

Análisis urbanístico y criterios de intervención para el *cohousing* en Madrid

Anaïs García Pérez

Doctora Arquitecta

Este documento es un resumen parcial de la tesis doctoral: «Cohousing en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención», dirigida por los doctores Luis Moya González y José María Ezquiaga Domínguez, defendida por su autora el 28 de febrero de 2025 en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

mayo / junio 2025

Directores:	Ester Higuera García
Editores:	María Cristina García González – Rafael Córdoba Hernández
Consejo de Redacción:	
Directora:	María Emilia Román López
Comisión ejecutiva:	Agustín Hernández Aja, José Antonio Corraliza Rodríguez, María Cristina García González, Rafael Córdoba Hernández, María Emilia Román López, Marian Simón, Ester Higuera,
Vocales:	Isabel Aguirre de Urcola (Escola Galega da Paisaxe Juana de Vega, A Coruña), Pilar Chías Navarro (Univ. Alcalá de Henares, Madrid), José Antonio Corraliza Rodríguez (Univ. Autónoma de Madrid), Alberto Cuchí Burgos (Univ. Politécnica de Cataluña), José Fariña Tojo (Univ. Politécnica de Madrid), Agustín Hernández Aja (Univ. Politécnica de Madrid), Francisco Lamíquiz Daudén (Univ. Politécnica de Madrid), María Asunción Leboeiro Amaro (Univ. Politécnica de Madrid), Rafael Mata Olmo (Univ. Autónoma de Madrid), Luis Andrés Orive (Centro de Estudios Ambientales, Vitoria-Gasteiz), Javier Ruiz Sánchez (Univ. Politécnica de Madrid), Carlos Manuel Valdés (Univ. Carlos III de Madrid)
Consejo Asesor:	José Manuel Atienza Riera (Vicerrector de Estrategia Académica e Internacionalización, Univ. Politécnica de Madrid), Manuel Blanco Lage (Director de la Escuela Superior de Arquitectura, Univ. Politécnica de Madrid), Ester Higuera (Directora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Univ. Politécnica de Madrid), Antonio Elizalde Hevia, Julio García Lanza, Josefina Gómez de Mendoza, José Manuel Naredo, Julián Salas Serrano, Fernando de Terán Troyano, María Ángeles Querol.
Comité Científico:	Antonio Acierno (Univ. Federico II di Napoli, ITALIA), Miguel Ángel Barreto (Univ. Nacional del Nordeste, ARGENTINA), Diego Buitrago Ricaurte (Univ. Nacional del Chimborazo, ECUADOR), José Luis Carrillo (Univ. Veracruzana, MÉXICO), Luz Alicia Cárdenas Jirón (Univ. de Chile, CHILE), María Castrillo (Univ. de Valladolid, ESPAÑA), Dania Chavarría (Univ. de Costa Rica, COSTA RICA), Mercedes Ferrer (Univ. del Zulia, VENEZUELA), Fernando Gaja (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Josué Llanque (Univ. Nacional de S. Agustín, Arequipa, PERÚ), José Gonzalo López Garrido (California Polytechnic State University, USA), Angelo Mazza (Univ. degli Studi di Napoli, ITALIA), Luis Moya (Univ. Politécnica de Madrid, ESPAÑA), Joan Olmos (Univ. Politécnica de Valencia, ESPAÑA), Ignazia Pinzello (Univ. degli Studi di Palermo, ITALIA), Alfonso Rivas (Univ. A. Metropolitana Azcapotzalco, MÉXICO), Silvia Rossi (Univ. Nacional de Tucumán, ARGENTINA), Adalberto da Silva (Univ. Estadual Paulista, BRASIL), Carlos Soberanis (Univ. Francisco Marroquín, Guatemala, GUATEMALA), Carlos A. Torres (Univ. Nacional de Colombia, COLOMBIA), Carlos F. Valverde (Univ. Iberoamericana de Puebla, MÉXICO), Fernando N. Winfield (Univ. Veracruzana, MÉXICO), Ana Zazo (Univ. Rey Juan Carlos, ESPAÑA)

Realización y maquetación:

Diseño y maquetación: Mónica del Río

Contacto:

Dirección: Avenida Juan de Herrera 4, 28040, Madrid

Teléfono: 910675090

Email: ciur.urbanismo.arquitectura@upm.es

Web: <https://polired.upm.es/index.php/ciur>

Redes Sociales: @UPM_Urbanismo en Twitter

© COPYRIGHT 2025

Anaís García Pérez

Fecha de recepción: 01/05/2025

Fecha de aceptación: 1/06/2025

I.S.S.N. (edición digital): 2174-5099

DOI: 10.20868/ciur.2025.160.5512

Edición bimensual | Año XIII | Núm. 160 | mayo-junio 2025 | 81 págs.

Edita: Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. ETSAM. UPM.

