comedor, espacio polivalente y estancias para invitados), además de un patio central con invernadero y un terrado

Participación de la comunidad.

Los residentes son los que iniciaron el proceso y han participado en todo el proceso de diseño y decisión de espacios comunes con los arquitectos. La idea es la vida en comunidad compartiendo espacios para optimizar recursos y fomentar la relación entre los residentes.



Figura A 97 La borda: planta. Fuente: www.laborda.coop/es/

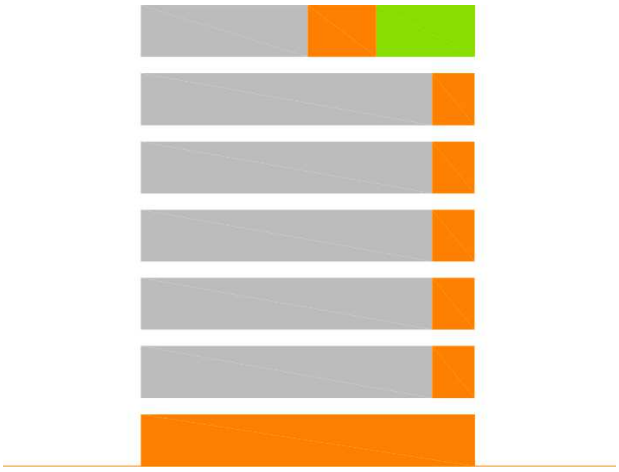


Figura A 98 Esquema distribución en sección de viviendas (gris), zonas comunes (naranja) y zonas comunes exteriores (verde). Fuente: www.laborda.coop/es/
y elaboración propia



Figura A 99 . La borda: terrazas y zonas comunes. Fuente: www.laborda.coop/es/



Figura A 100 . La borda: terrazas y zonas comunes. Fuente: www.laborda.coop/es/

Tabla A 1 Comparativa estudio de casos de *cohousing*



| | **Dinamarca** | | | **Suecia** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre | Seattedamen | Trudeslund | Lange End | Stacken | Erigssonsgatan | BIG |
| Localización Urbana (U) Semiurbana (SU) | SU | U | U | U | U | U |
| Usuarios Senior(S) Intergeneracional(I) | I | I | I | I | I | I |
| Tenencia Propiedad (P) Alquiler (A) | P | P | P | A | A | A |
| Gestión Privada(P) Comunidad(C) | C | C | Grupo | C | P y ayuda | C y ayuda |
| Programa | 27 Ud Más de 100 m² | 33 Ud Media de 100 m² | 54 Ud Media de 100 m² | 35 Ud Menos de 100 m² | 57 Ud luego 49 viv menos de 100 m² | 44 Ud Menos de 100 m² |
| Arquitectura | Hormigón y madera. Flexibilidad | Estructura de madera | Fachadas en madera y policarbonato Luminosidad | Hormigón prefabricado Rehabilitación energética | Edificio entre medianeras | Edificio en altura |
| Principal actividad común | Cenas | Cenas | Organización de eventos | Huerto | - | Cenas |



| **Alemania** | | **Holanda** | | **Italia** | | **España** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WIG | Wagnis 3 | Cw Amstelveen | Cw Delft | Urban Village Bovisa | Mura San Carlo | Trabensol | La Borda |
| U | U | U | U | U | SU | SU | U |
| I | I | I | I | I | I | S | I |
| A | A | AyP | A | P | P | P | P |
| C y ayuda | C y Ayuda | P y Ayuda | C y Ayuda | C y Ayuda | C | C | C |
| 32 Ud Media de 100 m² | 99 Ud Media de 100 m² | 36 Ud Media de 100 m² | 13 Ud Media de 100 m² | 36 Ud Menos de 100 m² | 12 Ud Menos de 100 m² | 54 Ud Menos de 100 m² | 28 Ud Menos de 100 m² |
| Pasiva | Pasiva | Viviendas con espacios exteriores | Edificios pareados | Rehabilita-ción | Estructura prefabricada de madera | Arquitectura bioclimática | Estructura de madera |
| Huerto | - | - | Comidas y cenas | - | - | Cenas | Cenas |

# ANEXO B ENCUESTA

Como parte del procedimiento de esta investigación cuantitativa se ha llevado a cabo una encuesta que recopiló información mediante un cuestionario online.

Esta encuesta se realizó, sin variar el cuestionario, en 2017 y en 2023, con el fin de poder comparar datos transcurridos 6 años.

A continuación se detalla el cuestionario así como las respuestas recibidas. Las respuestas no han sido modificadas, se han corregido las faltas de ortografía y eliminado aquellas que eran ilegibles.

## CUESTIONARIO

1.- ¿Dónde vives?

Madrid

Otra ciudad

2.- ¿Vives de alquiler o en casa propia?

Alquiler

Casa propia

Casa familiar

3.- ¿Cómo vives?

Solo o sola

Compartiendo

En familia

Separado o separada en régimen de custodia compartida

En pareja

4.- ¿Qué edad tienes?

Menos de 30 años

Entre 30 y 40 años

Entre 40 y 50 años

Entre 50 y 60 años

Más de 60 años

5.- ¿Sabes qué es el *cohousing*?

Sí

No

Si la respuesta es negativa pasa a esta sección:

6.- No, no sé lo que es el *Cohousing*

A continuación una breve descripción de lo que es el *Cohousing* (Por favor, léela):

El *cohousing* es un tipo de vivienda colectiva. El *Cohousing* se define como un estilo particular de desarrollo de vivienda, basado en una combinación de espacios, servicios comunes y espacios privados. Estas unidades residenciales proponen un

enfoque diferente con la intención de crear un ambiente de comunidad, sociabilidad y apoyo, del que todos los residentes toman parte cada día.
En el modelo de *cohousing* los residentes son dueños de sus casas privadas pero también tienen una participación en la propiedad de los espacios e instalaciones comunes, donde tienen lugar las actividades comunitarias.
Las cuatro características principales del *cohousing* son;
_ Diseño en comunidad: el diseño del edificio residencial se realiza por los propios residentes y de forma conjunta, fomenta un fuerte sentido de comunidad.
_ Extensas instalaciones comunes: como parte integrante de la comunidad, las áreas comunes están diseñadas para uso diario, como parte fundamental de la comunidad y como complemento de las áreas de vida privada.
_ Participación de los residentes en los procesos de reclutamiento, uso y gestión de los espacios.
_ Estilos de vida colaborativos que ofrecen interdependencia, redes de apoyo, sociabilidad y seguridad.

Si la respuesta es afirmativa:

6.- ¿Cómo definirías el *cohousing*?

Tras leer la definición o contestar a la pregunta 6:

7.- ¿Te parece el *cohousing* una idea interesante?

Sí

No

8.- ¿Te gustaría vivir de esta manera, formando parte de un proyecto de *cohousing*?

Sí

No

9.- ¿Qué no te gusta del *cohousing*?

10.- ¿Qué sí te gusta o te parece interesante del *cohousing*?

11.- ¿Echas de menos algún espacio común en tu vivienda? (Lavandería, aparcamiento de bicis, guardería, biblioteca, centro de atención, espacios de trabajo...)

Sí

No

No me lo había planteado

12.- ¿Qué espacios comunes te gustaría tener?

13.- ¿Crees que sería un problema la gestión de los espacios comunes por parte de los residentes?

Sí

No

Depende

Respuesta afirmativa o depende

14.- ¿Por qué crees que puede ser un problema la gestión de los espacios comunes?

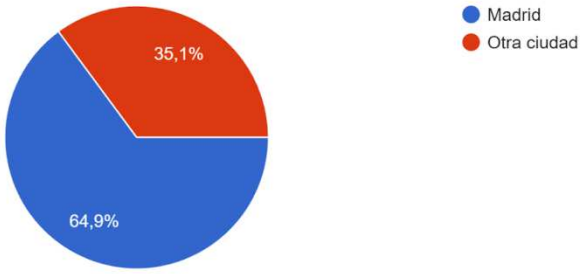
Pregunta final.

15.- Una vez realizada la encuesta escribe tres palabras que sugiera el *cohousing*.

## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EN 2017

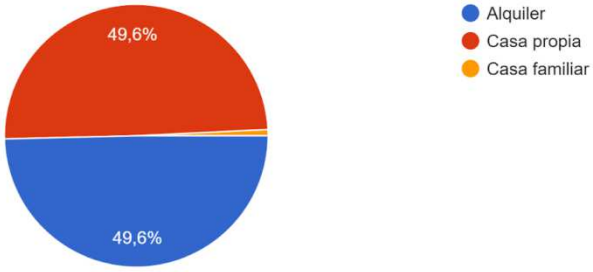
1.- ¿Dónde vives?

131 respuestas



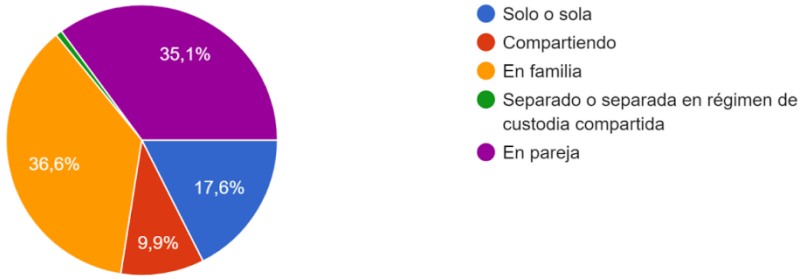

2.- ¿Vives de alquiler o en casa propia?

131 respuestas



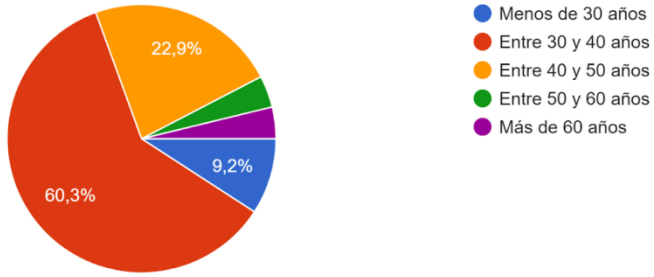

3.- ¿Cómo vives?

131 respuestas



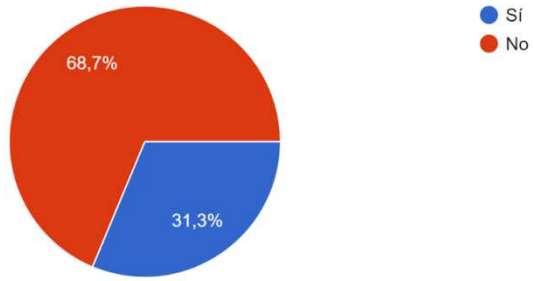
4.- ¿Qué edad tienes?

131 respuestas




5.- ¿Sabes qué es el cohousing?

