

478

Hacia una parametrización del *Cohousing*: definición y aplicación al caso de Madrid

*Towards a parameterization of Cohousing:
definition and application to the case of Madrid*

Anaïs García-Pérez ⁽¹⁾ Luis Moya-González ⁽²⁾

⁽¹⁾ Doctora Arquitecta.

anaïsgpe@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0002-0362-6311>

⁽²⁾ Doctor arquitecto. Catedrático Emérito Universidad Politécnica de Madrid (UPM).

lmoyago@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0001-9363-0033>

Resumen

Ante el creciente número de casos de *cohousing* en Madrid, y tras realizar un estudio de ejemplos europeos, se propone una parametrización de este tipo de vivienda colectiva colaborativa. Esta parametrización nace a raíz de un análisis comparativo de casos europeos previo y se aplica directamente a todos los casos activos en la Comunidad de Madrid. Pretende servir a futuras investigaciones, a modo de consenso, sobre los aspectos a concretar y analizar, así como de punto de partida para ampliar, completar o modelar dichos parámetros. Esta parametrización ayuda a contextualizar las diferencias y similitudes entre los distintos desarrollos. También facilita la identificación de las tendencias u opciones mayoritarias.

Abstract

After carrying out a study of European examples, and observing the growing number of cohousing cases in Madrid, a parameterization of this type of collaborative collective housing is proposed. This parameterization arises from the previous comparative analysis of European cases and is directly applied to all active cases in the Community of Madrid. It is intended to serve future research as a consensus on the aspects to be specified and analyzed, as well as a starting point to expand, complete or model these parameters. This parameterization helps to contextualize the differences and similarities between the different developments. It also facilitates the identification of trends or majority options.

Palabras clave

Cohousing Vivienda colectiva

Vivienda colaborativa Parámetros

Keywords

Cohousing Collective housing

Collaborative housing Parameters

1 INTRODUCCIÓN

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, tener un diseño comunitario intencionado, contar con extensas instalaciones comunes y que la gestión de la comunidad la realicen los residentes. Más adelante Vestbro (VESTBRO, 2000) clasifica los *Cohousing* en 5 tipos, e intensifica en su definición el sentido de comunidad y ayuda con las tareas domésticas. Para algunos autores como Martin Field (FIELD, 2004), el *Cohousing* va más allá de un desarrollo de viviendas, y amplía su impacto considerando el *cohousing* un estilo particular de desarrollo de barrio. Por otro lado, Matthieu Lietaert (LIETAERT, 2010) aporta a la definición de *cohousing* el contexto en el que se desarrolla: un contexto urbano o semiurbano.

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

En la actualidad 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. Definimos *Cohousing* como un 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)

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.

El *cohousing* llega a Madrid a partir del año 2000, con un desarrollo situado en Torremocha del Jarama que no nace como *cohousing*, pero que, por sus características de gestión, diseño y programa concuerdan con este modelo. Es decir, se construye un desarrollo de *cohousing* sin saber qué es *cohousing*. No es necesario ponerle nombre para desarrollarlo, sin embargo, gracias a características propias de este tipo de vivienda colectiva se puede llevar a cabo el proyecto.

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

Este interés en el *cohousing* está propiciado por dos factores principalmente, el primero y principal es el problema de acceso a la vivienda; durante las últimas décadas el problema de acceso a la vivienda sigue siendo una realidad en

- Cohousing habitado
- Cohousing con solar o en construcción
- Cohousing en estado de formación de grupo