Revista *Cuadernos de Investigación Urbanística*

Análisis urbanístico y criterios de intervención para el *cohousing* en Madrid

Urban analysis and intervention criteria for cohousing in Madrid

DOI: 10.20868/ciur.2025.160.5512

DESCRIPTORES:

Cohousing / Vivienda colectiva / Vivienda colaborativa / Parámetros/Covivienda

KEY WORDS:

Cohousing / Collective housing / Collaborative housing / Parameters

RESUMEN:

Se analiza la llegada de un nuevo tipo de vivienda colectiva a Madrid: el *cohousing*. Se realiza una revisión bibliográfica sobre sus orígenes, historia y evolución. 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 y su evaluación cuantitativa. Para la caracterización y descripción de la situación actual se ha utilizado metodología cualitativa: entrevistas, y cuantitativa: encuesta online. También se han empleado herramientas puramente urbanísticas como el análisis del planeamiento urbano. Se han consultado legislaciones que afectan directamente a los desarrollos de *cohousing*, como las leyes de cooperativas o de servicios sociales. Verificando el aumento de la presencia de este tipo de desarrollos y la intención de dotarlos de marcos legales y físicos propios. Finalmente, se proponen a modo de conclusiones estrategias para producir nuevos espacios de oportunidad desde los tres campos de trabajo de la investigación: social, legal y físico.

ABSTRACT:

This research analyses a new type of collective housing that arrive to Madrid: cohousing. Prior to the analysis, an extensive literature review on the origins, history and evolution of cohousing is performed. The research is approached through 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. 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 across the three fields of research work: social, legal and physical.

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS:

La presente publicación se puede consultar en la siguiente dirección:

This document is available on the following web page:

<https://duyot.aq.upm.es/publicaciones>

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	7
1.1	Presentación y justificación del tema	7
1.2	Delimitación del objeto y ámbito de estudio	8
1.3	Objetivos de la investigación e hipótesis de estudio.....	9
1.4	Metodología y estructura de la investigación	10
2	QUÉ ENTENEMOS POR <i>COHOUSING</i>	12
2.1	El voluntariado frente al individualismo. La vida en comunidad	14
2.1.1	El valor de uso de la vivienda	16
2.1.2	El <i>cohousing</i> y la cooperativa	18
2.1.3	El <i>cohousing</i> , urbano	20
2.2	Carácter dotacional del <i>cohousing</i>	21
2.3	Una breve historia del modelo <i>cohousing</i>	22
2.4	Conclusión sobre el concepto de <i>cohousing</i>	27
3	PARÁMETROS DE ESTUDIO UTILIZADOS	30
4	<i>COHOUSING</i> EN MADRID.....	31
4.1	Situación del <i>cohousing</i> en Madrid.....	31
4.2	Casos de <i>cohousing</i> en Madrid	34
4.2.1	Trabensol.....	35
4.2.2	Entrepatrios	38
4.2.3	Jubilares.....	43
4.2.4	Centro de convivencia cooperativo Tres Cantos	46
4.2.5	Cohabita Rivas.....	48
5	Criterios de intervención para el <i>cohousing</i> en Madrid	53
5.1	Espacios sociales.....	54
5.2	Espacios legales	55
5.3	Espacios físicos	62
6	BIBLIOGRAFÍA.....	66

1 INTRODUCCIÓN

El presente texto forma parte de la Tesis doctoral: *Cohousing* en Madrid. Análisis Urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención, dirigida por Luis Moya González y José María Ezquiaga Domínguez y leída con fecha 28 de febrero de 2025.

Se incluye la presentación del tema y metodología empleada, posteriormente se resume la historia y concepto de *cohousing* y se presenta el análisis de casos presentes en Madrid. A modo de conclusiones se plantean criterios de intervención para generar espacios de oportunidad para este tipo de vivienda colectiva colaborativa.

1.1 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 sigue siendo actual. La ordenación del territorio juega un papel fundamental y diferencial en lo que a ella se refiere.

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 es la Comunidad de Madrid, debido al aumento del número de casos, así como al creciente interés por el modelo.

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.F

1.2 Delimitación del objeto y ámbito de estudio

El objeto de estudio de esta investigación 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.

1.3 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.

Se buscan estrategias y criterios que complementen el estado actual del tejido urbano tomando el *cohousing* como un instrumento más para la regeneración de estos 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.

1.4 Metodología y estructura de la investigación

Esta parte de investigación, tras este primer apartado de introducción y objetivos, se estructura en cuatro más:

- El primero 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.
- El segundo sienta las bases de este tipo de desarrollos y propone una definición a nivel teórico del concepto. Sintetiza el análisis previo de los casos de estudio europeos con el fin de conocer y determinar las características propias del modelo en el continente.
- El tercero resume los parámetros de estudio del *cohousing* para aplicarlos a los casos de Madrid. Se resumen los siete parámetros que se han definido en la tesis doctoral y que hacen referencia a los aspectos sociales, normativos y arquitectónicos de los desarrollos de *cohousing*. Estos parámetros sirven para examinar cada uno de los casos actuales y futuros. A su vez permiten la correcta definición y futura comparación de los casos estudiados.
- El cuarto de los apartados 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.
- El quinto y final, plantea, a modo de conclusiones, intervenciones en pro de facilitar espacios legales, sociales y físicos al *cohousing*, relacionando cada intervención con los parámetros y los espacios definidos.