131 respuestas

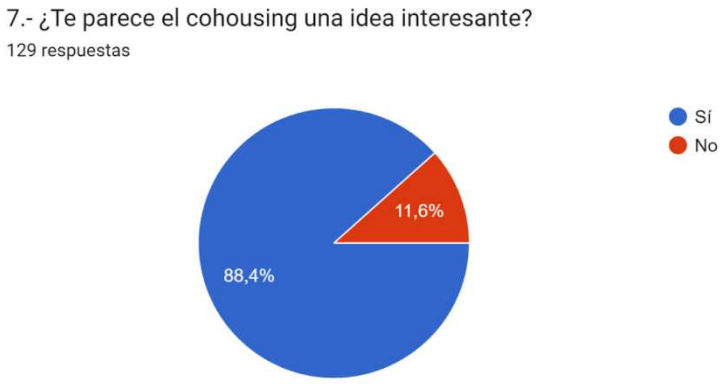


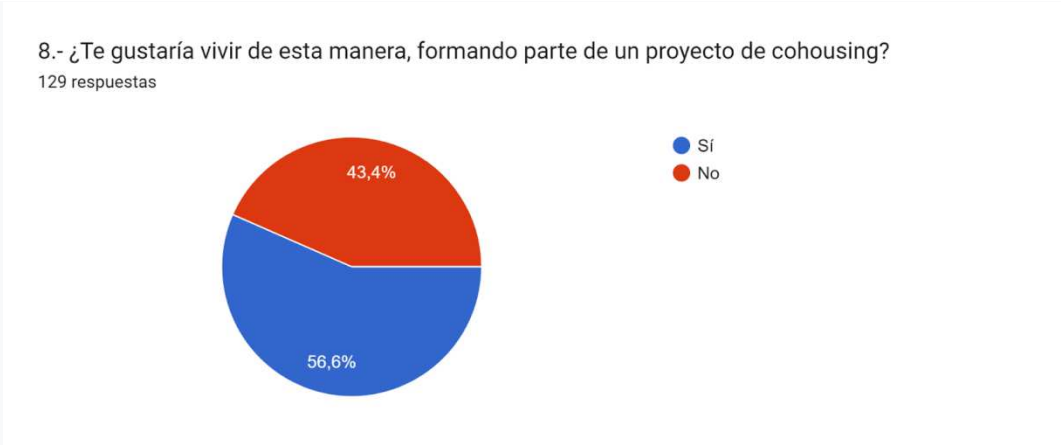

6.- ¿Cómo definirías el *cohousing*?

- ⇒ Compartir mi vivienda con gente que no pertenece necesariamente a mi familia.
- ⇒ Interesante.
- ⇒ Un sistema de vivienda en el que los residentes del edificio comparten espacios comunes de uso diario
- ⇒ Una forma de compartir espacios comunes para la convivencia.
- ⇒ Comunidad colaborativa.
- ⇒ Viviendas particulares en las que se comparten ciertos espacios por la comunidad. Como las residencias de estudiantes o de ancianos.
- ⇒ Viviendas con espacios comunes compartidos
- ⇒ Vivienda con servicios y espacios comunes con diferentes formas de gestión.
- ⇒ Es un concepto de vida donde podemos tener espacios adaptados al común de los que allí viven conservando la privacidad de cada individuo, pareja, familia o núcleo independiente.
- ⇒ Vivir separadamente en grupo compartiendo servicios.

- ⇒ Una bonita utopía que choca directamente con el egoísmo y el individualismo que campa a sus anchas en la sociedad actual.
- ⇒ Modo de vivir, donde en la vivienda donde te alojas compartes espacios comunitarios e intenciones comunes con otra gente. Puede ser tanto entre familias o de forma individual. Todo está gestionado por los residentes.
- ⇒ Vivienda en comunidad donde no hay múltiples propietarios, sino que la propietaria es la cooperativa de vecinos así establecida, que es dueña tanto de los espacios privados como de las zonas comunes.
- ⇒ un grupo de personas/parejas/familias quien compran juntos una casa para vivir, cada uno teniendo su proprio espacio privado (cocina, baño, etc.).
- ⇒ Agrupaciones de viviendas de pequeño tamaño en las que se comparten servicios comunes.
- ⇒ Distintas personas que, sin estar necesariamente unidas por lazos familiares o de parentesco, conviven bajo el mismo techo.
- ⇒ Un tipo de vida en comunidad.
- ⇒ Como un régimen de vivienda en el que se comparte estancias comunes (por ejemplo, cocina, zona de lavado, etc.) entre distintas personas que no son necesariamente familia.
- ⇒ Forma de convivencia basada en la colaboración
- ⇒ Compartir vivienda con otras personas sin ser relación de pareja o similar.
- ⇒ Conjunto de casas que comparten espacios comunes como parques, salas de juegos, etc.
- ⇒ Compartir casa.
- ⇒ Vivir de forma colaborativa.
- ⇒ Sistema de convivencia en el que un grupo de personas decide vivir compartiendo muchos de los servicios básicos de una vivienda, gestionándolos en común , haciendo estos servicios más eficientes y reduciendo así los costes económicos, energéticos y materiales.
- ⇒ Vivir con una comunidad de personas que no son necesariamente tu familia.
- ⇒ Living together but in seperate units.
- ⇒ Conjunto de viviendas con espacios compartidos, cuyas funciones comunes amplían el ámbito doméstico.

- ⇒ Otro formato de tipo de organización de vivienda. Que no es el modelo tradicional. Ajustando costes y necesidades para mejorar la calidad de vida.
- ⇒ Comuna con espacios privados para cada unidad familiar y espacios y servicios públicos compartidos entre habitantes.
- ⇒ Es un estilo de vida, compartido por varias personas, parejas, familias, etc., que deciden compartir sus viviendas o comunidad, acondicionando los lugares para una convivencia común y colaborativa, en la que cada todos ayudan y aportan sus habilidades.
- ⇒ Comunidad de vecinos con zonas privadas y muchos espacios de uso común.
- ⇒ Proyecto de compartir espacios de habitabilidad manteniendo ámbitos de privacidad.
- ⇒ Una comunidad donde la convivencia y zonas comunes es mucho más amplia que en una vivienda convencional.
- ⇒ Convivencia con distintas unidades familiares
- ⇒ Una forma de habitar en la que se comparten y optimizan servicios creando a la vez sentimiento de comunidad.
- ⇒ modelo de viviendas individuales con servicios compartidos.
- ⇒ Cohabitación en la que varias familias o parejas comparten ciertas zonas comunes de un edificio o urbanización pero no las zonas privadas de la vivienda.
- ⇒ Comunidad moderna.
- ⇒ compartir servicios a una edad de posible dependencia.
- ⇒ Compartir casa para emprendedores.






9.- ¿Qué no te gusta del *cohousing*?

- ⇒ Nada.
- ⇒ Nada.
- ⇒ La colectividad.
- ⇒ No me gusta si los espacios son pequeños y para muchos.
- ⇒ Compartir.
- ⇒ Saber si funciona.
- ⇒ Que no exista posibilidad de alquiler, que tenga que ser propiedad privada.
- ⇒ Perdida de intimidad.
- ⇒ Todas las dificultades que conlleva llevarlas a cabo.
- ⇒ no lo conozco en profundidad.
- ⇒ El límite entre lo común y lo privado puede ser saltado si no existe una formalización clara desde el principio.
- ⇒ Ya existe, está bien q haya espacios comunes por si quieres realizar vida en común. Pero también es bueno tener privacidad. Cuando tienes tres hijos tu casa ya es *cohousing.*
- ⇒ Las dificultades para tomar decisiones.
- ⇒ A veces no quiero compartir mi espacio vital con otros.
- ⇒ No se adecua a esta fase de mi vida. Lo veo más adecuado para solteros, parejas sin hijos jóvenes o mayores.
- ⇒ Que no sean personas conocidas.
- ⇒ Posibles conflictos entre vecinos con estilos de vida muy diferentes.
- ⇒ No tener suficiente independencia.
- ⇒ Es posible que algunos aprovechados intenten aprovecharse de los espacios comunes en detrimento del bien común.

- ⇒ No encuentro pega con lo expuesto.
- ⇒ El control social.
- ⇒ Dependencia de un colectivo en la toma de decisiones.
- ⇒ Convivencia.
- ⇒ Todo, a partir de una cierta edad.
- ⇒ Que es una entelequia, la gente tiende a "joderla" cuando tienen que compartir, cuidar y respetar algo que es de muchos.
- ⇒ La posible dificultad para ponerse de acuerdo y con ello mucho esfuerzo. Casa suele dar un espacio de tranquilidad, no me lo imagino como algo a gestionar también.
- ⇒ No creo demasiado en la interacción entre vecinos salvo para lo básico.
- ⇒ No difiere tanto de una comunidad "tradicional" en el sentido de que necesita implicación similar de todos, cosa poco habitual.
- ⇒ Te ata a una vivienda específica, ya que requiere mucho diseño por tu parte.
- ⇒ Compartir fregadero o baño.
- ⇒ Corresponsabilidad.
- ⇒ La participación en el diseño y reparto de espacios privados por la comunidad.
- ⇒ Problemas de vecinos.
- ⇒ Puede haber divisiones internas o problemas de convivencia.
- ⇒ El riesgo de enfadarme con los demás sobre cuestiones de convivencia o de dinero (tipo si hay que hacer obras o reparaciones).
- ⇒ posibles problemas de convivencia.
- ⇒ NA.
- ⇒ Que el espacio propio sea demasiado reducido.
- ⇒ Falta de privacidad.
- ⇒ Falta de independencia.
- ⇒ ¿Precio? ¿Tipos de vecinos?
- ⇒ La individualidad.
- ⇒ Falta de independencia quizás.
- ⇒ La complejidad de la organización.
- ⇒ Soy poco social.
- ⇒ Que sean casas en propiedad.
- ⇒ No lo conozco en profundidad, se puede intentar.
- ⇒ La idea de ser propietario se basa en tener dinero para comprar una casa, la "cooperatividad" es una necesidad de supervivencia de la gente sin dinero, se puede hacer sin propiedades. Da un entorno muy limitado a la cooperación porque abarca solo tus

vecinos y tendría que estar abierto al resto de sociedad o del barrio.
- ⇒ Decisiones y coordinaciones.
- ⇒ Si los compañeros no cumplen con las normas o las obligaciones económicas de la comunidad.
- ⇒ Puede parecer complicada de llevar a cabo esta organización.
- ⇒ Imagino que debe ser difícil establecer las normas de convivencia entre gente que no se conoce de nada.
- ⇒ Depende de la gente con la que compartiría.
- ⇒ Si no están claras las normas de convivencia puede haber conflictos.
- ⇒ Implica unas relaciones sociales que a la larga fracasan, imponiéndose los caracteres dominantes.
- ⇒ No quiero estar "siempre" con gente - amigos. También necesito mi independencia y a veces mi soledad.
- ⇒ Puede acabar siendo un entorno demasiado cerrado, que acostumbra a vivir dentro del espacio
- ⇒ Me parece difícil el llegar a acuerdos viables entre muchas personas para el diseño de estas áreas comunes y el control de su uso y aprovechamiento se haga de manera justa.
- ⇒ Me gusta la independencia.
- ⇒ Dificultad para los acuerdos entre los residentes.
- ⇒ Tiempo necesario para la gestión comunitaria participativa.
- ⇒ Todos los vecinos tienen que entender lo que implica (gastos aunque no disfrutes un espacio/servicio, etc).
- ⇒ Falta de intimidad quizás.
- ⇒ Quizá un elevado coste de mantenimiento
- ⇒ Problemas que se pueden generar entre los residentes.
- ⇒ Encontrar gente no afín.
- ⇒ Me gusta.
- ⇒ La idea en sí.
- ⇒ Desconozco el grado de privacidad que puede llegar a ofrecer, lo cual entiendo que es bastante importante.
- ⇒ Puede ser difícil o costoso llegar a acuerdos sobre todas las áreas a tratar.
- ⇒ No conozco lo suficiente para responder.
- ⇒ Por ahora, no he oído experiencias personales. La teoría suena bien pero la realidad puede cambiar....
- ⇒ Sentido de responsabilidad y compromiso con el resto de participantes.