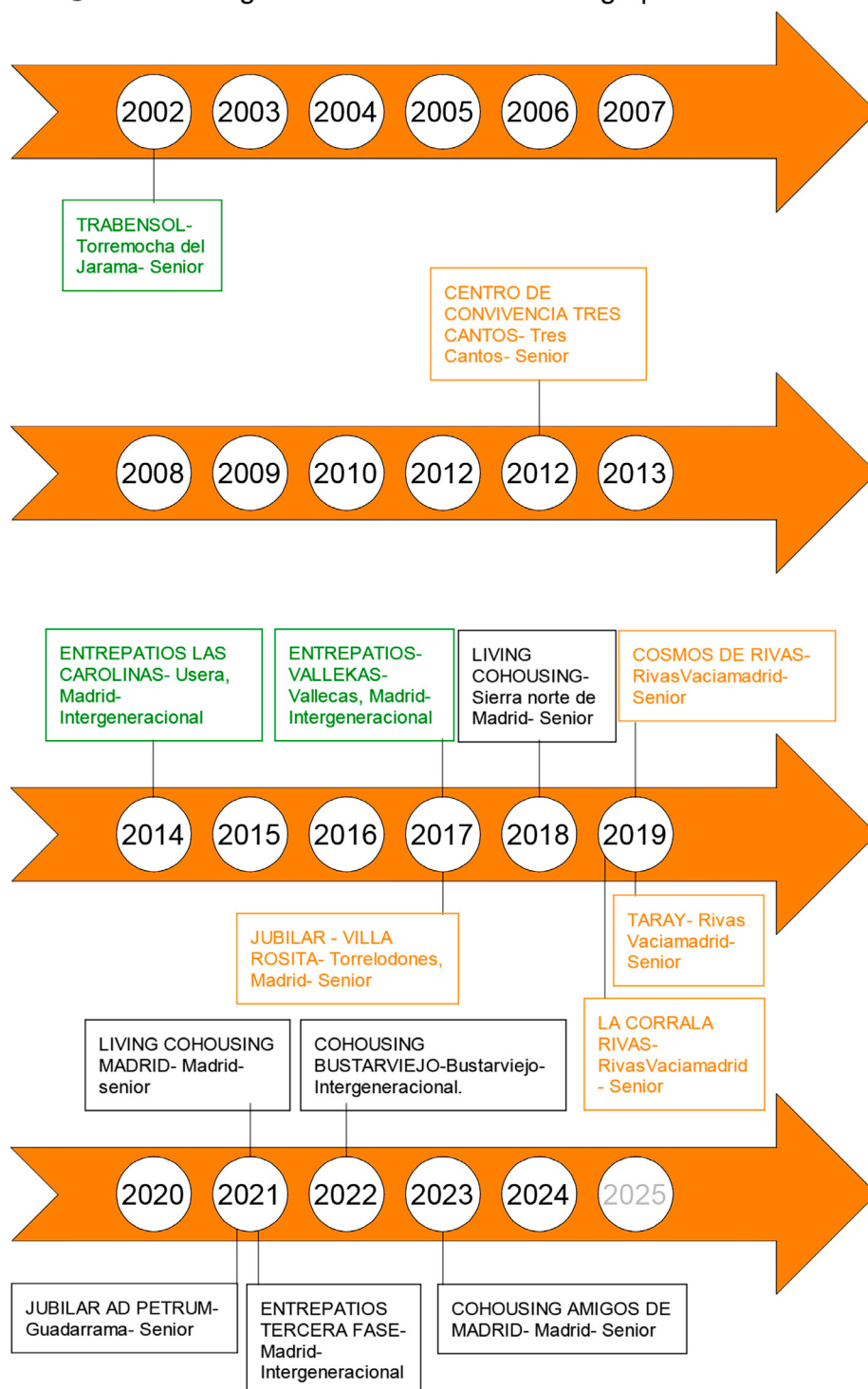


FIG. 1. Esquema temporal de casos de *cohousing* en Madrid
Fuente: Elaboración propia

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 Y MOYA, 2018)

En la actualidad hay 14 casos de *cohousing* en la Comunidad de Madrid, de los cuales 12 surgen en la última década (desde 2014). Actualmente solo tres están habitados, si bien 2 están cerca de poder habitarse y otros tres con suelo adjudicado (FIG. 1).

A pesar de ser un movimiento en auge, aunque minoritario, desde nuestra investigación observamos que carece de un consenso en la parametrización del mismo, por ello proponemos una serie de parámetros que ayuden a la caracterización de cada desarrollo, así como al estudio y posterior comparación de casos que facilite y unifique futuras investigaciones.

2 OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El presente texto forma parte de una investigación más amplia que estudia el *Cohousing* desde sus orígenes hasta nuestros días. Para ello se realizó un recorrido histórico y una revisión bibliográfica de las distintas definiciones que se le han ido dando a lo largo de su corta historia.

El objetivo fundamental de esta parte de la investigación es el de comenzar la definición de unos parámetros de estudio de los desarrollos de *cohousing*, con el fin de sistematizar el análisis de casos y facilitar con ello el estudio comparativo.

Para este trabajo de indagación y definición de parámetros se utiliza una metodología mixta que combina estudios empíricos con el marco teórico que incluye la estrategia del estudio de casos.

La aplicación de esta parametrización a los Casos de Madrid se realiza tras localizar y analizar cada uno de los presentes en la Comunidad.

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 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*.

3 PARAMETRIZACIÓN DEL COHOUSING

Los parámetros que se definen a continuación nacen a partir de un estudio de casos europeos, y posteriormente se aplican como metodología comparativa en el estudio de casos de la Comunidad de Madrid.

Tras el estudio de ejemplos europeos acabamos detectando una serie de preguntas que son recurrentes y cuyas respuestas ayudan a agrupar los distintos desarrollos. Estas cuestiones, cuya respuesta da nombre a los parámetros, son a la vez sencillas y necesarias y responden a preguntas directas y concisas cuyas posibilidades de réplica están acotadas, lo cual facilita el ejercicio comparativo (FIG. 2).



FIG. 2. Parámetros e iconos de los parámetros
Fuente: Elaboración propia

- Localización: hace referencia a su ubicación exacta y a su clasificación según las subcategorías definidas para la investigación.
- Usuarios: distingue entre tipos de residentes según sus edades y modelos de hogar.
- Tenencia: alude al tipo de propiedad del proyecto.
- Normativa: definición de la normativa a la que está sujeto el desarrollo.
- Financiación y gestión: se detalla el tipo de financiación que tiene el proyecto, así como el modelo de gestión por el que 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.
- 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.

Cada uno de estos parámetros tiene sus subcategorías que emergen según avanza el número

de casos analizado. De esta manera se va construyendo una matriz de parámetros y subcategorías, u opciones de los mismos, que pretende enriquecerse según se vayan examinando o añadiendo casos de estudio.

3.1 Localización

¿Dónde se ubica el desarrollo?

La categorización del lugar del que hablamos proporciona el primer parámetro: localización. Podemos decir que el *cohousing* tiene su más amplio sentido en localizaciones urbanas (LIE-TAERT, 2010), sin que esto signifique que no puedan ubicarse en entornos más rurales o periféricos. Sin embargo, creemos que su propia naturaleza lo sitúa en entornos poblados y con un alto nivel urbano.