Para la elaboración de esta investigación 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 esta.

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. La investigación se apoya en los datos obtenidos del estudio de casos previo que se realiza sobre 14 proyectos europeos clasificados según la evolución histórica. 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 esta. En el proceso investigador se ha creado una simbología icónica para desarrollar esquemas gráficos explicativos, estos esquemas van siempre ligados al texto, conceptualizándolo.

2 QUÉ ENTENEMOS POR 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):

- 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.

- Tratarse de un diseño comunitario intencionado, es decir, el diseño de la comunidad de viviendas incide en la vida comunitaria.
- Contar con extensas instalaciones comunes diseñadas para el uso diario así como para complementar las áreas privadas de la vivienda.
- La gestión de la comunidad la llevan los residentes que son los que manejan el desarrollo de esta, 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.

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 (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 (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).

2.1 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 (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 *Kollektivhus* 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.

Encontramos también antecedentes en los años veinte, en la Unión Soviética donde se plantearon la *domkommuna* en el concurso amistoso de 1926 (Kopp, 1974).

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, 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 de este 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 (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.

2.1.1 El valor de uso de la vivienda

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 planteen 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 de este 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 masovería 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 esta. Esto quiere decir que la propiedad no recae en el residente sino en la cooperativa. Para formar parte de esta 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 de este, 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.

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 hacia la comunidad, reduce el espacio de la vivienda, se comparten gastos comunitarios por los diferentes residentes, se trata de un modelo enfocado hacia 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.

2.1.2 El *cohousing* y la cooperativa

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, aun 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.

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.

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*.

A continuación detallamos las características y peculiaridades de cada figura; el *cohousing*, la cooperativa y el régimen de propiedad horizontal.

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 constituyó 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.

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.

2.1.3 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 de los 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.

2.2 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 llevarlos 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 esta. 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 le 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 cohesionan 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.

2.3 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 cuatro fases diferenciadas atendiendo a su distribución geográfica a través de los cuatro continentes en los que se ha desarrollado este tipo de vivienda colectiva

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 cuadruplicado 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).

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.

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 (figura 1):

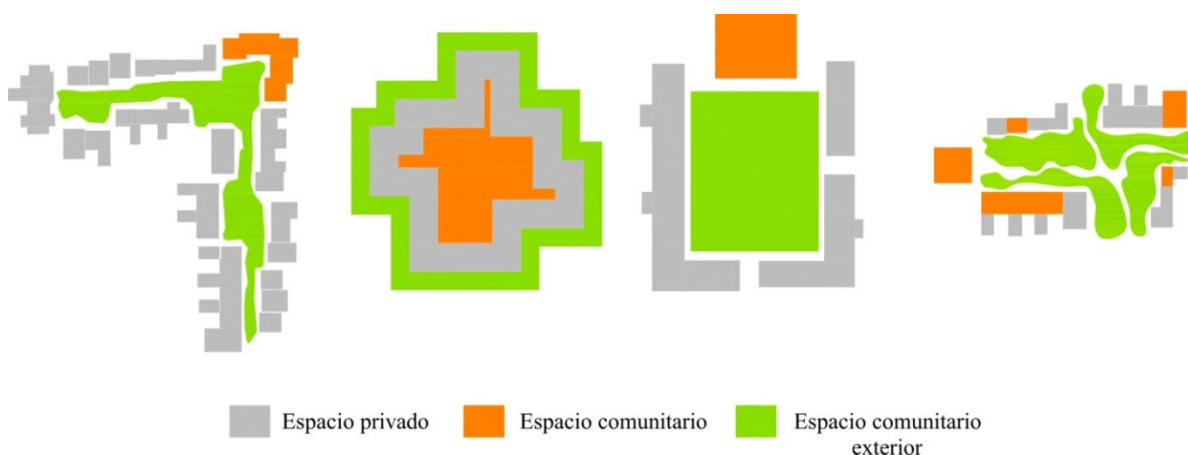


Figura 1 Esquema de modelos de *cohousing* según tipología.
Fuente: ovacen.com y elaboración propia.

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.

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.

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

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.

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). 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, 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.

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.

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.

2.4 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* (figura 2), así como su evolución en el tiempo, llegamos a la conclusión de que una posible definición de este sería la siguiente.

