

# El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid

Anais GARCÍA PÉREZ (1) & Luis MOYA GONZÁLEZ (2)

(1) Estudiante de doctorado en la Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.&

(2) Doctor arquitecto Catedrático en la Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

**RESUMEN:** 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. Mientras los modos de vida siguen evolucionando la arquitectura residencial permanecer inmóvil, 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. El cohousing como movimiento intencionado, colaborativo y participativo aparece como una alternativa que puede dar respuestas a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. Con el propósito de analizar el cohousing como alternativa de vivienda en Madrid la investigación se organiza en cuatro partes fundamentales. Primero se estudian las tipologías de vivienda actuales y su adecuación a los tipos de hogares existentes. Segundo, se realiza una clasificación de las nuevas dinámicas de habitar y sus necesidades. Tercero, se define el cohousing. Y cuarto, se analiza la adecuación del cohousing a las nuevas formas de vida. En el análisis final de la investigación podemos concluir que el cohousing aporta soluciones a muchas de las tendencias de los modos de habitar actuales. Por tanto, sin considerarse la solución a los problemas de vivienda, el cohousing se postula como una opción para evolucionar en la tipología de vivienda desde su germen en proyecto, hasta su fin habitado, pasando por todo el desarrollo participativo de sus futuros habitantes.

**DESCRIPTORES:** Nuevas dinámicas de habitar. Cohousing. Tipología de vivienda. Vivienda social colaborativa.

Recibido: 13.02.2017; Revisado: 22.08.2017

Correo electrónico: [anaisgarcia@anaisgarcia.com](mailto:anaisgarcia@anaisgarcia.com); [lmoyago@gmail.com](mailto:lmoyago@gmail.com)

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

## Cohousing as an alternative to the new habitational dynamics in Madrid city

**ABSTRACT:** The lack of flexibility in regulations and housing policy has created the current scenario in which, despite the large number of houses built in the past few years, the market is still flat because existing housing does not provide answers to the demands of new social groups or new habitational dynamics, and is still limited to classical, repetitive and not very flexible typologies. Lifestyles keep evolving, while residential architecture seems to resist evolving accordingly, changing the habits of residents within the same structure or typology of housing designed for obsolete lifestyles. Cohousing as an intentional, collaborative and participatory appears like an alternative that could be an answer to these new habitational dynamics. The main goal of this documentary research work, is to study the feasibility of cohousing as an alternative to obsolete housing typologies, in order to respond to the demands of contemporary habitational dynamics. To carry out this research, four main issues have been taken into account: 1.- Study of the current housing typologies; 2.- Analysis and classification of the existing social groups and their needs; 3.- Definition of cohousing; 4.- Analysis of the adaptability of cohousing to the new habitational dynamics. From the results of this research, we can conclude that cohousing provides solutions to many of the trends observed in current lifestyles. Although it is not the solution to housing problems, it emerges as an alternative to develop new housing typologies since their beginning as projects, until residents move to live in, passing by all the participatory development of its future residents.

**KEYWORDS:** New habitational dynamics. Cohousing. Housing typology. Obsolete typology. Sharing.

### Introducción

La falta de diálogo entre la tipología de vivienda existente y las necesidades espaciales de las nuevas dinámicas de habitar nos hacen plantearnos alternativas viables que den respuesta a las demandas actuales. En este aspecto planteamos si el cohousing reúne características afines a alguna 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.

Un tercer factor que nos hace plantearnos esta opción es el cambio cultural que se está desarrollando en la sociedad en el que se enmarcan las nuevas formas de vida, que se caracteriza por el incremento sustancial de movimientos colaborativos y participativos. Este incremento se evidencia en el aumento de redes cola-

borativas en prácticamente todos los campos; centros *coworking*, *carsharing* (*ipcar*, *SideCar*, *Lyft*, *Bluemove*, *Getaround*, *Uber*), trueque de comida (*Compartoplato*, *Shareyourmeal*), alojamientos (*Hipmunk*, *Airbnb*) *Crowdfunding* (*KickStarter*, *Verkami*). Todos estos movimientos forman parte de lo que se conoce como economía colaborativa (*sharingeconomy*). Mientras que la tipología de vivienda ha quedado algo atrás estancada en las necesidades de lo que se entiende como familia tradicional.