Dentro de estas localizaciones urbanas, y trasladándolas al caso de Madrid, distinguimos

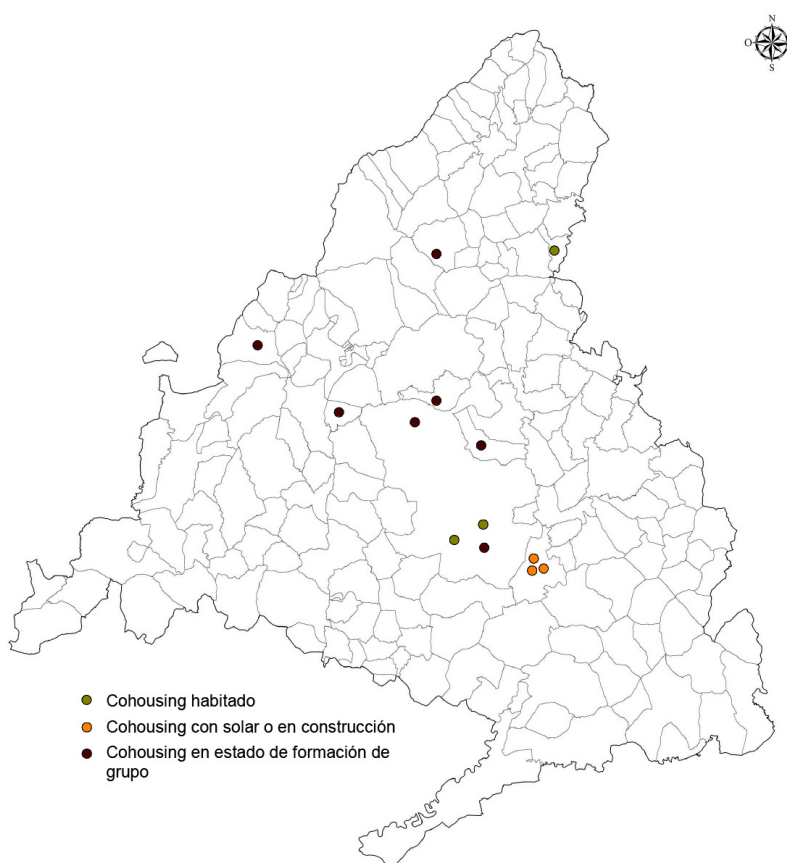


FIG. 3. Mapa de localización de casos de cohousing en Madrid

Fuente: Elaboración propia

cuatro ubicaciones diferentes que podemos ver representadas en la Fig. 3:

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

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

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

Actualmente están Entrepatrios Las Carolinas y Entrepatrios Vallekas habitados, y Entrepatrios tercera fase en formación. En esta ubicación las posibilidades de conseguir suelo son menores tanto por la disponibilidad del mismo como por su coste.

- Periferias: Se trataría de los *cohousing* situados más allá de la M40, e incluiría los pueblos anexionados a Madrid. Serían los casos de Cohabita Rivas, el Centro de convivencia Tres Cantos, o Jubilar Ad Petrum.
- Otros núcleos urbanos: Hace referencia a los *cohousing* ubicados en otros núcleos urbanos de la Comunidad de Madrid. Tal es el caso de Trabensol, *cohousing* Bustarviejo, Jubilar Villa Rosita o *Living cohousing* sierra norte.

3.2 Usuarios

¿Quién reside allí?

Aparece así el parámetro de usuario, tan pertinente y necesario en un tipo de vivienda colectiva colaborativa, donde los propios usuarios son los protagonistas del proceso y gestión del desarrollo.

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

Estos usuarios son gente que por una razón más ideológica o por otra más práctica, encuentran en este tipo de vivienda colectiva comunitaria la respuesta a sus necesidades. Estas necesidades pueden ser de índole social: integración, apoyo, comunidad, pertenencia; económica: difícil acceso a financiaciones o a una vivienda en general; búsqueda de ahorro en consumos, o de

mercado: no encuentran alternativas de viviendas que se ajusten a sus necesidades en el mercado actual.

Según el tipo de usuarios que resida en el *cohousing*, para los casos que nos ocupan, diferenciamos tres tipos de desarrollos:

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

Las principales razones por las que los futuros residentes se interesan en este tipo de vivienda son la compañía, la vida activa y la posible necesidad de asistencia. Otras razones tienen que ver con la accesibilidad y adaptabilidad de los espacios, ya que algunas de las viviendas que habitan los futuros residentes no son accesibles o bien, sus espacios no están pensados para las nuevas necesidades que van apareciendo según vamos cumpliendo años.

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

El *cohousing* senior es el que más representación tiene actualmente en proyectos en Madrid, con diez casos en total, uno de ellos habitado, dos a punto de terminar su construcción, tres con suelo adjudicado y cuatro en proceso de consolidación de grupo.

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

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

Actualmente son algunos los grupos de *cohousing* intergeneracional activos, si bien no son los más numerosos. Nos encontramos con dos casos habitados y dos en proceso.

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

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

Este tipo de *cohousing* actualmente no tiene representación, se trata más de una posible alternativa a futuro, que de una alternativa real. Englobaría promociones de *cohousing* destinadas a una ocupación transitoria.

3.3 Tenencia

¿De quién es el desarrollo?

Aparece así el parámetro que se refiere a la propiedad: tenencia. 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 Y GARCÍA, 2018)

Las distintas fórmulas de tenencia, que encontramos en los casos madrileños, se pueden clasificar en tres tipos:

- Propiedad
- Derecho de superficie
- Alquiler

PROPIEDAD

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

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

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

DERECHO DE SUPERFICIE

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

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

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

según el fin de la cesión es fundamental para certificar el éxito del modelo.