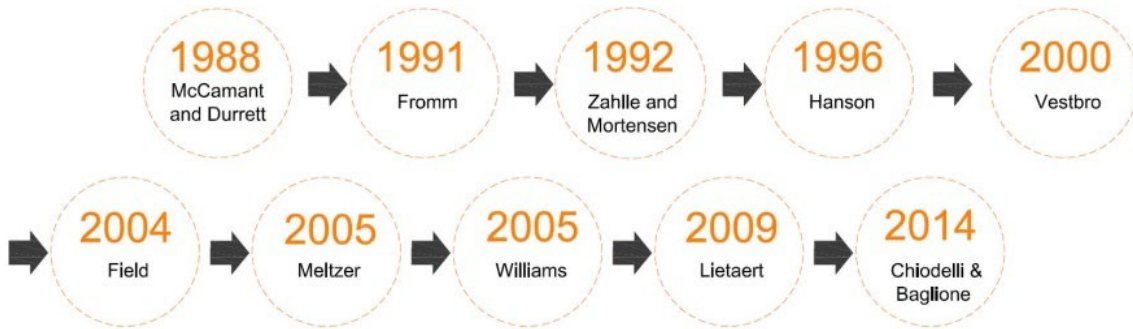


Figura 2 Esquema revisión bibliográfica sobre cohousing.
Fuente: elaboración propia.

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 3) (García, 2017);

- 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.
- 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.
- 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*.
- 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.

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



Figura 3. Esquema de definición de *cohousing*.
Fuente: elaboración propia

3 PARÁMETROS DE ESTUDIO UTILIZADOS

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. Estos parámetros nacen del estudio previo de casos que se ha llevado a cabo durante la investigación.

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. Dentro de estas localizaciones urbanas, y trasladándolas al caso de Madrid, distinguimos cuatro ubicaciones diferentes: Centro y ensanche, M30-M4, Periferias y otros núcleos urbanos.
- **Usuarios:** distingue entre tipos de residentes según sus edades y modelos de hogar. Senior, intergeneracional o jóvenes.
- **Tenencia:** alude al tipo de propiedad del proyecto, que puede ser propiedad horizontal o de la cooperativa, derecho de superficie o alquiler.
- **Normativa:** definición de la normativa a la que está sujeto el *cohousing*. Nos interesa especialmente si el desarrollo de *cohousing* ha gozado de alguna normativa específica o si por el contrario se ha desarrollado mediante la normativa residencial vivienda.
- **Financiación y gestión:** se detalla el tipo de financiación que tiene el proyecto, así como el modelo de gestión por el que se ha optado.
- **Programa:** hace referencia al tipo de diseño que tiene el desarrollo, su tamaño tanto en número de alojamientos como en número de usuarios. Se estudia desde tres escalas diferentes, la escala urbana o de integración, la escala intermedia o de comunidad y la escala doméstica o de vivienda.
- **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.

4 COHOUSING EN MADRID

4.1 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 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).

Podríamos decir 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.

Como parte de la investigación se realiza una encuesta online, 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 de este

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, a una muestra de 110 personas que respondían a grupos familiares diversos, así como distintos tipos de hogar (figura 4), 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 dio 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, 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 (figura 1.4). 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.

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%

Figura 4. Perfil de las personas encuestadas residentes en Madrid
Fuente: elaboración propia.

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.

Pregunta	Encuesta 2017	Encuesta 2023
¿Sabes qué es el <i>cohousing</i> ?	31.3%	56.9%
¿Te parece el <i>cohousing</i> una idea interesante?	88.4%	87.9%
¿Te gustaría vivir de esta manera, formando parte de un proyecto de <i>cohousing</i> ?	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%

Figura 5. Porcentajes de respuestas afirmativas en las encuestas realizadas
Fuente: elaboración propia.

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.

4.2 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 mismos parámetros definidos en el capítulo anterior, que han servido para poder compararlos y analizar las alternativas.

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 tres 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 (figura 6).

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

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 Entrepatrios 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.

	Cohousing	Estado	Localización
1	Trabensol	Habitado	Otros Municipios
2	Entrepatrios Las Carolinas	Habitado	M30-M40
3	Entrepatrios 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	<i>Cohousing</i> Bustarviejo	Con suelo y cerrando el grupo	Otros Municipios
10	Living <i>Cohousing</i> zona norte Madrid	Formación de grupo	Periferia
11	Living <i>Cohousing</i> Sierra norte	Formación de grupo	M30-M40
12	Entrepatrios Tercera Fase	Formación de grupo	M30-M40
13	Jubilar Ad Petrum	Formación de grupo	Periferia
14	<i>Cohousing</i> amigos de Madrid	Formación de grupo	Otros Municipios

Figura 6. Situación y ubicación casos de cohousing en Madrid.
Fuente: elaboración propia.

4.2.1 Trabensol

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.

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.

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 (figura 7).

4.2.2 Entrepatrios

A esta experiencia inicial de *cohousing* en la provincia de Madrid, le sigue temporalmente el caso de Entrepatrios “Las Carolinas” (www.entrepatrios.org).

Entrepatrios 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. Entrepatrios 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.

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: Entrepatrios Vallekas y Tercera fase.

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

Entrepatrios 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.

Entrepatrios 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 Entrepatrios 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

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.

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.

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 (figura 8).

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

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.

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 (figura 9).

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.