- ⇒ Me parece complicado de materializar.
- ⇒ Veo difícil llegar a un acuerdo entre vecinos.
- ⇒ Que la gente no respete los espacios comunes Y los considere como propios.
- ⇒ Problemas de gestión si todos los participantes no entienden el proyecto del mismo modo...Abusos por parte de participantes.
- ⇒ Multiplicar el número de interacciones personales
- ⇒ No.
- ⇒ Que no todos tenemos el mismo concepto del civismo y al final surgirían problemas entre los vecinos.
- ⇒ Complicaciones legales y financieras.
- ⇒ La posible falta de privacidad.
- ⇒ El éxito de la convivencia depende mucho de los otros vecinos.
- ⇒ Faltan detalles de implementación.
- ⇒ Se encierra en esa comunidad, ya existen bibliotecas y espacios comunes en la sociedad, no es necesario duplicarlas en cada comunidad.
- ⇒ Tengo iniciativas cercanas, y no puedo poner nada negativo.
- ⇒ Soy muy independiente. Una vez que llego a mi casa no me gusta tener que seguir justificando porqué hago las cosas y como las hago. Me gusta hacer simplemente lo que quiero y dedicarme a mí misma.
- ⇒ No quiero compartir con más gente mi espacio.
- ⇒ La interacción obligatoria con otras personas para realizar tareas que no son necesariamente sociales
- ⇒ Perder la intimidad.
- ⇒ Posible pérdida de intimidad.
- ⇒ La parte social, tener que "sociabilizar".
- ⇒ No me imagino como funcionaria en familia.
- ⇒ El que puedas convivir con gente que no te lleves bien.
- ⇒ Nada por ahora desde el plano teórico.
- ⇒ Me gusta todo.
- ⇒ A veces la falta de intimidad.
- ⇒ Poca intimidad.
- ⇒ No queda claro con quienes compartes ni qué compartes exactamente (el "CÓMO").
- ⇒ Necesita que toda la comunidad este' de acuerdo en su totalidad. La mayoría no basta, ya que con una sola persona en contra puede arruinar el proyecto.

10.- ¿Qué sí te gusta o te parece interesante del *cohousing*?

- ⇒ Nada.

⇒ Compartir.
⇒ Los servicios comunes.
⇒ Tener espacios/servicios que no suele tener una vivienda tradicional.
⇒ Solo la palabra.
⇒ Que funcionara bien.
⇒ El apoyo y la sociabilidad.
⇒ Más barato.
⇒ La posibilidad real de abaratar costes compartiendo espacios que muchas veces son innecesarios o inviables en cada vivienda individualmente, además de la idea de vivir en una comunidad en la que la relaciones sean muy cercanas.
⇒ Espacios comunes , mayor aprovechamiento.
⇒ Acercar ideales parecidos.
⇒ No.
⇒ La eficiencia. La vida con otras familias.
⇒ La posibilidad de relacionarte con otros.
⇒ Ofrece alternativas al esquema rígido de hogar burgués.
⇒ Brinda apoyo, da seguridad, ganas en calidad de vida.
⇒ Refuerzo de relaciones sociales y solidaridad entre vecinos como se daba antes en las corralas.
⇒ Evitar servicios ocasionales.
⇒ Casi todo lo demás.
⇒ Fomentar el uso de espacios comunes y las relaciones de la comunidad.
⇒ La Convivencia y la Solidaridad entre iguales.
⇒ Interesante desde un punto de vista social, los niños se desarrollan en un núcleo familiar amplio.
⇒ Zonas comunes.
⇒ La vida en comun8idad, cooperativa y de espacios comunes amplios de ocio y servicios comunitarios
⇒ La relación humana, la mejora de la calidad de vida.
⇒ Compartir muchas cosas seguro que muy interesantes con otra gente.
⇒ Supongo que en una comunidad de gente en la que todos fuéramos civilizados, funcionaría mejor que la comunidad típica.
⇒ Mejor aprovechamiento de los espacios = más económico, a priori, de adquirir y mantener.
⇒ Compartir otras zonas comunes.
⇒ Espacios comunes interesantes.
⇒ Las instalaciones comunitarias.
⇒ Capacidad de decisión.
⇒ La interacción social, el vivir como una comunidad.

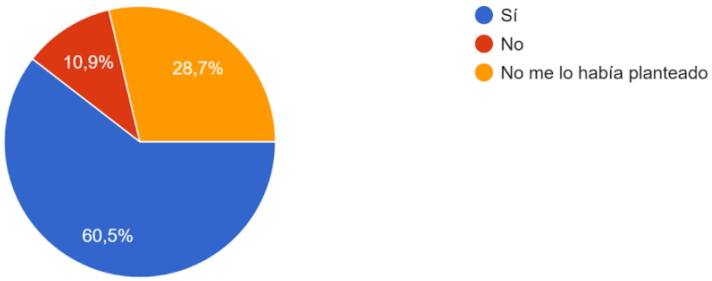
- ⇒ El proyecto común con amigos, la convivencia con amigos, la posibilidad financiera de comprar una casa más grande y más bonita que haciéndolo sola
- ⇒ La creación de una comunidad unida.
- ⇒ Sociabilidad.
- ⇒ La posibilidad de encontrar vivienda individual asequible con la ventaja de tener más servicios comunes.
- ⇒ Compartir espacios comunes y tener los propios, habitar conociendo otros modelos de vida
- ⇒ Ahorro gastos, supongo.
- ⇒ Aprendizaje en comunidad, colaborativo.
- ⇒ Facilidades.
- ⇒ Redes sociales.
- ⇒ Más implicación de los vecinos en la comunidad.
- ⇒ Vivir en sociedad y compartir espacios.
- ⇒ La posibilidad de compartir.
- ⇒ La cooperación como forma de vida.
- ⇒ Fomentar vida en sociedad.
- ⇒ Poder decidir activamente sobre los espacios comunes y sobre las personas q los compartes. Interesante como alternativa a una residencia de ancianos.
- ⇒ El sentimiento comunitario. El apoyo entre personas
- ⇒ Me parece un modo bonito de convivir en comunidad.
- ⇒ Se puede llegar a ser más eficiente en algunos aspectos.
- ⇒ Si hay respeto y claridad en la convivencia puede funcionar muy bien.
- ⇒ Definir utilidades que en una vivienda estándar no se podrían o plantear.
- ⇒ No estás sujeto a los horarios impuestos en una residencia y mantienes tu independencia y compartes tu vida con conocidos.
- ⇒ La sensación de Mini barrio y comunidad.
- ⇒ Diseño de ciertos espacios comunes.
- ⇒ Tener espacios nuevos.
- ⇒ Cooperación para enriquecimiento mutuo.
- ⇒ Posibilidades de desarrollo de red social.
- ⇒ Posibilidad de espacios y servicios que de otra manera no tendría. Evitar la redundancia de, por ejemplo, lavadoras. Es lo normal en países nórdicos, y común en otros.
- ⇒ Sentido de comunidad.
- ⇒ La idea de aprovechar espacios comunes.
- ⇒ Ayuda a tener más vida social.
- ⇒ Convivencia.

- ⇒ Todo el concepto.
- ⇒ Probablemente será una forma más económica de residencia en propiedad que los modelos que actualmente existen.
- ⇒ El aprovechar y crear espacios comunitarios para su uso habitual.
- ⇒ La idea de independencia y a la vez poder compartir espacios.
- ⇒ Es un aliciente para personas de cierta edad que se encuentren bien y no quieran vivir solas. Tener tu espacio de intimidad y tu espacio para sociabilizar. Todo un lujo.
- ⇒ Sentido de comunidad e importancia que se le da a las instalaciones comunes.
- ⇒ El ahorro y la sostenibilidad.
- ⇒ La posibilidad de hacerlo s tu gusto.
- ⇒ La idea de compartir parte del día a día y la posibilidad de tejer lazos más profundos entre vecinos.
- ⇒ Ser parte de una comunidad colaborativa.
- ⇒ Ayuda a la sostenibilidad.
- ⇒ Sí.
- ⇒ El hecho de participar todos en lo de todos, lo que supone en teoría una mejor concienciación en la gestión, cuidado y uso de las cosas comunes.
- ⇒ Vida social.
- ⇒ La recuperación de la vida de "barrio".
- ⇒ Evitar la redundancia de espacios y la organización dentro de la propia comunidad.
- ⇒ Optimizar recursos.
- ⇒ El principio básico es interesante.
- ⇒ Modelo más participativo.
- ⇒ Fomenta la actitud cooperativa, permite gestionar recursos materiales y económicos mejor. Y diversos colectivos se pueden beneficiar de vivir e incluso comunidad, tercera edad, discapacidad....
- ⇒ Si funciona bien y sin conflictos puede facilitar la vida y sentirte cuidado y cuidador.
- ⇒ Es interesante, pero para otra gente.
- ⇒ La posibilidad de compartir gastos. La posibilidad de acceder a servicios más avanzados / caros por compartir gastos y espacios.
- ⇒ Compartir conocimientos, habilidades y tiempo.
- ⇒ La posibilidad de ayuda entre unos vecinos y otros
- ⇒ El poder tener instalaciones que no se podría de otro modo.
- ⇒ Aprovechar espacios para fomentar la convivencia en comunidad.

- ⇒ El poder compartir la vida con otras personas y no solo en casa.
- ⇒ Su espíritu social.
- ⇒ Soledad cuando quieras en un espacio de oportunidades de relación social.
- ⇒ Conocer gente.
- ⇒ Ahorro de costes.
- ⇒ Que es otra alternativa.
- ⇒ la posibilidad que se brinda (el "QUÉ").
- ⇒ La creación de tu propia comunidad compartiendo valores y objetivos y creciendo juntos con compartiendo y ayudando.
- ⇒ Los tipos de vivienda que genera y la interacción social.

11.- ¿Echas de menos algún espacio común en tu vivienda? (Lavandería, aparcamiento de bicis, guardería, biblioteca, centro de atención, espacios de trabajo...)

129 respuestas




12.- ¿Qué espacios comunes te gustaría tener?

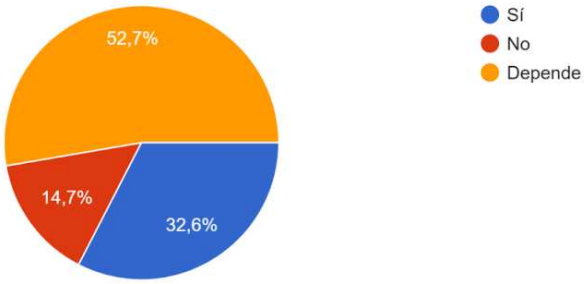
- ⇒ Piscina.
- ⇒ Aparcamiento de bicis.
- ⇒ Lavandería.
- ⇒ Espacios de trabajo.
- ⇒ Biblioteca.
- ⇒ Guardería.
- ⇒ Jardín, sala de juegos.
- ⇒ Taller, home-cinema, lavandería.
- ⇒ BICIS, GUARDERIA.
- ⇒ Ejercicio físico y salud. Biblioteca. Nueva tecnologías.
- ⇒ Algún salón grande para recibir amigos/familia, aparcamiento de bicis, espacios para talleres, etc.
- ⇒ Guardería, espacio de trabajo.
- ⇒ Guardería, deportivos, cultivos.
- ⇒ Comedor y cocina compartida.
- ⇒ Cuarto bicis. Cuarto común, espacio de trabajo, zona de gimnasio.