Otro aspecto importante del derecho de superficie es que se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto. Esto, por un lado, garantiza al propietario que se va a construir y/o rehabilitar lo cedido, pero, por otro lado, hace necesaria la correcta elección de los solares, que puedan albergar este tipo de viviendas, y se puedan desarrollar este tipo de proyectos en cuanto a su disposición forma y ocupación, así como, las posibles edificaciones que puedan ser objeto de cesión, y tengan el uso característico de residencial colectivo, *cohousing*, permitido.

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

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

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

ALQUILER

El alquiler se define como dar o dejar algo a alguien por un tiempo determinado a cambio del

pago de una cantidad convenida. Lo que supone una relación económica entre un propietario y un inquilino.

En Madrid actualmente existe un programa de cesión de suelo para construcción de viviendas en régimen de alquiler asequible. En este programa podría tener cabida algún desarrollo de *cohousing* en régimen de alquiler. De esta manera se implementaría esta fórmula de tenencia para este tipo de desarrollos.

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

Las opciones que han tenido hasta la fecha los desarrollos de *cohousing* en Madrid se podrían resumir en una sola: adquirir el terreno en propiedad. Es decir, desarrollos de *cohousing* en suelo privado. Encontramos 5 casos, de propiedad de la cooperativa de vivienda, los tres habitados, Trabensol, Entrepatrios Las Carolinas, Entrepatrios Vallekas, y en proceso muy avanzado de construcción Centro de convivencia Tres Cantos y Jubilar Villa Rosita.

El derecho de superficie, está comenzando a implementarse para algunos tipos de desarrollos de *cohousing*; es el caso de cohabita Rivas con tres desarrollos en proceso, aunque todavía no hay ninguno habitado, Taray, Cosmos de Rivas y La Corrala de Rivas.

Por último, el alquiler clásico, que actualmente no tiene ninguna iniciativa en marcha.

3.4 Normativa

¿Bajo qué requisitos?

Se define así el parámetro de normativa, es decir las normas por las que se tiene que regir el proyecto de *cohousing*.

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

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

Bajo este parámetro se pretende analizar si la ubicación del desarrollo goza de alguna normativa específica para este tipo de vivienda colectiva desde tres aspectos normativos: normativa de vivienda en cuanto a definición, clases de vivienda y programa; normativa sobre espacios comunes; y normativa sobre usos permitidos y compatibles.

El primer paso sería el de determinar a qué normativa se ha adscrito el desarrollo para llevarse a cabo. Las opciones serían: normativa general residencial o normativa específica.

Una vez determinado el uso al que se adscribe, pasaríamos a analizar si hay una definición o categorización para este tipo de desarrollos la cual les haga disponer de algún artículo específico que las distinga de otro tipo de desarrollos similares.

Asimismo, se pretende analizar si hay espacios dentro de otros usos donde se puedan asentar este tipo de desarrollos. Por lo tanto, tendríamos una categorización de normativa general, donde estos desarrollos se incluyen dentro de la categoría general de vivienda colectiva y otro de normativa específica, si tienen alguna salvedad o excepción sobre la regla.

En los casos de Madrid, dos de los ocho construidos o con suelo adjudicado, disfrutaban de algún tipo de normativa específica, lo cual ha facilitado la consecución de los proyectos.

3.5 Gestión y financiación

¿Cómo?

Cómo se lleva a cabo el desarrollo desde el punto de vista de la gestión y de la financiación.

GESTIÓN

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

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

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

A esta gestión mediante la figura de la cooperativa de viviendas, se une que en la mayoría de los casos la propiedad se adquiere mediante el modelo de cesión de uso, una de sus características es la de trabajar con un patrimonio común e indivisible sobre el que los cooperativistas no cuentan con ningún derecho de propiedad individual y por lo tanto no se puede obtener lucro de ella. En la cesión de uso de larga duración contemplada en las experiencias de cooperativa de viviendas, las personas pueden habitar en una vivienda de manera permanente, mejorando así las condiciones más inestables de un alquiler, sin embargo, ésta no les pertenece, sino que la titularidad de la misma es colectiva, es decir, la propiedad es de la figura jurídica de la

cooperativa formada por todos los miembros de la comunidad.

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

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

FINANCIACIÓN

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

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

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

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

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

jóvenes aportan la capacidad de alargar el plazo del préstamo.

En los casos de Madrid la mayoría de los desarrollos habitados o en proceso avanzado, cinco casos de ocho, se han gestionado mediante la cooperativa de viviendas y cesión de uso. Los tres restantes se están gestionando mediante la figura de Cooperativa de bienes y consumo. Esto es posible ya que 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.

En cuanto a financiación, todos aquellos desarrollos que la han necesitado, la han realizado mediante Banca Ética, 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.

3.6 Programa

¿Qué? ¿Qué alberga el desarrollo?

Como respuesta directa a estas cuestiones aparece el parámetro programa.

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

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

- Escala urbana-integración: hace referencia a la relación del proyecto con el entorno urbano en el que se ubica.
- Escala intermedia-comunidad: hace referencia a los espacios comunes de los desarrollos.
- Escala doméstica-vivienda: hace referencia a la vivienda en sí. La unidad privada para cada hogar. Entendemos la vivienda como el espacio físico que es habitado y hogar el conjunto de personas que habitan la vivienda.

Los proyectos de *cohousing* actualmente son, en términos arquitectónicos, experimentos que permiten ir dando forma a nuevos modelos que rompen con lo establecido dentro de los tipos de vivienda colectiva. El país que más trayectoria tiene en este tipo de vivienda colectiva es Suecia, con casi 100 años de experiencia en el sector de las viviendas colaborativas, y su evolución a lo largo de este tiempo ha sido muy notable, pasando por diversas fases (MCCAMANT Y DURRETT, 1988). Los proyectos de principios del siglo XX estaban pensados únicamente para compartir servicios, el servicio doméstico principalmente, ahorrándose de esta manera el espacio reservado para ellos en cada vivienda; a partir de los años 40, y hasta los 70, los proyectos defendían la igualdad de la mujer mediante procesos de compartir las tareas de cuidados de la familia o las tareas domésticas.