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

4.2.3 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.

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

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 10).

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.

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.

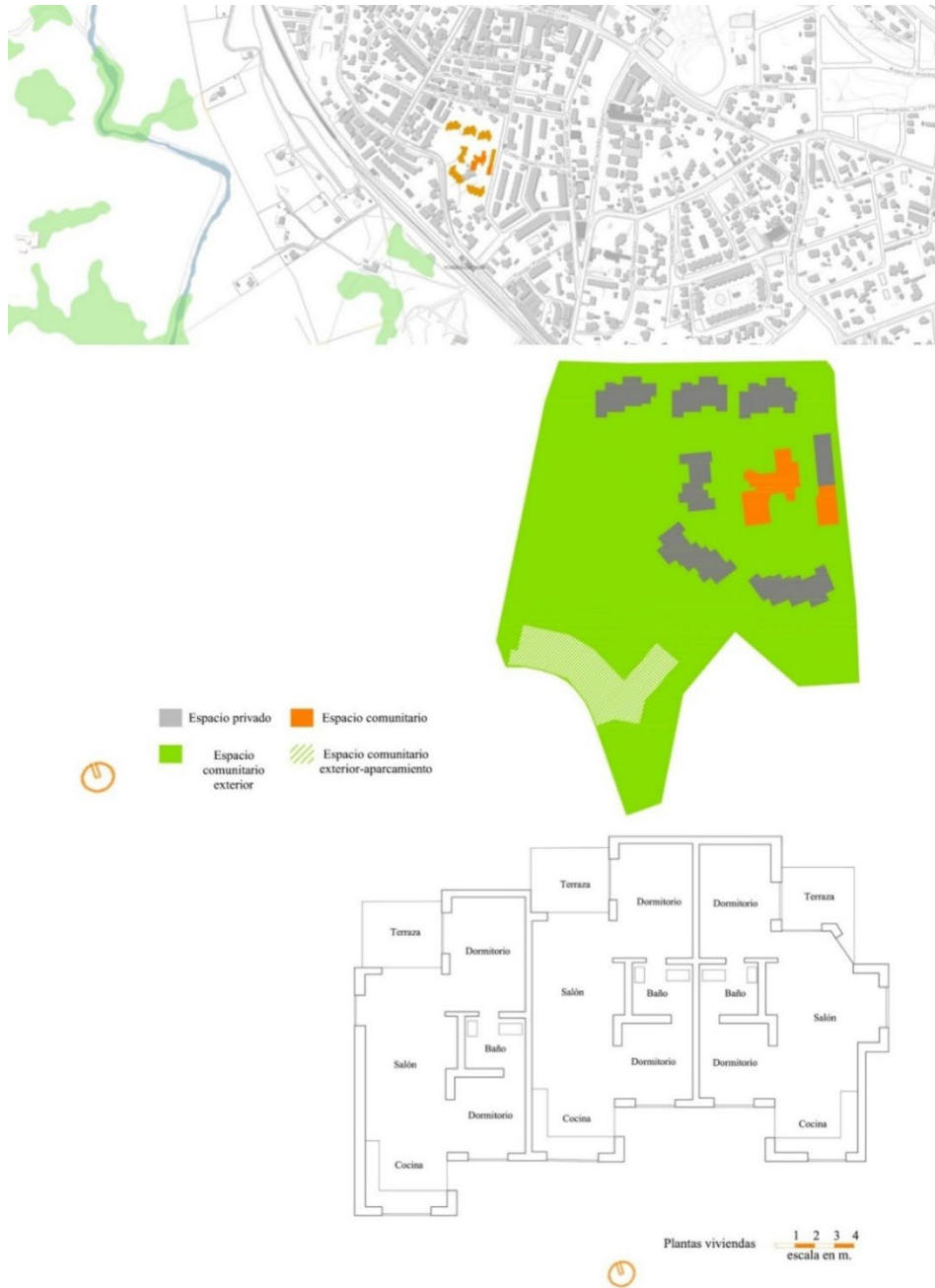


Figura 10. Plano de ubicación, esquemas en planta de espacios privados, comunes, comunes exteriores y distribución de vivienda *cohousing* Villa Rosita.

Fuente: villarosita.es y elaboración propia.

4.2.4 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 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.

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 (figura 11).

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 11. 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.

4.2.5 Cohabita Rivas

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.

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 encuentran en la calle de Guillermina Medrano, números 51 y 53, y tienen una superficie de 1.400 y 7.067 metros cuadrados, respectivamente.

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).

Se prevé que en 2024 se les adjudique 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.

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).

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.

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 de este 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.

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).

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 máxima 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.

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.

5 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA EL COHOUSING EN MADRID

Estudiado lo que es el *cohousing*, su evolución en el tiempo y su llegada y estado del arte en la comunidad 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 12):

- 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 12. Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios de oportunidad.
Fuente: elaboración propia.

5.1 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 13).



Figura 13. 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 debería 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.º 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.

5.2 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 14).