⇒ Aparcamiento bicis, pequeño gimnasio.
⇒ Jardín, aparcamientos, piscina, canchas deportivas o gimnasio.
⇒ Terraza para comer/cenar al aire libre en días de buen tiempo.
⇒ No sé.
⇒ Biblioteca, sala multa-función con mesas y sillas, lavandería, cocina común con hornos grandes, etc.
⇒ Biblioteca — Ludoteca, espacio de trabajo.
⇒ Lavandería.
⇒ Gimnasio, piscina, zonas verdes protegidas.
⇒ Los descritos, y sanitarios, fisioterapéuticos y de ocio y cultura.
⇒ Guardería y zona de juegos para niños, jardines para la comunidad, ludoteca y biblioteca, área de trabajo, taller con herramientas comunes... mucho se echa en falta.
⇒ Aparcamiento de bicis, espacio de trabajo común.
⇒ Me vale con los que tengo.
⇒ Lavandería y tendedero comunes. Sala de estudio/mini-biblioteca con wiki para estudiantes (libera mucho espacio en casas y ayuda a niños a diferenciar zonas de sueño y de trabajo).
⇒ Lavandería, espacios de trabajo.
⇒ Lavandería, aparcamiento de bicis, sala de herramientas, guardería...
⇒ Zona de reuniones, de ocio.
⇒ Comedores.
⇒ Área deportiva y jardines.
⇒ Sala de reuniones, juegos, televisión...
⇒ Espacios de trabajo, espacios de intercambio de objetos (libros, DVD, electrodomésticos) en vez de tirarlos y de ayuda entre la gente que vive en el mismo edificio (codriving, guardería de niños, ayudar a ancianos para las compras, ...).
⇒ Centro cultural.
⇒ Gimnasio, lavandería, aparcamiento.
⇒ biblioteca, aparcamiento de bicis.
⇒ Guardería, aparcamiento de bicis, jardín comunal.
⇒ guardería, huerto urbano, espacio de trabajo/taller.
⇒ Espacio de ocio.
⇒ Parque, piscina, guardería...
⇒ Espacio de trabajo, deportivo, aparcamiento bicis, espacio social.
⇒ Estoy servido.
⇒ Garaje de bicis, terraza comunitaria.

- ⇒ Aparcamiento de bicis, las guarderías deberían estar prohibidas. Una biblioteca es buena idea, de hecho está en cada barrio por medio del ayuntamiento.
- ⇒ Lo dicho en el punto 11, mas taller, huerta,...
- ⇒ Biblioteca aparcamiento bicis piscina.
- ⇒ Espacio común de encuentro, de ocio ...
- ⇒ Guardería, lavandería.
- ⇒ Gimnasio, biblioteca.
- ⇒ Ninguno.
- ⇒ Parques para los niños, biblioteca, sala de estudios.
- ⇒ Aparcamientos bicis, zonas de trabajo, guarderías.
- ⇒ Sala de baile.
- ⇒ Sala de lectura o biblioteca, área para animales.
- ⇒ Gimnasio, biblioteca, lavandería, etc.
- ⇒ Lavandería, sala común (fiestas, juegos, proyectos personales...), aparcamiento de bicis, gimnasio...
- ⇒ Gimnasio, pádel, guardería.
- ⇒ Jardín, piscina, centro de ocio o gimnasio.
- ⇒ Cafetería, servicio de plancha, clases deportivas.
- ⇒ Lavandería, gimnasio.
- ⇒ Bicis, espacio de trabajo.
- ⇒ Patio de juegos.
- ⇒ Espacios de reuniones para reservar.
- ⇒ Sala comunitaria, piscina, sala de recreo, ludoteca...
- ⇒ Biblioteca, espacios de trabajo, gimnasio.
- ⇒ Una azotea para poder tender y un solárium.
- ⇒ espacio para bicis.
- ⇒ ¡Todos esos!
- ⇒ Cocina guardería biblioteca espacios para talleres.
- ⇒ Espacio bicis, trabajo, lavandería, espacio juegos.
- ⇒ guardería, espacio de trabajo.
- ⇒ Biblioteca.
- ⇒ Aparcamiento de bicis.
- ⇒ Terraza jardín en cubierta.
- ⇒ Una sala polivalente que permitiese hacer actividades.
- ⇒ Lavandería y aparcamiento de bicis.
- ⇒ Aparcamiento de bicis, espacios de ocio comunes.
- ⇒ Ninguno particular.
- ⇒ Aparcamiento bici, guardería, enchufes para coche eléctrico.
- ⇒ Guardería, huerto.
- ⇒ Espacio para bicis y para tender la ropa.
- ⇒ Ninguno.
- ⇒ Bici aparcamientos.
- ⇒ Espacios comunes para realizar actividades como deporte.

- ⇒ Zona de bicis, espacios de trabajo y guardería.
- ⇒ Guardería, espacios de trabajo.
- ⇒ Lavandería, especialmente cuando lavamos cosas grandes, espacio de trabajo cuando tengo que terminar cosas en casa y tengo q esperar a q los niños se acuesten. Un espacio social cuando tenemos invitados y no espacio suficiente (espacio q se pueda reservar/alquilar para una fiesta de cumpleaños por ejemplo).
- ⇒ Espacios de ocio y deporte.
- ⇒ Espacio de juegos, lectura, taller...
- ⇒ Espacio para actividades "sucias" como por ej., pintar, bricolaje...
- ⇒ Aparcamiento de bicis, guardería, biblioteca, espacio de trabajo, un pequeño jardín para actividades comunes.
- ⇒ Espacios de ocio. Salón de juegos, salón multimedia, gran cocina-comedor, etc.
- ⇒ Un taller.
- ⇒ lavandería, herramientas...
- ⇒ Lavandería, comedor, biblioteca, sala de reuniones, jardín.
- ⇒ Huerto, salón para reuniones informales, biblioteca

13.- ¿Crees que sería un problema la gestión de los espacios comunes por parte de los residentes?
129 respuestas




14.- ¿Por qué crees que puede ser un problema la gestión de los espacios comunes?

- ⇒ Porque no hay una percepción común de la vida que se desarrolla en los espacios.
- ⇒ Si no hay reglas, si son pequeños, si no hay servicio de limpieza.
- ⇒ Muchas personas no saben vivir en Comunidad.
- ⇒ SOMOS COMPLICADOS.
- ⇒ Económico.
- ⇒ Los vecinos son cada uno de su madre.

- ⇒ Depende de la mentalidad de la gente, si los concibe como espacios realmente comunes o como suele suceder trata de privatizarlos y/o abusar de su uso
- ⇒ Gente conflictiva o normas poco claras.
- ⇒ Depende del compromiso del individuo para la buena gestión de la comunidad.
- ⇒ Por los horarios, la limpieza.
- ⇒ Por la toma de decisiones.
- ⇒ Porque vivo en una comunidad con 165 casas y el patio y el garaje, dos espacios comunes, son focos de problemas a la hora de decidir qué se hace en ellos.
- ⇒ Relaciones comunitarias entre personas con diversos intereses.
- ⇒ Por desconfianza entre vecinos que en principio no se conocen. Abuso en el uso de esos espacios por parte de vecinos poco empáticos. Necesidad de formar de alguna forma a los vecinos que decidan optar por *cohousing*.
- ⇒ Conductas de los residentes.
- ⇒ Es posible que alguien reserve un espacio que no sabe si va a necesitar solo por el coste de oportunidad.
- ⇒ Toma de decisiones dentro de la comunidad, por ejemplo muchas de las comunidades de vecinos tiene problemas de convivencia con la gestión básica / mantenimiento del edificio.
- ⇒ Toma de decisiones (o falta de).
- ⇒ Diferencia de opiniones de la gente.
- ⇒ Condición humana y limitaciones de la gente .
- ⇒ Falta de responsabilidad y espíritu de colaboración.
- ⇒ Porque la gente acaba yendo a lo suyo, y no se preocupa nada por los demás.
- ⇒ Puede serlo si no todos los propietarios están en la misma "onda" o si cambian sus situaciones personales/familiares (paro, dependientes a su cargo, familias numerosas, divorcios, ... lo habitual, desgraciadamente).
- ⇒ Experiencia personal viendo como trata actualmente la gente sus espacios comunes (portales, trasteros, garajes, parques...).
- ⇒ La convivencia en pareja es complicada. A medida que introduces elementos (individuos) las interacciones aumentan por lo que la complejidad también.
- ⇒ Por tener q esperar responsabilidad de todos.
- ⇒ Porque vivimos en una sociedad individual y carente de respeto por la propiedad colectiva, no es nada

que no se vea en cualquier garaje o portal de cualquier comunidad de este país.

⇒ Como en cualquier comunidad de vecinos.
⇒ Siempre es difícil poner de acuerdo a la gente, pero no necesariamente tendría que haber problemas.
⇒ Haciéndolo con la gente de mí edificio de ahora sería un problema porque con ellos tengo relaciones complicadas. pero sería con gente con quien he elegido vivir, la gestión de espacios comunes sería fácil si la reglas se han decidido juntos et que cada uno las sigue.
⇒ Diferencias de opinión.
⇒ Porque no todo el mundo se comporta de manera correcta y respetuosa.
⇒ En España, por falta de cultura del respeto y cuidado del espacio público como bien comunal.
⇒ Hay personas complicadas para gestionar.
⇒ Es muy difícil poner de acuerdo a personas con diferentes tipos de vida.
⇒ Se necesita una gestión común y colaborativa, una implicación por parte de todos los residentes que a veces por estilos de vida, etc.es complicado llevar a cabo. Creo sería interesante desarrollar un modelo que se pudiese adaptar a cada tipo de lugar/es y personas.
⇒ Porque hay personas y personas...
⇒ Por compartir el espacio, distintos horarios, intereses...
⇒ Dificultad en lo permitido y respeto por parte de todos.
⇒ Nunca habrá consenso general, falta implicación, falta de responsabilidad en el mantenimiento de instalaciones...
⇒ Si los intereses y la implicación no es la misma por parte de todos.
⇒ Es necesario mucho diálogo, consenso, comprensión y empatía.
⇒ Porque no todo el mundo tiene el mismo modo de ver la organización del hogar y la limpieza.
⇒ Exige responsabilidad por parte de todos.
⇒ Por falta de reglas claras.
⇒ Porque están gestionados por seres humanos.
⇒ Depende del tipo de vecinos que haya.
⇒ Porque habitualmente la gente no cuida de la misma manera lo comunitario de lo privado.
⇒ Porque siempre hay problemas en las comunidades de vecinos.