### 1. Estudio de las tipologías de vivienda y tendencias habitacionales

La primera parte de esta investigación se centra en el análisis de las tipologías de vivienda construidas en Madrid durante el periodo comprendido entre los años 2000 y 2015. Para realizar este análisis se ha procedido a seleccionar 8 promociones de vivienda (una cada dos años de periodo de estudio), con el fin de tener representadas en esta muestra de análisis, el mayor número de casuísticas posibles,

así como reflejar la tendencia mayoritaria, teniendo en cuenta el número de viviendas construidas así como el porcentaje de las mismas presentes en cada criterio de selección.

Los criterios de selección, basados en los campos de gestión y funcionalidad de las viviendas, han sido los siguientes:

- Promociones de viviendas situadas en el área metropolitana de Madrid.
- Ubicación de las promociones; dentro del área metropolitana; ciudad consolidada, nuevos ensanches de lo que denominamos primera época (previa a la crisis), nuevos ensanches de lo que denominamos segunda época (después de la crisis).
- Tipo de promoción; rehabilitación o nueva planta.
- Tamaño de la promoción: menos de 30 viviendas, entre 30 y 90 viviendas y más de 90 viviendas.
- Año de construcción de la promoción; una promoción cada dos años de estudio.
- Tipo de promoción: pública o privada
- Régimen de propiedad; alquiler o tenencia.

El objetivo de los criterios seleccionados es tener presente el mayor número de aspectos

posibles, su representatividad (número de promociones seleccionadas según cada criterio) pretende ser directamente proporcional al número de viviendas construidas según las opciones de ese criterio.

Debido a la trascendencia e importancia de la iniciativa municipal de construcción de vivienda social de calidad durante la primera época de estudio, se han seleccionado varias promociones de financiación pública.

Las promociones seleccionadas según los criterios anteriormente descritos quedan reflejadas en la siguiente tabla resumen (ver FIG.1):

Se ha accedido a la información del proyecto de cada una de las promociones para analizar cada tipología de vivienda (EMVS, BDU Arquitectura, Gestilar). El análisis realizado ha tenido en cuenta la morfología, dimensiones, distribución y flexibilidad de las viviendas (Ver FIG 2.1 y 2.2).

Para cada tipología de vivienda se ha realizado una clasificación por número de dormitorios y se ha establecido una comparativa de cada promoción con el número de hogares de cada tipo en la época de construcción. Para los tipos de hogares se han tomado los datos de los censos, 2001 y 2011.

Fig. 1/ Promociones analizadas y variables de elección.

Identificación	Número de viviendas	Ubicación	Tipo de actuación	Año	Tipo de promoción	Régimen de propiedad
Embajadores 52	22	Centro de Madrid.	Nueva promoción	2000	Pública	Tenencia
Sanchinarro	96	Sanchinarro. Norte de Madrid	Nueva promoción	2002	Pública	Tenencia
San Cristóbal de los Ángeles	52	Villaverde Sur de Madrid.	Rehabilitación	2003	Pública	Tenencia
Calle Infantas	14	Centro de Madrid.	Rehabilitación	2007	Pública	Tenencia
Torre de Vallecas	120	Ensanche de Vallecas. Sur de Madrid	Nueva promoción	2009	Pública	Tenencia
Martin de Vargas	23	Centro de Madrid.	Nueva promoción	2010	Pública	Alquiler
Los Gazebos	52	Valdebebas. Norte de Madrid	Nueva promoción	2013	Privada	Tenencia
Valdebebas	131	Valdebebas. Norte de Madrid	Nueva promoción	2015	Privada	Tenencia

Fuente: Elaboración propia. Datos: EMVS, GESTILAR, BDU.