Figura 14. 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 del 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 estos.

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 esta, 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*: 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 como sigue:

- Clase vivienda.
 - i.) Categoría vivienda unifamiliar.
 - ii.) Categoría vivienda colectiva.
 - iii.) Categoría vivienda *cohousing*.
- 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 infrutilizados 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.

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”.

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.

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 proyectos 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 el nivel de necesidad real de los usuarios a los que fueran destinadas.

5.3 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 15).

Los espacios físicos que pueden ser destinados a promover desarrollos de *cohousing* los hemos clasificado en dos tipos:

- Espacios vacíos.
- Espacios construidos.



Figura 15. Esquema correspondencia parámetros de estudio y espacios físicos.
Fuente: elaboración propia.

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 de este. 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 de este. 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, porque 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 esta.

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.

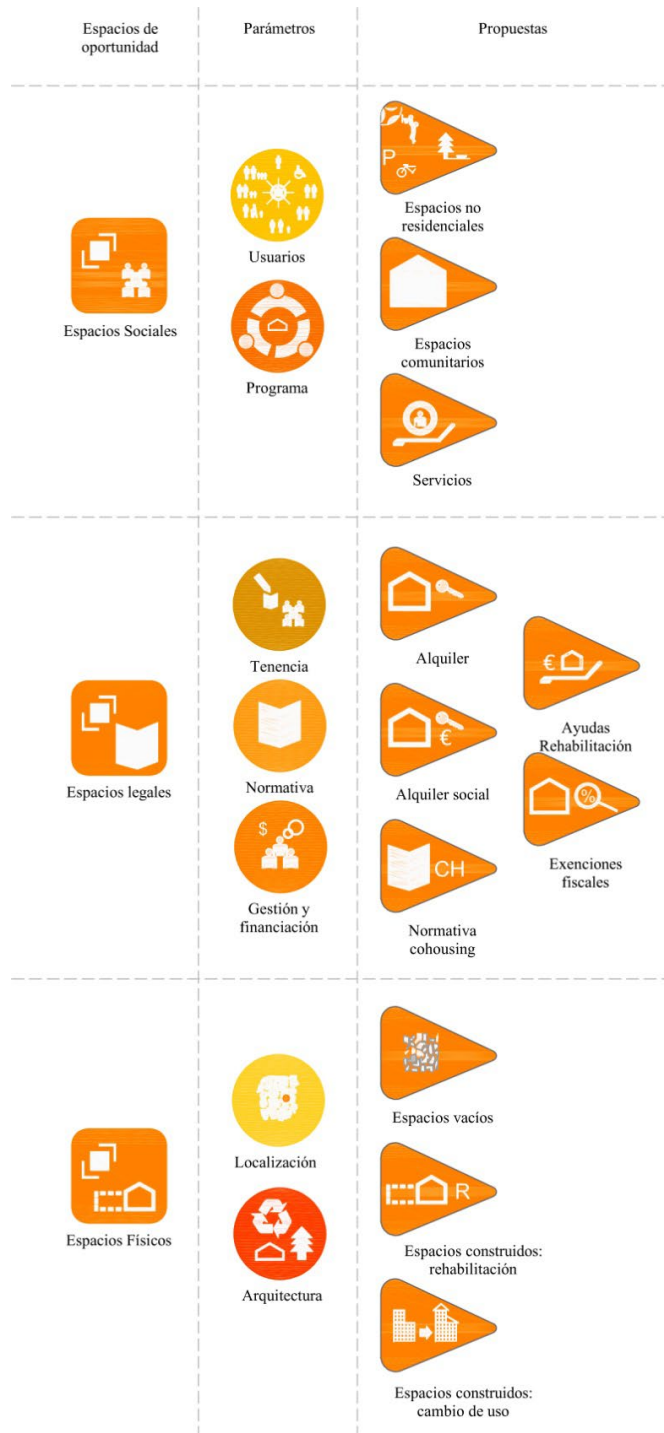


Figura 16. Esquema resumen espacios, parámetros y propuestas de intervención.
 Fuente: elaboración propia.

6 BIBLIOGRAFÍA

ACHE, Peter & FEDROWITZ, Micha. The development of co-housing initiatives in Germany. *Built environment*, 2012, vol. 38, no 3, pp. 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 Biennial*. 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. pp. 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 & ARNAU, Andrés,. La borda: A case study on the implementation of Cooperative Housing in Catalonia, Spain, *Journal of Housing Policy*, 2018.

CALVINO, Italo. *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. Experiencias de cohousing: Análisis de viviendas colaborativas, 2022.

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, pp. 123-138.

CHIODELLI, Francesco; BAGLIONE, Valeria. Living together privately: for a cautious reading of cohousing. *Urban research & practice*, 2014, vol. 7, no 1, pp. 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, pp. 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, pp. 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, ppp. 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, pp. 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, pp. 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, pp. 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, M^a 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.

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. pp. 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.