- ⇒ Diferencia en gustos o preferencias que genere situaciones de conflicto o choque de intereses.
- ⇒ Supongo que ayudará a establecer lazos entre los vecinos pero también requerirá dedicación.
- ⇒ En España ya hay comunidades de vecinos parecidas y los problemas suelen ser: 1. reserva de instalaciones (pocas instalaciones para muchos vecinos) 2. limpieza (todos pagan vs no todos usan) 3. con la lavandería en concreto: muchos no quieren pagar lo mismo que (p.j) una familia con hijos que hace mayor uso. 4. mucha gente (en España) sigue queriendo tener su propia lavadora dentro de casa.
- ⇒ Disparidad de criterios.
- ⇒ Cuánto más hay que gestionar más complejo es poner de acuerdo a los vecinos.
- ⇒ Diferentes prioridades personales y formas de ser
- ⇒ Criterios dispares.
- ⇒ Depende de las personas.
- ⇒ Odio las reuniones de propietarios, imagina gestionar más cosas.
- ⇒ Desigualdad de uso de dichas zonas, que puede hacer que al final algunos vecinos consideren que no aprovechen las zonas tanto como otros.
- ⇒ Muchos propietarios no querrán invertir en espacios que no vayan a utilizar ellos.
- ⇒ Disparidad de intereses y opiniones.
- ⇒ Por abuso de algunos o mal cuidado de los mismos
- ⇒ Diferentes puntos de vista.
- ⇒ Porque generalmente priman intereses individuales
- ⇒ Por la falta de acuerdo.
- ⇒ Por no ser la gente acostumbrada a compartir.
- ⇒ No respectar lo suficiente los espacios comunes.
- ⇒ Inevitabilidad de conflictos.
- ⇒ Not sure.
- ⇒ No todos somos igual de cívicos y al final muchos se aprovecharían del trabajo de unos pocos.
- ⇒ Depende de gestión de la propiedad y selección de comuneros.
- ⇒ Por la falta de sentido común de algún vecino.
- ⇒ Puede ser un problema si hay vecinos que no están acostumbrados a colaborar con otras personas y quieren imponer siempre su voluntad.
- ⇒ Por la dificultad de establecer criterios comunes de funcionamiento, en una sociedad cada vez más cerrada, mas individualizada y menos implicada en el bien común.
- ⇒ Depende mucho de el resto de habitantes.

- ⇒ Opiniones encontradas, sensación que tienen algunas personas de asumir ellos solos la responsabilidad, imposición de criterios.
- ⇒ Siempre hay conflictos entre los vecinos. Cada uno quiere hacer las cosas a su manera y no dar su brazo a torcer.
- ⇒ Por qué siempre hay gente que le echa mucha cara.
- ⇒ Pues obviamente, por los vecinos. Por lo mismo que es un problema gestionar una comunidad.
- ⇒ Siempre habría alguna fricción entre las personas que componen ese *cohousing*, por la forma de gestionarlo, por la aparición de algún líder, por no ponerse de acuerdo...
- ⇒ Cuanta más gente, más modelos distintos de gestión y más complicado llegar a algo que todo el mundo quiera.
- ⇒ Depende de la cultura colectiva y expectativas de los habitantes.
- ⇒ Porque la gente puede ser muy poco colaborativa y no participar en el cuidado y respeto de los lugares comunes.
- ⇒ Depende del nivel económico y situación personal de cada individuo.
- ⇒ La gente es muy exigente y poco solidaria.
- ⇒ Porque la gente podría ser egoísta y mirarse el ombligo en exceso, o no entender la importancia de algo...Por eso, a mí me parece fundamental la comunidad con la que se conviviría.
- ⇒ Porque es necesario tener una acuerdo entre todos, no tanto estar de acuerdo sobre todo (las discusiones son buenas) pero compartir la misma visión. Basta una sola persona en contra y ya se puede caer todo en una comunidad de vecinos. También la integración (cultural y religiosa) puede crear conflictos.
- ⇒ Por la falta de compromiso entre personas que no tienen ningún vínculo.
- ⇒ Por los propios vecinos.
- ⇒ Limites de privacidad.
- ⇒ Porque al ser una responsabilidad compartida, la contribución individual puede quedar diluida.
- ⇒ Los humanos somos egoístas por naturaleza.
- ⇒ Por el mantenimiento, el uso correcto de los mismos...
- ⇒ Puede ser difícil de encontrar equilibrio entre diversas posturas y supone emplear tiempo para organizar el cual suele ser escaso en el día a día

- ⇒ No todos los vecinos se implican del mismo modo en el cuidado y mantenimiento de los bienes comunes.
- ⇒ Por su complejidad o involucración.
- ⇒ Toma de decisiones y respeto.
- ⇒ Envidias y celos de los vecinos.
- ⇒ Depende de cómo se produzca la asociación, si es algo voluntario o viene impuesto desde la administración.

15.- Una vez realizada la encuesta escribe tres palabras que sugiera el *cohousing*.

- ⇒ Colectivo, comuna, apoyo.
- ⇒ Compartir, cooperar, ahorrar.
- ⇒ Suerte.
- ⇒ Vivienda. Colectividad. Alternativa.
- ⇒ Comuna, participación, sociedad.
- ⇒ Compartir, ahorro, ecología.
- ⇒ Convivencia, espacio, decisiones.
- ⇒ Comunidad, colaboración, responsabilidad.
- ⇒ Anglicismo, moda, ya existe.
- ⇒ Compartir. Eficiencia. Economía.
- ⇒ Compartir, zonas comunes, comunidad.
- ⇒ Colaboración, ahorro, comunidad.
- ⇒ Calidad de vida.
- ⇒ Comunidad, tolerancia, respeto.
- ⇒ Compartir aprovechar Grupo.
- ⇒ Convivencia comunidad ahorro.
- ⇒ Cooperación, tolerancia y comunidad.
- ⇒ Compartir, solidaridad, apoyo mutuo.
- ⇒ Ya existe: comunidades de vecinos.
- ⇒ Casa compartir comunidad.
- ⇒ Servicios asistenciales ocio.
- ⇒ Nuestro / Calidad / Libertad.
- ⇒ Compartir, novedad, comunidad.
- ⇒ Desorden, tedio, asambleas.
- ⇒ Comuna ideal jóvenes.
- ⇒ Cooperativa, inversión, comunismo.
- ⇒ Compartir, convivir, coordinación.
- ⇒ Comunidad, espacio, compartir.
- ⇒ Caos, abandono, desgobierno.
- ⇒ Comunidad , compromiso, adecuación.
- ⇒ Comunidad, social, común.
- ⇒ Comunidad, ayuda, convivencia.
- ⇒ Comunidad, colaboración, naturaleza.
- ⇒ Compartir, Socializarse, Convivir.
- ⇒ Independencia, convivencia, compartir.

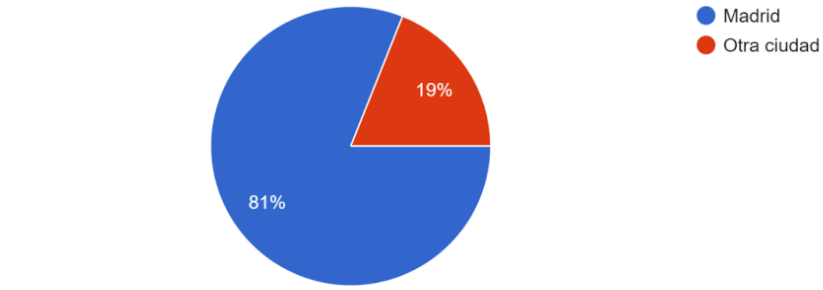
⇒ Flexibilidad, comunidad, intercambio.
⇒ Comuna, apariencias, incomodo.
⇒ Comuna, problemas de gestión, utópico.
⇒ Economía, social, compartir.
⇒ Vecindario, común, ventajas.
⇒ Enriquecimiento, progreso, empoderamiento.
⇒ Comunidad, colaboración, implicación.
⇒ Compañerismo, sociedad, compartir.
⇒ Comunidad, compartir, sostenibilidad.
⇒ Propiedad, co-propietarios, casa.
⇒ Una gran idea.
⇒ Compartir respetar compañía.
⇒ Comunidad, unión, cambio.
⇒ comunidad, espacios compartidos, compañía.
⇒ compartir común vivienda.
⇒ Compartir respeto reglas.
⇒ No me atrae.
⇒ Sostenibilidad, calidad de vida, envejecimiento saludable físico y psíquico.
⇒ Compartir, convivir, comunidad.
⇒ Compartir, colaborar, imposible.
⇒ utopía, problemas, convivencia.
⇒ Cooperación, armonía y bienestar.
⇒ Sociabilidad, Calidad de vida, Cooperación.
⇒ Comunidad, no-redundancia, aprovechamiento.
⇒ Comunidad, interacción, kibutz.
⇒ Relación, espacio, comunidad.
⇒ Sociabilización, bienestar.
⇒ Convivencia, compañía, comuna.
⇒ Novedad, interés, beneficios.
⇒ No me gusta.
⇒ Ahorro, cambio, sostenibilidad.
⇒ Comunidad, acuerdos, reunión.
⇒ Independencia, sociabilidad, colaboración.
⇒ Futuro, compañía y sociabilidad.
⇒ Innovación, cooperación, compromiso.
⇒ Compartir.
⇒ Sostenible, ahorrativo, complicado.
⇒ Posibilidades variedad eficiencia.
⇒ Amistad relación ayuda.
⇒ Compartir Ahorro Equipo.
⇒ Comunidad compromiso sostenibilidad.
⇒ Sure.
⇒ Cooperación, civismo y futuro.
⇒ Dinamarca cocina amigos.
⇒ Vecindad, sociabilidad y sostenibilidad.
⇒ Comunidad, apoyo, auto organización.

⇒ Optimizar, compartir, evolucionar.
⇒ Idea interesante.
⇒ Colaboración, Comunidad, Sostenibilidad.
⇒ Respeto a la libertad individual dentro de un grupo cooperativo.
⇒ Convivencia, comunicación, sociabilidad.
⇒ Comuna, residencia y alternativa.
⇒ Compartir falta de privacidad socialismo is comming!
⇒ Respeto. Convivencia. Compartir.
⇒ Comunidad, relaciones, espacios con mucho uso.
⇒ Oportunidad innovación espacio.
⇒ Cohesión, humano, respeto.
⇒ Comunidad, convivir y compartir.
⇒ Ilusión, compartir, soñar
⇒ Lógica, adaptabilidad y coherencia.
⇒ Compartir amistad ahorrar.
⇒ Convivencia, ahorro de costes y comodidad.
⇒ Comunidad colectividad compartir.
⇒ Compartir, comprender, posibilitar.

## RESULTADOS DE LA ENCUESTA EN 2023

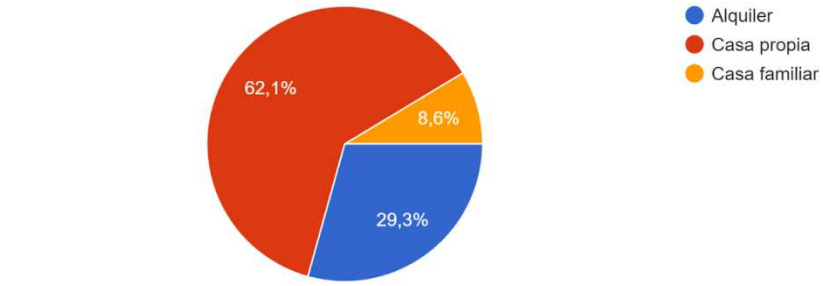
1.- ¿Dónde vives?