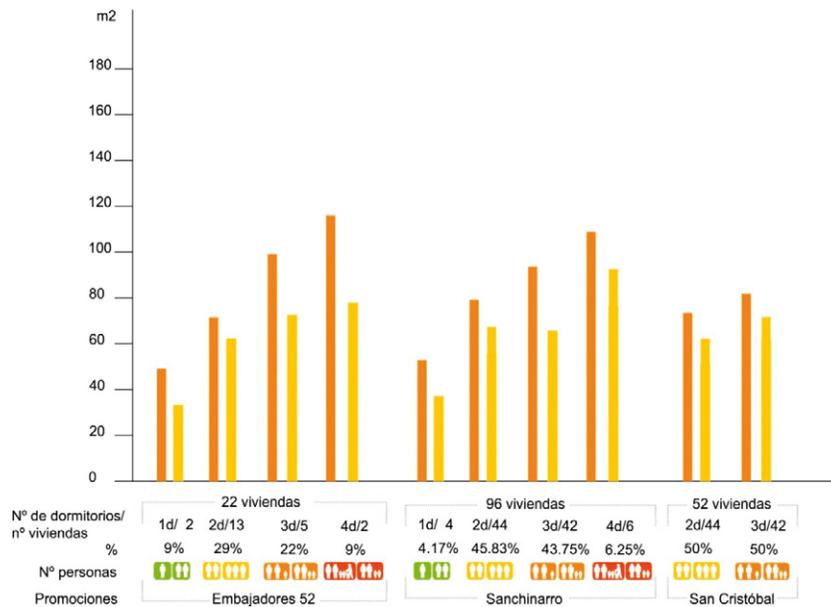


FIG. 2.1/ Análisis de las tipologías de viviendas.

Fuente: Elaboración propia. Datos: EMVS, GESTILAR, BDU.

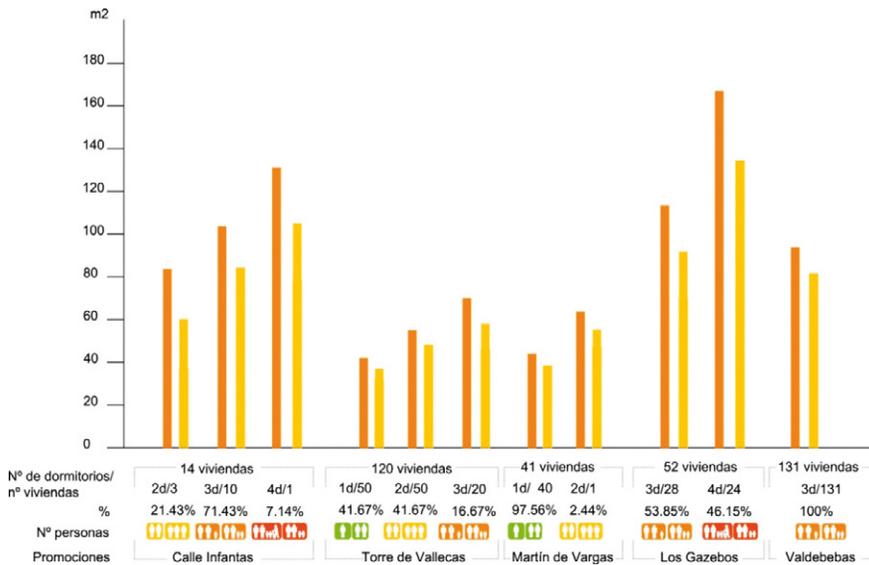


FIG. 2.2/ Análisis de las tipologías de viviendas.

Fuente: Elaboración propia. Datos: EMVS, GESTILAR, BDU.

La comparativa entre los tipos de viviendas y los tipos de hogares se ha establecido mediante una relación entre el número de dormitorios y el número de personas que pueden habitar en cada vivienda, siendo ésta 1,5 personas por cada dormitorio. (Ver FIG. 3) Quedando las siguientes correspondencias:

En la FIG. 4 se muestran las comparaciones observadas entre los tipos de hogares y las tipologías de viviendas:

Mediante los gráficos contenidos en la figura 4 se pone de manifiesto la no correspondencia de la tipología de vivienda con los tipos de hogar.