FIELD, Martin Alfred. *Thinking about cohousing: The creation of intentional neighbourhoods*. 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, Héctor. *Vivienda para un envejecimiento activo: el paradigma danés*. 2015. Tesis Doctoral.

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 Pérez, Anaïs Cohousing en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención. Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.84765> Disponible en <https://oa.upm.es/view/institution/Arquitectura/>

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 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, pp. 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, pp. 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, pp. 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, pp. 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, pp. 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. pp. 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, pp. 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, pp. 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 kibbutz*. 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. pp. 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; RELI 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, pp. 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, pp. 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, pp. 26-49, 2013.

MOYA, Luis. Vivienda reducida. *Madrid: Marea*, 2007, vol. 18, no 3, pp. 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. *Ciudad y Territorio. 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, pp. 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.

REVEL, Judith. El dominio de las sombras. *Revista Carta*, 2011, vol. 2, pp. 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, pp. 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, pp. 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, pp. 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, pp. 51-84.

SIMÓN MORENO, Héctor. Las cooperativas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?, *REVESCO: revista de estudios cooperativos*, ISº. 134, 2020, pp. 31-40

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.

TORTOSA, M.^a Ángeles & 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 pp.

TUMMERS, Lidewij. Emanuele Giorgi, the co-housing phenomenon: environmental alliance in times of changes. Springer, 2020, 269 pp.

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

Asociación jubilaes. Cohousing sénior: las viviendas colaborativas para toda la vida, 2019 [consulta 12-10-2019 y 25-09-2023]. Disponible en: <http://www.Jubilaes.es>.

Asociación taray viviendas colaborativas. Cohousing en Rivas Vaciamadrid, 2023. [consulta 2-10-2023 y 4-01-2024]. Disponible en: <https://www.tarayviviendascolaborativas.es/>.

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-cohousing-senior-con-300-viviendas-para-personas-mayores/>

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://cohousingcosmosderivass.org/>

CohousingBustarviejo, 2023 [consulta 12-06-2023] Disponible en: <https://www.cohousingbustarviejo.com/nuestro-proyecto/>.

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.encyclopedia-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>.

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 [consulta 10-01-2024]. 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&vgnnextchannel=dfd931d3b28fe410VgnVCM1000000b205a0aRCRD&idCapitulo=11864153>

Entrepacios, 2019 [consulta 3-05-2019]. Disponible en: <http://www.entrepacios.org>.

Entrepacios Vallekas, 2023 [consulta 20-12-2023]. Disponible en: <https://www.entrepacios.org/vallecas/>

Geoportal del Ayuntamiento de Madrid. Normativa urbanística, 2023 [consulta 15-12-2023]. Disponible en: <https://wpgeoportal.madrid.es/normativa-urbanistica/>.

<http://www.cohousingverde.com>, (Consultas 3/05/2019 y 25-12-2023)

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/

Microubania. Cohabita Rivas, año 2023 [consulta 11-11-2023]. Disponible en: <https://www.microubania.com/cohabita-rivas/>

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/>.

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/2022/11/03/6362a9d2fdddf4d038b45d8.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-propertytelescope.pdf?mkt_tok=NTIwLVJYUC0wMDMAAAGCC42S7U1Kymk6CjiSV1JIEM0A53hLDIMBkgt6B9yR5wh4S8XKRg6wH1mSl4-z6jKFaQTUnPO65Tf_Z99IvxI

TOLEDO García, J. Las viviendas colaborativas en los servicios sociales: comparativa de normativa autonómica. Comunidades de cuidados, 2023 [consulta 12-01-2024]. 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>.

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>

Viviendas colaborativas. Jubilar Villa Rosita, [consulta 5-01-2024]. Disponible en: <https://villarrosita.es/>

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. 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.

LOS CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA.

El Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, lleva publicando desde el año 1993 la revista Cuadernos Investigación Urbanística, (Ci[ur]), para dar a conocer trabajos de investigación realizados en el área del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje. Su objetivo es la difusión de estos trabajos. La lengua preferente utilizada es el español, aunque se admiten artículos en inglés, francés, italiano y portugués.

La publicación presenta un carácter monográfico. Se trata de amplios informes de la investigación realizada que ocupan la totalidad de cada número sobre todo a aquellos investigadores que se inician, y que permite tener accesibles los aspectos más relevantes de los trabajos y conocer con bastante precisión el proceso de elaboración de los mismos. Los artículos constituyen amplios informes de una investigación realizada que tiene como objeto preferente las tesis doctorales leídas relacionadas con las temáticas del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje en las condiciones que se detallan en el apartado Publicar un trabajo.

La realización material de los Cuadernos de Investigación Urbanística está a cargo del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. El respeto de la propiedad intelectual está garantizado, ya que el registro es siempre en su totalidad propiedad del autor y, en todo caso, con autorización de la entidad pública o privada que ha subvencionado la investigación. Está permitida su reproducción parcial en las condiciones establecidas por la legislación sobre propiedad intelectual citando autor, previa petición de permiso al mismo, y procedencia.