58 respuestas



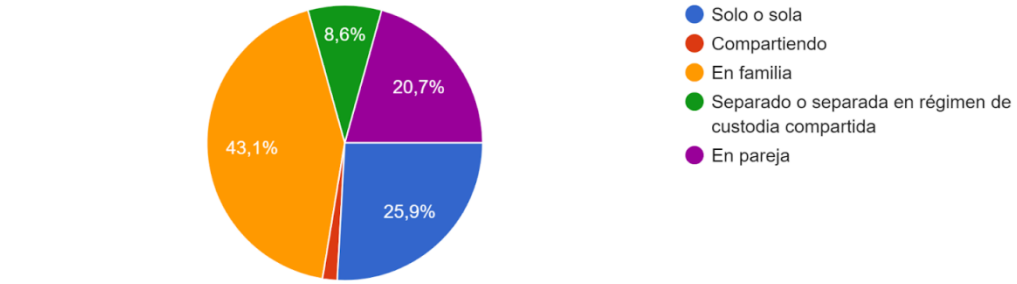

2.- ¿Vives de alquiler o en casa propia?

58 respuestas



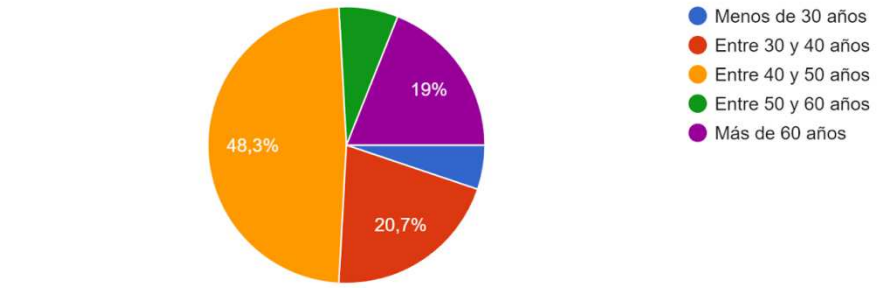

3.- ¿Cómo vives?

58 respuestas



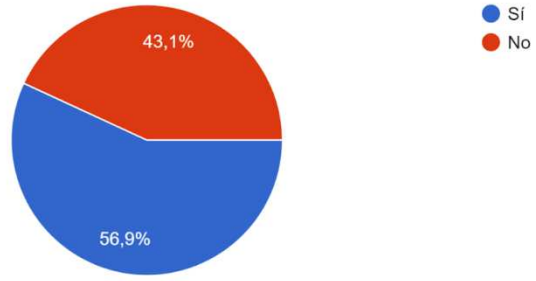
4.- ¿Qué edad tienes?

58 respuestas




5.- ¿Sabes qué es el cohousing?

58 respuestas

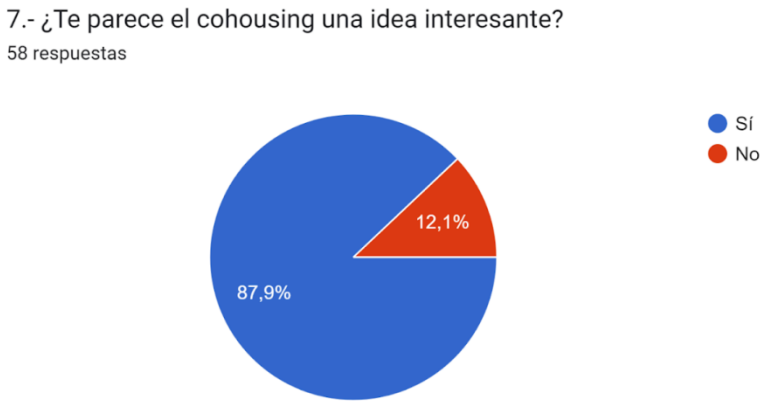



6.- ¿Cómo definirías el *cohousing*?

- ⇒ Vivir en tu casa, compartiendo espacios públicos, relacionándote con los compañeros de *cohousing*
- ⇒ Vivir en comunidad
- ⇒ Modelo de vivienda que se desarrolla en comunidad con una visión de cooperación entre personas
- ⇒ Compartir piso
- ⇒ Compartir cosas
- ⇒ Vivienda particular con facilities compartidas (espacios comunes, cocina o sala de estar y de reunión)
- ⇒ No solo compartir edificio, sino compartir un estilo de vida
- ⇒ Una comunidad que comparte espacios privados y comunes
- ⇒ Compartir espacios y experiencias dentro de una comunidad residencial
- ⇒ Modelo de vivienda que maximiza el uso de bienes, servicios y áreas compartidas en una comunidad
- ⇒ Un grupo humano que comparte interés en la gestión común de áreas vivideras propias.

⇒ Independencia vital con compañía local compartiendo gastos y servicial servicios.
⇒ Propiedad con uso compartido de servicios
⇒ Una Co-vivienda con espacios comunitarios compartido compartidos.
⇒ Cooperar con lo vecino viviendo en una propiedad compartida.
⇒ Es como un resort con distintas zonas comunes en la que un grupo de personas con ciertos valores comunes conviven.
⇒ Convivencia de varias personas en la que se comparten ciertos espacios comunes.
⇒ Compartir espacio habitacional con otras personas ajenas al núcleo familiar.
⇒ Bueno.
⇒ Shared housing arrangement, could be some shared amenities, space, either interior or outside.
⇒ Vivir en tu propio espacio pero compartiendo zonas y en su caso actividades o servicios comunes.
⇒ El *cohousing*, covivienda o vivienda colaborativa es una comunidad compuesta de casas privadas complementadas y agrupadas con extensos espacios comunitarios. Una comunidad de covivienda está planeada y gestionada por sus residentes propietarios o usuarios, que, generalmente, son grupos de personas que anhelan mayor interacción con sus vecinas y vecinos. En muchos casos la forma jurídica es cooperativa y se caracteriza por la cesión de uso.
⇒ Interesante.
⇒ Compartir espacios pero vivir de forma independiente.
⇒ Apartamentos con zonas comunes compartidas.
⇒ Compartir vivienda.
⇒ Un aburrimiento.
⇒ Una forma distinta de vida en la que aportas unos M2 de lo que sería una vivienda tradicional individual al colectivo. De esta manera recibes proporcionalmente un espacio que compartir con tus vecinos
⇒ Vivir de manera colaborativa, tener tu zona habitación y el resto común.
⇒ Compartir con otras personas la propiedad del inmueble donde resides en régimen de cooperativa. La finalidad política de la propia acción de residir se ve reforzada por el diseño y uso de espacios comunes del inmueble.

- ⇒ Forma de acceso a la vivienda (distinta de la compra o alquiler) donde se comparten espacios comunes.
- ⇒ Compartir casa.
- ⇒ Compartir casa entre varias personas que no tienen necesariamente una relación de parentesco entre ellos.




9.- ¿Qué no te gusta del *cohousing*?

- ⇒ Falta de privacidad.
- ⇒ No conozco bien el sistema de elección de compañeros. Quizá no llevarte bien con ellos.
- ⇒ La burocracia y que la mayoría están en los extrarradios de la zona centro,
- ⇒ No tengo claro q se comparte y q no,
- ⇒ Riesgo de no coincidir con personas con las mismas ideas,
- ⇒ Los vecinos pueden ser muy problemáticos, falta de educación en la materia,
- ⇒ Que quizás podría haber problemas de poca implicación de algunos vecinos que recaería en los demás.
- ⇒ Para este estilo de vida, prefiero otras alternativas como puede ser la vida rural.
- ⇒ Miedo a que el resto de habitantes sea como las comunidades de vecinos dispares con rencillas.
- ⇒ El estar obligado a relacionarme con otras personas
- ⇒ Ya estaba inventado hace años. Un clásico compartir piso.
- ⇒ Compartir esas decisiones y el espacio cotidiano con otros a largo plazo.
- ⇒ Compartir lavadora.

⇒ El tamaño, calidades y el espacio que se diseña para estos espacios. Las zonas comunes son pobres y mal aprovechadas.
⇒ Que al final las inmobiliarias buscan soluciones para tener pisos casa vez más pequeños con esta excusa burlando la ley de vivienda mínima de 30 o 40m2. (Basado en conversaciones reales con varias promotoras).
⇒ A veces las decisiones colectivas sobre diseño de espacios comunes es compleja. Ya es difícil muchas veces en las reuniones de veces ponerse de acuerdo... Estás decisiones colectivas tienen sentido y funcionan en Comunidades donde sus miembros están, de alguna forma en la misma página.
⇒ Poca privacidad en espacios comunes.
⇒ Nada, me parece fenomenal.
⇒ El mantenimiento y uso de espacios comunes.
⇒ En ocasiones puedes sentir falta de intimidad.
⇒ Que siempre habrá más conflictos que gestionar que en una comunidad tradicional.
⇒ El grupo humano ha de ser sólido y previo a un proyecto de *cohousing*.
⇒ No tengo conocimientos como para afrontar el diseño de un espacio para vivir.
⇒ De momento no se. Quizás la obligación de tener que compartir mucho tiempo. No sé. Se admiten perros de compañía, ¿Verdad?
⇒ Cuánto tiempo puede llevar esa creación del espacio.
⇒ Intimidad.
⇒ Ya tengo vivienda propia.
⇒ Complejidad de encontrar el mix perfecto de servicios y coste.
⇒ El riesgo de plantear actuaciones no profesionales.
⇒ Si no puedes a ceder a otra vivienda sí.
⇒ No saber quién o quiénes te pueden tocar.
⇒ Creo que justamente en lo que se basa el *cohousing*, la colaboración, puede ser lo más conflictivo ya que, desde mi experiencia, no todo el mundo tiene el mismo concepto de responsabilidad cuando las cosas "son de todos y no son de nadie".
⇒ Me parece un desgaste tomar decisiones en familia, aún más buscar consenso entre tanta gente. Me daría mucha pereza.
⇒ Tal y como lo entiendo funcionaría bien pero habría que tener cierto margen para la privacidad. NO me gustaría la transformación en un "condominio" amurallado vigilado.

- ⇒ No sé si se puede elegir a la gente con la que vives.
- ⇒ Porque prefiero tener intimidad y más espacio y ya he compartido vivienda en el pasado.
- ⇒ No lo conozco tanto.
- ⇒ Aún no lo tengo…"claro".
- ⇒ At this stage in my life, I live with my husband and son. I value our privacy and family time. However, if I were single, childless or elderly in the future, I would place more value on this.
- ⇒ La posible obligatoriedad de compartir algún espacio.
- ⇒ Las dificultades burocráticas y económicas que pueden suponer a una amplia mayoría.
- ⇒ Creo que generalmente está muy alejado del centro de las ciudades.
- ⇒ Que los proyectos suelen estar fuera del centro.
- ⇒ Tener que convivir e interrelacionarme con vecinos que no he elegido.
- ⇒ Suelen estar en zonas aisladas de las ciudades.
- ⇒ Es apropiado para una edad por debajo de 40 años.
- ⇒ La dificultad de vivir con gente desconocida.
- ⇒ Tendría que ver precios y lugares.
- ⇒ Solo gente mayor, homogeneidad.
- ⇒ Como en otros proyectos colaborativos que conozco, lo que menos me gusta es la imposición social de participación en proyectos comunes. Como persona introvertida y con relativa ansiedad social, la exposición social excesiva me resulta agotadora y, aunque comparta bastante con proyectos de esta índole, creo que implican una sobreexposición social que me agotaría demasiado.
- ⇒ No se plantea (creo) un mecanismo de control por ejemplo si alguien controla más partes que el resto
- ⇒ Supongo que las decisiones asamblearias son más lentas que las individuales y puede haber proyectos que tarden en ejecutarse.
- ⇒ No sé qué no me gusta pero ahora mismo con 2 niños pequeños y separada se me hace demasiado.
- ⇒ Supongo que es caro. Como poco igual que comprar una vivienda en régimen estándar.
- ⇒ Mucha implicación, que implica mucha energía/tiempo invertido.
- ⇒ Ya no estoy para sorpresas.
- ⇒ Seguro que acaba en "divorcio".