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

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

ESCALA URBANA-INTEGRACIÓN

Los espacios comunes de un desarrollo de *cohousing* se deben caracterizar por su amplitud.

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

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

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

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

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

ESCALA INTERMEDIA-COMUNIDAD

El diseño de los espacios comunes interiores depende en gran medida del tipo de modelo de *cohousing* que tengamos; nos referimos a la diferenciación entre los modelos tipo disperso como el danés o los modelos más compactos que se desarrollan en altura como el sueco (GRESLERI, 2015).

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

En el caso de los desarrollos dispersos se utilizan los espacios centrales como focos principales de la vida en comunidad y se ubica un edificio

común que esté a una distancia similar de cada uno de los edificios de viviendas que componen el conjunto, o en su caso, de cada una de las viviendas.

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

Los recorridos entre unas viviendas y otras, así como entre las viviendas y el edificio común pasan a ser paseos, no simples recorridos, ya que tienen identidad y características que propician el encuentro y la conexión entre los residentes (BOUMA Y VOORBIJ, 2009). No se trata de zonas residuales sino de zonas principales; serían los espacios comunes libres.

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

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

La idea de crear estos lugares colectivos es para compartir espacios y para ganar servicios. Su diseño en estos modelos de *cohousing* es trascendental ya que dichos lugares son los que van a determinar las relaciones sociales que en ellos van a tener lugar, y por tanto van a definir las relaciones de la comunidad que vive el proyecto (WIDENER, 2010).

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

Los usos más comunes suelen ser: cocinas, comedores, aparcamientos de bicicletas, espacios para el reciclaje o biblioteca, pero también se pueden ubicar usos más específicos como: salas

de ensayo, invernadero, sala de cine, taller de manualidades, duchas o saunas o tiendas.

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

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

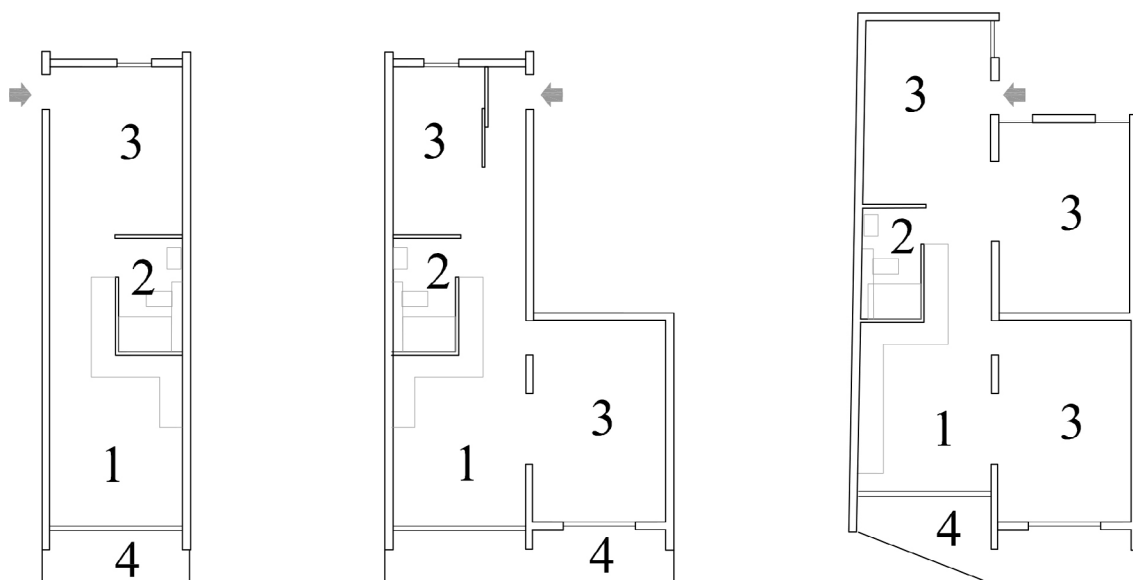
ESCALA DOMÉSTICA-VIVIENDA

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

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

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

El hecho de conocer el tipo de hogar que va a ser destinatario de la vivienda permite diseñarla de una manera más personalizada y eficiente, concretando con rigurosidad los espacios



1. Estancia salón-cocina 2. estancia baño 3. estancia dormitorio 4. estancia exterior

1 2 3 4
escala en m.

FIG. 4. Esquema de tipologías según estancias/usuarios

Fuente: Elaboración propia

necesarios y asegurándose un uso maximizado del espacio sin estancias innecesarias o poco útiles.

Todas las unidades disponen del conjunto de espacios y equipamientos necesario para poder ser habitadas y tener plena vida privada, con estancias diferenciadas por usos que garantizan el bienestar de los usuarios.

Los tipos de viviendas que nos encontramos en los casos de Madrid analizados según los futuros usuarios son (Fig. 4):

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

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

- Tipología de dos o tres dormitorios, tres o cuatro estancias. Consta de salón/cocina, comedor, dormitorios, espacio de

almacenamiento y baño. Es imprescindible en el caso de *cohousing* senior, y recomendable en el resto de *cohousing*, que el baño sea adaptado. Una opción de aprovechamiento del espacio de la vivienda es la de dividir el baño, al estilo francés, teniendo dos estancias diferenciadas una para el inodoro y otra para la ducha y el lavabo, flexibilizando de esta manera el uso de los espacios. En la mayoría de los casos la cocina se une al salón generando así un espacio más amplio comunitario dentro de la vivienda. Estos tipos suelen aparecer con mayor frecuencia en el *cohousing* intergeneracional para albergar hogares formados por más de dos personas.