Con objeto de verificar la calidad de los trabajos publicados los originales serán sometidos a un proceso de revisión por pares de expertos pertenecientes al Comité Científico de la Red de Cuadernos de Investigación Urbanística (RCi[ur]). Cualquier universidad que lo solicite y sea admitida por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid (DUYOT) puede pertenecer a esta red. Su único compromiso es el nombramiento, como mínimo, de un miembro de esa universidad experto en el área de conocimiento del Urbanismo, la Ordenación Territorial, el Medio Ambiente, la Planificación Sostenible y el Paisaje para que forme parte del Comité Científico de la revista y cuya obligación es evaluar los trabajos que se le remitan para verificar su calidad.

A juicio del Consejo de Redacción los resúmenes de tesis o partes de tesis doctorales leídas ante el tribunal correspondiente podrán ser exceptuados de esta revisión por pares. Sin embargo, dicho Consejo tendrá que manifestarse sobre si el resumen o parte de tesis doctoral responde efectivamente a la aportación científica de la misma.

NORMAS DE PUBLICACIÓN

Las condiciones para el envío de originales se pueden consultar en la página web:

Manuscript Submission Guidelines:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

CONSULTA DE NÚMEROS ANTERIORES/ACCESS TO PREVIOUS WORKS

La colección completa se puede consultar en siguiente página web:

The entire publication is available in the following web page:

<http://polired.upm.es/index.php/ciur>

ÚLTIMOS NÚMEROS PUBLICADOS

159 Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio: Homenaje a José Fariña, 140 páginas, abril 2025.

158 Xabier Barrutieta Basurko: Diseño de edificios de energía positiva. Autosuficiencia energética e integración solar fotovoltaica, 88 páginas, febrero 2025.

157 Victoria Fernández Ánez: Smart City discourses vs. implementation. Consumer Smart City: the case of Milan, 93 páginas, octubre 2024.

156 Anna Laura Jeschke: Potenciales de la vegetación espontánea en zonas verdes urbanas, 90 páginas, agosto 2024.

155 Raquel Rodríguez Alonso: Apuntes metodológicos para una lectura compleja del litoral, 73 páginas, julio 2024.

154 José Manuel Gómez Jiménez: Desigualdad urbana: la segregación residencial en contextos metropolitanos sin ordenación territorial integrada, 98 páginas, junio 2024.

153 Elvimar Piña Henríquez y Celina Millán Aguilar: Propuesta para incrementar el uso de energía fotovoltaica en Ámsterdam, 66 páginas, abril 2024.

152 Sonia Sansone Casaburi: Áreas rurales. Un abordaje desde los modelos sistémicos, 80 páginas, febrero 2024.

151 Álvaro Ardura Urquiaga: Southwark. Gentrificación en la periferia de la ciudad neoliberal, 64 páginas, diciembre 2023.

150 Gonzalo López Garrido: La ciudad participativa. Formas de trabajo colaborativo aplicadas a la planificación urbana. Los casos de las ciudades minguantes americanas: Baltimore, Detroit y Filadelfia, 62 páginas, octubre 2023.

149 Ana Portalés Mañanós: Intervenciones urbanas de regiones devastadas. Zona de Levante, 80 páginas, agosto 2023.



UNIVERSIDAD
POLITÉCNICA
DE MADRID

MÁSTER UNIVERSITARIO EN PLANEAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

por la Universidad Politécnica de Madrid



Periodo
Septiembre - Julio



Modalidad
Presencial (Madrid)



Créditos
60 ECTS

LA FORMACIÓN PARA RESPONDER A LOS DESAFÍOS DE LA CIUDAD



Reputación y
prestigio de más
de 20 años



Pioneros en
sostenibilidad
social y ambiental



Estudiantes de
más de 30 países



Certificado de
calidad QR AESOP

Especialización

■ PU Planeamiento urbanístico

■ EU Estudios urbanos



¡Inscríbete ya!



territorios en formación

DUyOT Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
Escuela Técnica Superior de Arquitectura - Universidad Politécnica de Madrid



territorios en formación
Revista del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio
y de la Asociación de estudiantes de postgrado Ne.Re.As. - ETSAM - UPM
ESTUDIOS URBANOS - PLANEAMIENTO URBANO - DICIEMBRE 2013



Territorios en formación

constituye una plataforma de divulgación de la producción académica relacionada con los programas de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la ETSAM-UPM proporcionando una vía para la publicación de los artículos científicos y los trabajos de investigación del alumnado y garantizando su excelencia gracias a la constatación de que los mismos han tenido que superar un tribunal fin de máster o de los programas de doctorado del DUyOT.

Principalmente, el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio es el que genera esta producción, gracias a la colaboración con la asociación Ne.Re.As. (Net Research Association / Asociación Red Investiga, asociación de investigadores de urbanismo y del territorio de la UPM), que, por acuerdo del Consejo de Departamento del DUyOT, es la encargada de la edición de la revista electrónica.