10.- ¿Qué sí te gusta o te parece interesante del *cohousing*?

- ⇒ El vivir acompañado pero tener tu propio espacio.
- ⇒ Si, por la compañía relacional e intimidad al mismo tiempo, el modelo de gestión y más económico.
- ⇒ El compartir un espacio.
- ⇒ Vivir menos de forma menos individualista.
- ⇒ Una manera de conectar más con los vecinos.
- ⇒ Más integración entre habitantes del edificio.
- ⇒ La amplia variedad de actividades que pueden surgir
- ⇒ Optimizar espacios, recursos y gestionar los espacios comunes de forma útil.
- ⇒ Me parece interesante para gente joven que pueda ahorrar gastos, o mayor, que puedan beneficiarse de la ayuda de otros.
- ⇒ Ahorrar gastos.
- ⇒ Acceder a servicios e instalaciones que no podrías individualmente.
- ⇒ Ahora energía compartiendo nevera.
- ⇒ Es interesante.
- ⇒ La idea de vivir un poco más en comunidad y compartir cosas que no necesitas tener en tu casa.
- ⇒ Precisamente esos espacios comunes donde se pueden crear cosas sorprendentes.
- ⇒ Compartir.
- ⇒ Diseño cooperativo, unidad social, compartir un proyecto con tus vecinos da muchas comodidades,... en resumen el sentido de comunidad.
- ⇒ Poder vivir con amigos o familia. Oportunidad para hacer relaciones sociales. Oportunidad para ahorrar.
- ⇒ Su potencial para relacionarte.
- ⇒ El crear mayor sentido de comunidad y la optimización de recursos.
- ⇒ Optimización de recursos y socialización
- ⇒ El hecho de compartir algo que ha sido creado pensando en una serie de intereses comunes
- ⇒ Poder compartir momentos. Tener contacto con personas en la misma situación.
- ⇒ Elaboración conjunta de los espacios, lugares comunitarios, interactuar con tus vecinos, decidir quien vive en comunidad.
- ⇒ Reparto.
- ⇒ Una gorma diferente de vivir.
- ⇒ Pago compartido de servicios.
- ⇒ La idea colaborativa.
- ⇒ Sí.
- ⇒ Convivencia, compartir, cooperar.

- ⇒ El hecho de poder contar con espacios comunes que en Madrid no son muy asequibles.
- ⇒ Con gente motivada me parece una idea Preciosa.
- ⇒ Los servicios comunes, las relaciones personales intra-vecinales con miedo a que se transforme en un gueto donde los niños crezcan pensando que esa es la realidad y pierdan el contacto con el mundo exterior. Lo veo mejor para jubilados y tercera edad tipo Resort de Miami o edificios con muchas zonas comunes para universitarios y solteros.
- ⇒ Compartir ciertos espacios.
- ⇒ Ahorro de costes, conocer gente.
- ⇒ Vivir en comunidad.
- ⇒ Interesante.
- ⇒ Community, support, and potentially greener or cheaper living (more sustainable living)
- ⇒ Creo que el carácter colaborativo es interesante
- ⇒ Establecimiento de relaciones sociales, optimización de recursos, mayor posibilidad de contacto interpersonal en grandes ciudades.
- ⇒ La vida en comunidad pero con una parte privada y la alegría de compartir recursos y cuidados para una vida digna y sostenible. Me parece muy interesante la idea de vivir en una comunidad diversa e intergeneracional.
- ⇒ Poder tener todos los servicios.
- ⇒ La posibilidad, en la vejez, de seguir viviendo en tu casa.
- ⇒ El ser propietaria de la casa.
- ⇒ Facilidad para compartir actividades con los residentes.
- ⇒ Conocer gente diferente a ti y aprender a respetar
- ⇒ La no soledad.
- ⇒ Forma de vida para mi edad.
- ⇒ Una forma menos individual de vivir.
- ⇒ Lo más interesante del *cohousing* a mi ver, reside en que es un tipo de autogestión basada en libertad y responsabilidad que se acerca bastante al modelo ideológico que comparto.
- ⇒ La ideal horizontalidad del procedo.
- ⇒ Volver a vivir de casa hacia afuera. Sentirse en sociedad.
- ⇒ La convivencia, la relación, sus beneficios
- ⇒ El cuestionamiento del modelo habitual de acceso a la vivienda, convertida en bien de lucro y especulativo.
- ⇒ Lo mismo que antes:) puedes definir el espacio en el que quieres habitar.

⇒ No.
⇒ El ahorro y convivir con gente que no conozco puede aportar mucho.
⇒ Nada.



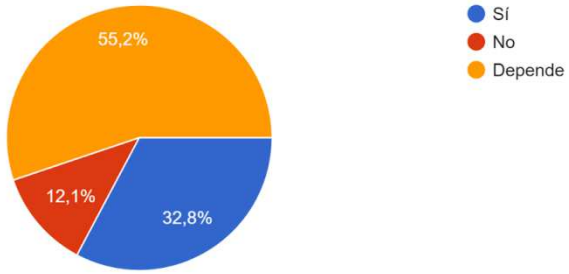

12.- ¿Qué espacios comunes te gustaría tener?

⇒ Piscina.
⇒ Talleres, espacios de trabajo, jardines y zonas de reunión.
⇒ Aparca bici, espacio de trabajo, guardería, atención a personas dependientes.
⇒ Espacios abiertos, jardín.
⇒ Aparcamiento de bicis, biblioteca, espacios de trabajo.
⇒ Tendedero, aparcamiento de bicis, terraza exterior o patio.
⇒ Aparcamiento bicis, biblioteca.
⇒ Terraza para tender , piscina.
⇒ Espacio para aparcar bicis, sala comunitaria para eventos, barbacoa y jardines más útiles en la urbanización.
⇒ Lavandería, en el extranjero he vivido en bloques que compartían lavandería y me parecía un buen ahorro de espacio en casa y dinero.
⇒ Aparcamiento bicis.
⇒ Huerto, aparcamiento de bicis,
⇒ Todos, luego si quiero lo uso.
⇒ Oficina, espacios polivalentes, gimnasios, espacios públicos verticales.
⇒ Espacio de trabajo.
⇒ Aparcamiento de bici, espacios de trabajo, huertos.
⇒ Aparcamiento bicis, sala común.

- ⇒ Cuarto de bicis, lavandería, espacio de trabajo común y espacio multifuncional para eventos.
- ⇒ Lavandería, espacio de trabajo, guardería.
- ⇒ Biblioteca y zona de juegos.
- ⇒ Lavandería, espacios de ocio, biblioteca.
- ⇒ lavandería, aparcamiento de bicis, espacio de trabajo, espacios de juego, cocina grande, comedor comunitario.
- ⇒ Aparcamiento de bicis, lavandería, patio común
- ⇒ Sala de reuniones, gimnasio con actividades varias
- ⇒ Lavandería, espacio para bicicletas, para carros de bebes, lugar de reunión.
- ⇒ Los que tengo.
- ⇒ Gimnasio, cisio.
- ⇒ Aparca bicis, salas de trabajo o multiusos, zonas deportivas...
- ⇒ Piscina.
- ⇒ Lavandería, sala de estudio y trabajo, gimnasio, sala de fiestas.
- ⇒ Ahora mismo, zonas verdes al aire libre.
- ⇒ Biblioteca, gimnasio, espacio real de encuentro de vecinos.
- ⇒ Piscina cubierta.
- ⇒ Espacios de trabajo.
- ⇒ Aparcamiento bicis, pista pádel, gimnasio.
- ⇒ Actividades de todo tipo.
- ⇒ Bicycle parking; community space for coworking, larger meetups, or holidays (birthday party), garden space/pool/BBQ area.
- ⇒ Guardería.
- ⇒ Espacios de trabajo, biblioteca, guardería
- ⇒ El patio de detrás de mi casa para guardar bicis, tener huerto, más vegetación y una zona para encontrarme con las vecinas y para que las y los pequeños corran seguras.
- ⇒ Centros de atención.
- ⇒ Gimnasio, jardines.
- ⇒ Ninguno.
- ⇒ Zonas verdes, gimnasio, zonas para celebraciones.
- ⇒ Biblioteca.
- ⇒ Jardines con bancos.
- ⇒ Salas de estar , jardines.
- ⇒ Cafetería, zona lectura.
- ⇒ Espacios de trabajo comunes que se pudieran reservar o utilizar también de manera privada, como salas que pudieran ejercer de taller de pintura, estudios fotográficos o sala de juegos.

- ⇒ Huerto urbano, gimnasio, aparcamiento de bicis, cine, barbacoa...
- ⇒ Guardería.
- ⇒ Aparcamiento de bicis y en general espacios infrautilizados en las viviendas particulares (dormitorio de invitados, lavadora y secadora, salas de estudio o teletrabajo) que se podrían compartir.
- ⇒ Parking de bicis, lavandería, espacio para talleres, huerto/jardín.
- ⇒ No me lo planteo.
- ⇒ Salón, cocina (adaptada para varios cohabitantes que pueden no querer comer lo mismo el mismo día pero si cocinar a la misma hora).
- ⇒ Aparcamiento de bicis, jardín…

13.- ¿Crees que sería un problema la gestión de los espacios comunes por parte de los residentes?
58 respuestas




14.- ¿Por qué crees que puede ser un problema la gestión de los espacios comunes?

- ⇒ El individualismo, dificultad de conciliar la convivencia, el desequilibrio de la responsabilidad del cuidado de los espacios.
- ⇒ No lo sé.
- ⇒ Porque las personas tienen que estar muy convencidas del modelo de convivencia y eso es difícil en la actualidad.
- ⇒ Falta de formación en la materia.
- ⇒ Por lo que he indicado antes.
- ⇒ Las personas somos muy individualistas y cada uno tenemos unas preferencias y prioridades en muchas ocasiones incompatibles.
- ⇒ Intereses dispares y mal uso por algunos residentes
- ⇒ Porque cada persona tiene un nivel distinto de cuidados y limpieza de los espacios, y es difícil imponer un criterio único para gente ajena en algo que consideras tu propia casa.