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

El programa trata de analizar si los proyectos cuentan con todas las escalas definidas para posteriormente incidir en los usos de los espacios sociales, comunitarios y en los tipos de las unidades privadas, las viviendas.

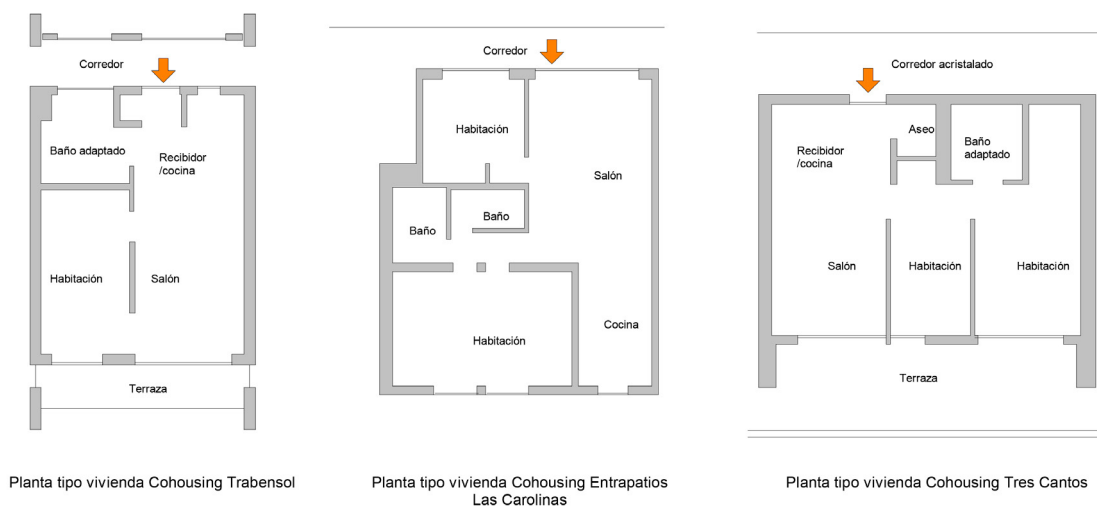


FIG. 5. Esquemas de plantas tipo en cohousing Trabensol, Entrapatios Las Carolinas y Tres Cantos
Fuente: Elaboración propia

En los casos de Madrid, la escala de integración se plantea en todos los proyectos si bien hasta el momento es solo uno de los habitados, Trabensol, el que abre sus espacios comunitarios a usuarios no residentes.

La escala intermedia se da en todos los desarrollos madrileños, destacando los espacios dedicados a comidas comunitarias como los más demandados, comida en caso de los senior y cenas en el caso de los intergeneracionales.

El tamaño de los *cohousing* en Madrid está directamente relacionado con el parámetro usuarios, los *cohousing* senior albergan más número de unidades habitacionales y de menor tamaño que los *cohousing* intergeneracionales. Además podemos afirmar que los *cohousing* senior tienden a una semi-estandarización de las viviendas, siendo por lo general todas idénticas dentro del mismo desarrollo e incluso muy parecidas en proyectos diferentes.

Es reseñable destacar que dos de los proyectos habitados, Trabensol y Entrapatios Las Carolinas, y al menos uno de los que está en construcción, Centro de Convivencia Tres Cantos, tienen una tipología similar a la corrala, cuenta con corredores acristalados que dan acceso a las viviendas. Sin duda este espacio comunitario y distributivo facilita el encuentro entre vecinos (Fig. 5).

3.7 Arquitectura

¿Cómo se construye?

Con esta pregunta emerge el parámetro arquitectura.

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

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

TIPOLOGÍA

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

- Tipología unifamiliar; puede ser dispersa o agrupada en modelos pareados o adosados. Esta tipología está representada sobre todo en modelos dispersos como el danés, y suele darse más en una localización semiurbana o rural.
- Tipología multifamiliar: que dividimos en horizontal, cuando su desarrollo es mayor en superficie que en altura y en vertical, cuando su desarrollo es mayor en altura que en superficie. Esta tipología es más abundante en los modelos compactos y de altura. Se localiza principalmente en zonas urbanas o metropolitanas.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

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

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

Un dato significativo es que los desarrollos de *cohousing* están volviendo a utilizar la madera como elemento estructural de los edificios.

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

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

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

modelos de información del proyecto que permite diseñar, planificar, gestionar y coordinar las diferentes fases del proyecto de manera más eficiente.

UBICACIÓN Y ORIENTACION

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

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

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

ENERGÍAS RENOVABLES

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

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

	USUARIOS	LOCALIZACIÓN	TENENCIA	NORMATIVA
Trabensol	Senior	Torremocha del Jarama Municipio de la Comunidad de Madrid	Cooperativa Derecho de Uso	Plan especial Uso dotacional
Entrepacios Las Carolinas	Intergeneracional	M30-M40	Cooperativa Derecho de Uso	PGOU 1997
Entrepacios Vallekas	Intergeneracional	M30-M40	Propiedad Cooperativa Derecho de Uso	PGOU 1997
Jubilar Villa Rosita	Senior	Torrelodones Otros Municipios	Cooperativa Derecho de Uso	Plan especial de la Comunidad de Madrid
Centro de convivencia Tres Cantos	Senior	Tres Cantos Periferia	Propiedad cooperativa	PGOU Tres Cantos
Cosmos de Rivas	Senior	Rivas Vaciamadrid Periferia	Cooperativa Derecho de superficie	PGOU Rivas
La corrala de Rivas	Senior	Rivas Vaciamadrid Periferia	Cooperativa Derecho de superficie	PGOU Rivas
Taray de Rivas	Senior	Rivas Vaciamadrid Periferia	Cooperativa Derecho de superficie	PGOU Rivas

FIG. 6. Tabla comparativa de parámetros Usuarios, localización, tenencia y normativa de los casos de *cohousing* de la Comunidad de Madrid, contruidos, en construcción o con suelo adjudicado
Fuente: Elaboración propia

anteriormente, de orientación y ubicación del edificio.