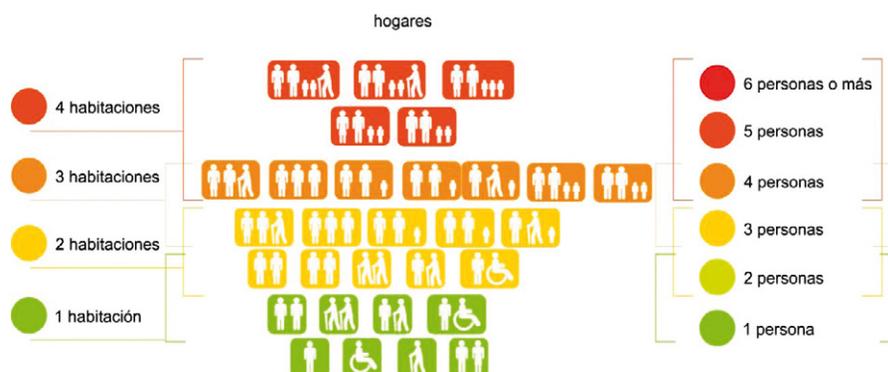


FIG. 3/ Relación personas/dormitorios.

Fuente: Elaboración propia a partir de la relación entre nº de dormitorios y nº de personas por vivienda.

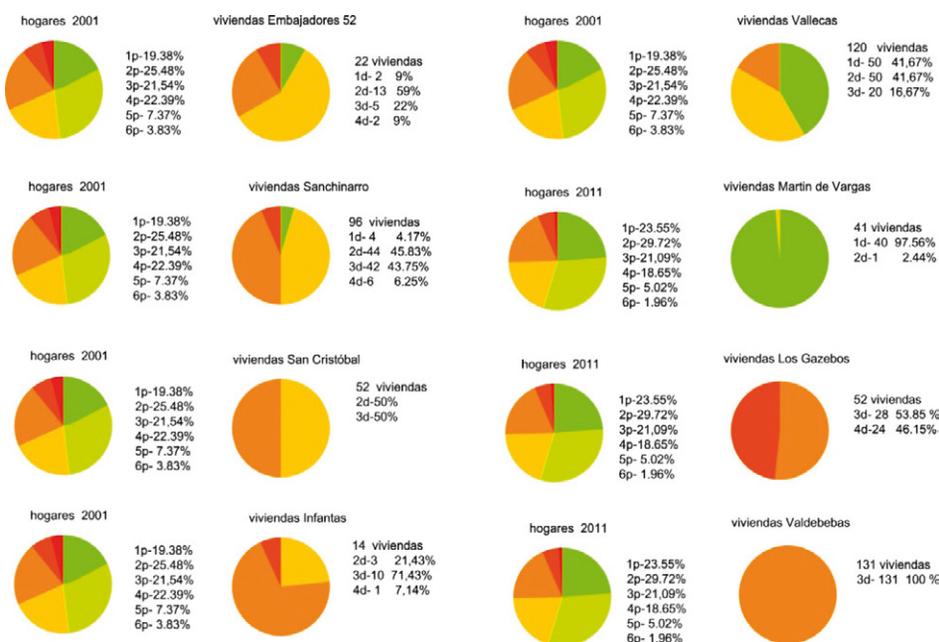


FIG. 4/ Comparativa tipo de hogar - tipo de vivienda.

Fuente: Elaboración propia. Datos; INE, EMVS, GESTILAR, BDU.

Siendo especialmente significativo en el caso de la promoción privada, en donde podemos ver claramente que las tipologías de viviendas son más limitadas y no tienen en cuenta los tipos de hogar más abundantes.

Destacamos un acercamiento a la realidad social en algunas promociones, como es el caso de Embajadores 52, donde el gran número de viviendas destinadas a hogares uni o bi-personales está coordinado con el aumento de hogares

res con menor número de personas; también es el caso de la promoción de Vallecas donde la proporción del número de viviendas según tamaño, da cabida a la mayoría de los tipos de hogares teniendo también una correspondencia proporcional al número de hogares de cada tipo.

En la figura 5 se puede ver el resultado obtenido de analizar los distintos tipos de vivienda presentes en cada promoción, así como compararlos según el año en que se han construido.