- ⇒ Solo hay que ir a un espacio público para darse cuenta.
- ⇒ Porque he ido a demasiadas reuniones de comunidad de vecinos....
- ⇒ Gastos extra de mantenimiento y que no todo el mundo da prioridad a los mismos espacios.
- ⇒ Por la respuesta dada anteriormente en el apartado 9
- ⇒ Depende del tipo de persona que esté en *cohousing.*
- ⇒ Depende del nivel de compromiso de los vecinos.
- ⇒ Falta de acuerdo, no seguir las normas.
- ⇒ Porque habrá que poner de acuerdo a muchas personas en cuanto al uso, disfrute, mantenimiento, ...
- ⇒ Porque depende de la capacidad del grupo humano para trabajar en común y este, necesariamente, es heterogéneo.
- ⇒ Pues por el uso abusivo que puedan hacer algunos propietarios.
- ⇒ Uhfffff .... mejor por turnos. Todos a la vez, un caos. Somos muy diferentes y aunque impere la cordura y razón, siempre habrá mal entendidos....
- ⇒ Ahora mismo la convivencia vecinal es dura. La red vecinal que existía antes, ha desaparecido.
- ⇒ No es fácil si no hay regidor.
- ⇒ Depende de cómo sean los convivientes.
- ⇒ Ponerse de acuerdo es terrible.
- ⇒ Depende de la voluntad de los vecinos por llegar a consensos que impliquen cesiones.
- ⇒ Más dinero.
- ⇒ Distintos grados de tolerancia, valores, creencias. Falta de cuidados o mal uso.
- ⇒ Porque he vivido en residencia universitaria y en pisos compartidos y, desgraciadamente, es muy común que se descuiden los espacios y las tareas comunes, al "ser de todos y no ser de nadie".
- ⇒ Al final siempre pringan los mismos
- ⇒ Porque los españoles tendemos a pensar en la propiedad de una manera distinta a los europeos. Además, la educación y el civismo, en muchos casos no van de la mano. En estos espacios es fundamental una visión de grupo, de comunidad, de unas veces ganas tú y otra yo, de generosidad, de compartir... y no somos Canadá.
- ⇒ Porque no todo el mundo limpia u ordena después de utilizar un espacio.
- ⇒ Abuso, mal uso, mantenimiento.
- ⇒ Es complicado siempre.
- ⇒ …hay que “gestionar” los espacios, muy muy bien!

- ⇒ Lack of clarity or ownership on who manages it, keeps it clean, when it is free etc. Could be treated with lack of respect, or left dirty, broken etc.
- ⇒ Que el ser humano es egoísta e interesado por naturaleza.
- ⇒ Habría que regular bien cómo y quién los gestiona para evitar usos indebidos o abusos.
- ⇒ Porque tendrían que estar muy claras y asumidas por todos las normas a seguir.
- ⇒ Porque los estatutos pueden no estar claros.
- ⇒ Porque siempre lo es en todas las comunidades.
- ⇒ Por experiencias en comunidades de vecinos.
- ⇒ Por tratarse siempre de gente muy diferente y de todas las edades. Mucha gente con intereses muy diferentes.
- ⇒ La falta de colaboración.
- ⇒ Todo consenso tiene sus inconvenientes.
- ⇒ Porque aun con la mejor de las intenciones, existen diferentes temperamentos de gente y diferentes intereses personales. Cuanto más grande es un grupo, más fácil es que aparezcan intereses personales y egoístas entre los integrantes, y diferentes tipos de personalidades (personas más tímidas, personas con una dialéctica más pobre o con peor forma de expresarse, etc.) pueden verse invisibilizadas por personalidades más fuertes, personas más extrovertidas, con mayor capacidad de liderazgo, etc.
- ⇒ Depende de cómo se reparta la finca. Si es a partes iguales no debería haber problema.
- ⇒ Incompatibilidad de horarios, de gustos e intereses
- ⇒ Porque no todo el mundo cumpla con el compromiso de igual manera.
- ⇒ Por una mala definición de las tareas.
- ⇒ La experiencia de las propias comunidades.
- ⇒ Por que cuando convive gente hay que ponerse de acuerdo y eso no siempre es fácil.
- ⇒ Basta con ver lo problemática que es la gestión de las comunidades de vecinos…

15.- Una vez realizada la encuesta escribe tres palabras que sugiera el *cohousing*.

- ⇒ Compartir, comunidad, Compañía.
- ⇒ Vivienda, comunidad, apoyo.
- ⇒ Apoyo, convivencia, socialización.
- ⇒ Compartir, cooperación, comunidad.
- ⇒ Comunidad colectivo vecindad.

⇒ Colaboración, integración, comunidad.
⇒ Convivencia, pereza, gestión.
⇒ Comunidad, calidad, eficiencia.
⇒ Sacrificio, tiempo, modo de vida.
⇒ Economizar, pisos pequeños, ciudades caras.
⇒ Idealista, compartir, rozamiento.
⇒ Eficiencia, seguridad y ahorro.
⇒ Comunidad, enriquecedor, futuro.
⇒ Compartir, comunidad, redistribución.
⇒ Compartir, sorpresa, reparto.
⇒ Convivencia, compartir y relación social.
⇒ Cohabitar, organización y comunidad.
⇒ Compartir, Socializar, Respeto.
⇒ relación, optimización, conciliación.
⇒ compartir, comunidad, eficiencia.
⇒ Compartir, amplitud, alegría.
⇒ Comodidad, compartir y oportunidad.
⇒ Compartir, independencia, compañía.
⇒ Grupal, ayuda, respeto.
⇒ Ahorro compartir difícil.
⇒ Diferente, original, alternativo.
⇒ Futuro. Compartir. Geriatría.
⇒ Comunidad, cooperación, autonomía.
⇒ Comunidad, vivienda ,espacio.
⇒ Compartir, cooperar, barrio.
⇒ Compartir, convivir, cooperar.
⇒ Comunidad, compartir, ecología.
⇒ Servicios, calidad de vida, Gueto.
⇒ Compartir, convivir, organizar.
⇒ Estudiantes, convivencia, ahorro.
⇒ Uso común.
⇒ Vivir en COMUNIDAD.
⇒ Community, Sustainability, Sharing.
⇒ Cooperativa comunidad comuna.
⇒ Colaboración, independencia, compartir.
⇒ Comunidad sostenibilidad colectividad.
⇒ Seguridad, compañía e independencia.
⇒ Compañía, independencia y seguridad.
⇒ Conflictos, muchos gastos, fuera del centro de las ciudades.
⇒ Compartir, aislamiento.
⇒ Tolerancia, aprendizaje, socializar.
⇒ Compartir, ahorro y amistad.
⇒ Seguridad, sociabilidad e independencia.
⇒ Mayores, comunidad, lejanía al centro.
⇒ Idealismo, utopía, desengaño.
⇒ Libertad, democracia, compañía.

⇒ Solidaridad, eficiencia, autogestión.
⇒ Convivencia, pago común.
⇒ Comunidad, eficiencia, rebeldía.
⇒ Compartir, ilusión, hogar.
⇒ No para mi.
⇒ ahorro, dinamismo, juventud.
⇒ Nuevos pobres, precariedad, necesidad.

# ANEXO C ENTREVISTA

Con el fin de obtener información de forma personalizada sobre las experiencias, procesos y opiniones sobre los casos de *cohousing* de Madrid se han llevado a cabo varias entrevistas personales.

Estas conversaciones entran dentro de la metodología cualitativa de la investigación.

Siempre que ha sido posible la entrevista se ha realizado en persona, de no ser así, se ha utilizado tanto la vía telefónica como la vía electrónica.

En los casos en los que no ha sido posible realizar la entrevista los datos se han recogido mediante fuentes electrónicas principalmente.

A continuación se detallan las fechas de las entrevistas realizadas así como el medio por el que se llevaron a cabo:

-Trabensol, entrevista telefónica en 2017.

-Entrepatios Las Carolinas: entrevista en sesiones informativas, años 2016, 2017.

-Jubilares: entrevista personal en 2016.

-Centro de Convivencia Tres Cantos, entrevista telefónica en 2024.

-Cosmos de Rivas, entrevistas personales en 2023.

-La Corrala, entrevista vía electrónica 2023, 2024.

-Taray de Rivas, entrevista personal en 2024.

También se ha acudido a sesiones informativas y encuentros sobre las cooperativas en derecho de uso:

- Marzo 2024.

-Sesión informativa Taray en 2024.

Para todas las entrevistas se ha seguido un guión semi-estructurado que indicamos a continuación.

## CUESTIONES GENERALES

¿Cómo y cuándo surge la idea y/o el grupo?

¿Cuándo se creó la asociación?

¿Cuántos hogares formáis actualmente el grupo?

¿Se creó solo para este proyecto o como asociación para ayudar a promover más *cohousing*?

¿Qué tipo de organización tenéis?

Durante el proceso ¿habéis tenido muchas personas interesadas? Más o menos ¿qué porcentaje de la gente que se acerca se asocia?

¿Cuáles son las condiciones para poder formar parte del proyecto?

¿Qué tipo de financiación tenéis o estáis buscando?

¿Qué ocurre cuando alguien quiere abandonar la vivienda o fallece?

## CUESTIONES REFERIDAS AL PROYECTO

¿Tenéis ya solar? ¿Cómo habéis encontrado el solar? ¿Habéis tenido otras oportunidades de solares?

¿Cuántas viviendas hay pensadas en el desarrollo?

¿Cuántos m2 tienen las viviendas?

¿Son todas las viviendas iguales? ¿Cuántas habitaciones tienen? ¿Disponen de espacio exterior privado?

¿Cuáles son los espacios comunes previstos?

¿Están previstas instalaciones de energías renovables? ¿Hay datos sobre el sistema constructivo previsto o calidades y características de la construcción?

¿Se va a gestionar la comunidad por los usuarios o va a tener apoyo externo?

¿Cuáles son los principales problemas que habéis encontrado en el proceso?

# ANEXO D GLOSARIO DE ICONOS


Constitución de la cooperativa
Grupo Sociabilidad
Constitución legal
Sala reuniones
Comedor
Aparcamiento bicis
Asistencia médica
Centro de atención
Gimnasio
Guardería
Seguridad
Ahorro Financiación
Libertad de abandono
Líquidez
Espacio verde
Tendedero
Lavandería
Espacio de trabajo
Espacio de estudio. Biblioteca
Espacio de almacenamiento específico
Propiedad de la cooperativa
Construcción
Núcleo urbano
Búsqueda de arquitectos
No especulativo


No jerarquico


Propiedad cooperativa


Dinero retornable


Diseño en comunidad


Espacios comunes


Espacio privado


Servicio a la comunidad


Compra de solar


Voluntarios


Semi-urbano


Organización comunitaria


Conocimiento


Usuarios


Diseño de proyecto


No heredable


Oficinas


Aparcamiento


Alojamiento terceras personas


Valor: sostenibilidad


Mezcla social


Usuario


Cambio de uso


Búsqueda



Icono parámetro localización



Icono parámetro Usuarios



Icono parámetro Tenencia



Icono parámetro Normativa




Icono parámetro gestión y financiación



Icono parámetro programa



Icono parámetro arquitectura



Espacios Sociales



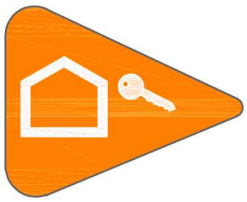
Espacios legales



Espacios Físicos




Espacios no residenciales



Alquiler



Espacios comunitarios



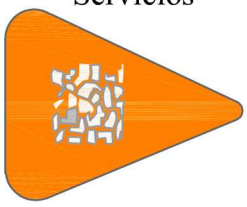

Alquiler social



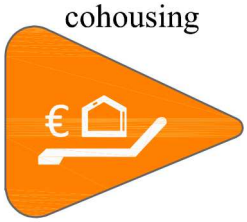
Servicios




Normativa cohousing



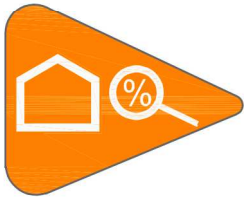
Espacios vacíos



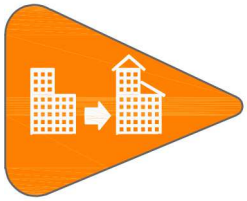

Ayudas Rehabilitación




Espacios construidos: rehabilitación




Exenciones fiscales



Espacios construidos: cambio de uso