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

- Aerotermia como fuente de energía renovable que aprovecha la energía almacenada en forma de calor en el aire que nos rodea y que nos permite cubrir la demanda de calefacción, agua caliente sanitaria y refrigeración en las viviendas y zonas comunes.
- Energía solar fotovoltaica: La instalación de paneles solares principalmente en las cubiertas de los edificios permite la generación de electricidad a partir de la radiación solar. Esta electricidad se puede utilizar para abastecer las necesidades energéticas de los usuarios, como la iluminación y la climatización.
- Energía solar térmica: Los sistemas de energía solar térmica utilizan la radiación solar para calentar agua, esto se utiliza tanto para el agua caliente sanitaria como para la calefacción.
- Geotermia aprovechando el calor de la tierra, mediante un intercambiador y una bomba de calor se absorbe el calor del terreno que se

libera en el interior de los espacios, en verano realiza el proceso inverso.

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

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

DETALLES Y CONTROL DE EJECUCIÓN

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

En este tipo de proyectos en los que se persigue un buen comportamiento térmico del edificio en su conjunto, es fundamental la correcta ejecución de cada uno de los pasos, así como la coordinación constante de cada una de las disciplinas involucradas en la construcción. Esto es debido a que el edificio se proyecta analizando

	GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	PROGRAMA	ARQUITECTURA	ESTADO
Trabensol	Cooperativa de viviendas Banca Ética	Viviendas de 2 estancias	Orientación Energía renovable	Habitado desde 2013
Entrepatrios Las Carolinas	Cooperativa de viviendas Banca Ética	Viviendas de 2,3 y 4 estancias	Estructura de Madera Aprovechamiento del agua	Habitado desde 2019
Entrepatrios Vallekas	Cooperativa de viviendas Banca Ética	Viviendas de 2 y 3 estancias	Energías renovables Sostenibilidad	Habitado desde 2023
Jubilar Villa Rosita	Cooperativa de viviendas Banca Ética	Viviendas de 3 estancias	Energías renovables Sostenibilidad	En construcción
Centro de convivencia Tres Cantos	Cooperativa de viviendas Sin financiación	Viviendas de 2/3 estancias	Geotermia	En construcción
Cosmos de Rivas	Cooperativa de bienes y consumo En proceso	Viviendas de 3 estancias	En proceso	Con suelo adjudicado
La corrala de Rivas	Cooperativa de bienes y consumo En proceso	Viviendas de 2 o 3 estancias	En proceso	Con suelo adjudicado
Taray de Rivas	Cooperativa de bienes y consumo En proceso	Viviendas de 3 estancias	En proceso	Con suelo adjudicado

FIG. 7. Tabla comparativa de parámetros gestión y financiación, programa y arquitectura de los casos de *cohousing* de la Comunidad de Madrid, contruidos, en construcción o con suelo adjudicado 2024

Fuente: Elaboración propia

conjuntamente el comportamiento de su envolvente junto con las instalaciones calculadas; la alteración de alguno de los componentes del edificio determinará un comportamiento diferente al estudiado en fase de proyecto, que en muchos casos dará lugar a un re-estudio del proyecto con el fin de obtener el mismo comportamiento y confort.

Por otro lado, los mismos materiales prescritos ejecutados de manera incorrecta alterarán el resultado final del proyecto, por ello es de vital importancia un alto grado de control de ejecución de obra. No se trata de algo exclusivo de este tipo de proyectos de *cohousing*, aunque sí podría ser determinante de cara a conseguir certificaciones, ayudas o facilidades de financiación.

En el caso de Madrid el 75% de los desarrollos tienen una tipología multifamiliar vertical, la mayoría de las localizaciones son urbanas por lo que es más viable desarrollar proyectos en altura. Cuanto más alejado se encuentra el desarrollo del área metropolitana es cuando aparecen tipologías más horizontales.

Todos los proyectos han mostrado especial interés en una construcción eficiente energéticamente y han implementado energías renovables.

También se han preocupado de la orientación y soleamiento de los edificios, si bien en muchas ocasiones, las posibilidades morfológicas en este sentido vienen determinadas por la normativa del solar.

Se presentan las tablas comparativas de los distintos parámetros aplicados a los casos de Madrid analizados, donde se han seleccionado aquellos que por su estado del proceso, pueden responder a todos los parámetros planteados, es decir aquellos que están habitados, en construcción o con suelo adjudicado (Figs. 6 y 7).

4 CONCLUSIONES

Tras proponer, definir y aplicar a los casos madrileños los parámetros anteriormente descritos, creemos que esta parametrización permite realizar estudios comparativos entre las distintas iniciativas, y ayudan a contextualizar las diferencias y similitudes entre ellas. También facilita la identificación de las tendencias u opciones mayoritarias.

La aplicación de estos parámetros mediante tablas comparativas posibilita la abstracción de

las respuestas a los distintos parámetros, obligando así a una respuesta más concisa que revierta en una mayor facilidad para el análisis y la futura comparativa.

Si bien es cierto que algunos parámetros son más sencillos a la hora de sintetizarlos, como pueden ser el de localización, usuarios, o gestión y financiación, otros pueden resultar más arduos como el de normativa y/o arquitectura. Es posible que según se vayan materializando más casos las opciones de todos los parámetros evolucionen hacia una mayor acotación.

Si analizamos la comparativa de los casos madrileños podemos concluir que hay una mayoría de casos que responden a usuarios senior y que son este tipo de *cohousing* senior los que, hasta la fecha, han contado con mayores facilidades en cuanto a suelo, normativa o gestión. Estas facilidades parecen desembocar en un acortamiento del proceso para llevar a cabo el desarrollo, así como en incentivar el interés en este tipo de usuarios.

Finalmente podríamos concluir que pese a las carencias y dificultades que tiene una propuesta de parametrización sobre un proceso incipiente y todavía vivo, con esta investigación se pretende aportar un instrumento más para el análisis de casos.

Esperamos que esta parametrización pueda servir como punto de partida para generar un marco comparativo de casos de estudio que permita discernir características propias o comunes de los desarrollos de *cohousing* entre sí, así como con otros proyectos de vivienda colectiva.

5 BIBLIOGRAFÍA

- BOUMA, J. T., VOORBIJ, A. I. M. & POELMAN, W. A. (2009): The influence of changes in the physical and technical design on social interactions in a cohousing community. *Lifecycle Design of Buildings, Systems and Materials*, 100.
- FIELD, M. A. (2004): *Thinking about cohousing: The creation of intentional neighbourhoods*. London, UK: Diggers & Dreamers.
- GARAY, M. A. V., GARCÍA, A. D. R. & GARCÍA, O. C. (2018): Cohousing: Una alternativa comunitaria a la propiedad privada. *Cuadernos Latinoamericanos de Administración*, 14(27).
- GARCÍA PÉREZ, A. (2025): Cohousing en Madrid. Análisis urbanístico, parámetros de estudio y criterios de intervención. (Tesis de doctorado, Universidad Politécnica de Madrid) <https://doi.org/10.20868/UPM.thesis.84765>

- GRESLERI, J. & CECCARELLI, P. (2015): *Cohousing esperienze internazionali di abitare condiviso*. plug_in.
- LIETAERT, M. (2010): Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of cleaner production*, 18(6), 576-580.
- MCCAMANT, K., DURRETT, C. & HERTZMAN, E. (1997): *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves*.
- MELTZER, G. S. (2005): *Sustainable community*. Trafford Publishing.
- PÉREZ, A. G. & MOYA, L. (2018): El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 50 (195).
- VESTBRO, D. U. (2000): From collective housing to cohousing—a summary of research. *Journal of architectural and planning research*, 164-178.
- WIDENER, M. N. (2010): Cohousing: joining affordable, sustainable and collaboratively-governed, single family neighborhoods. *Sustainable and Collaboratively-Governed, Single Family Neighborhoods (March 18, 2010)*, 39.

6 REFERENCIAS NORMATIVAS Y JURÍDICAS

- AYUNTAMIENTO DE MADRID (2023): *Compendio de Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*. <https://transparencia.madrid.es/Unidades-Descentralizadas/UDCUrbanismo/PGOUM/CompendioNNUU/Compendio%202023/1%20Compendio%202023.pdf>
- 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*, 271, de 14 de noviembre de 2023, 118. <https://transparencia.madrid.es/portales/transparencia/es/Transparencia-por-sectores/Urbanismo/Planeamiento-urbanistico/Modificacion-de-las-normas-urbanisticas-del-Plan-General-de-Ordenacion-Urbana-de-1997/?vgnextoid=77a-19ddc757aa810VgnVCM1000001d4a900aRCRD&vgnnext-channel=eae9508929a56510VgnVCM1000008a4a900aRCRD>
- Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. *Boletín Oficial del Estado*, 137, de 9 de junio de 2023, 82163 a 82248. <https://www.boe.es/eli/es-md/l/2023/02/24/2/con>
- Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. *Boletín Oficial del Estado*, 304, de 20 de diciembre de 1990, 37970 a 37977. <https://www.boe.es/eli/es/l/1990/12/19/20>
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo. *Boletín Oficial del Estado*, 154, de 26 de junio de 2008, 28482 a 28504. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2008/06/20/2>

7 REFERENCIAS A OTROS RECURSOS/ FUENTES DOCUMENTALES

- COHABITA RIVAS, 2023 [consultas 12-07-2023 y 22-12-2023]. <https://emv.rivasciudad.es/cohabitarivas/>
- COHOUSING COSMOS DE RIVAS. Alternativa de vida para mayores, año 2023 [consultas 12-11-2023 y 15-01-2024]. <https://cohousingcosmosderivas.org/>

COHOUSINGBUSTARVIEJO, 2023 [consulta 12-06-2023] <https://www.cohousingbustarviejo.com/nuestro-proyecto/>
ENTREPATIOS, 2019 [consulta 3-05-2019]. <http://www.entrepatrios.org>
ENTREPATIOS VALLEKAS, 2023 [consulta 20-12-2023]. <https://www.entrepatrios.org/vallecas/>

TRABENSOL, 2017 [consulta 4-05-2019]. <http://www.trabensol.org>
VIVIENDAS COLABORATIVAS. JUBILAR VILLA ROSITA, [consulta 5-01-2024]. <https://villarosita.es/>