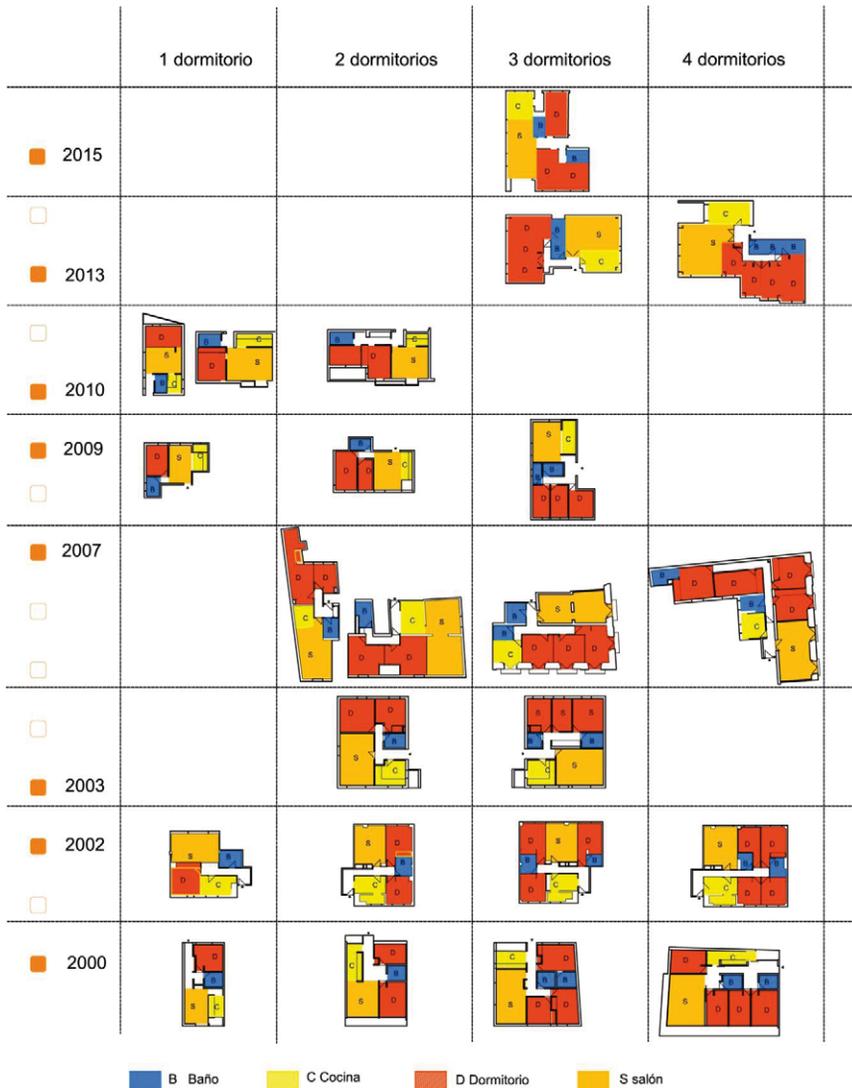


Fig. 5/ Matriz análisis y comparación de las tipologías de viviendas analizadas.

Fuente: Elaboración propia. Datos: EMVS, GESTILAR, BDU.

En esta matriz (ver FIG. 5) podemos percibir que la evolución en la tipología de vivienda durante estos 15 años es escasa, reproduciéndose tipos similares para cualquier modelo de hogar. Se advierten tipos diferentes en aquellas promociones que por sus condicionantes urbanísticos se ven obligadas a una morfología concreta. Esto ocurre en las promociones situadas en el casco urbano y en las rehabilitaciones. Son las promociones que tienen mayor número de viviendas las que aportan mayor variedad de tipos a la promoción. Sin embargo, estos tipos no siempre responden a la evolución de los hogares, tendiendo hacia viviendas de mayor tamaño y mayor número de dormitorios.

## 2. Nuevas dinámicas del habitar.

Aunque los nuevos modos de vida sigan evolucionando y sean variables e imprevisibles, se debe tener en cuenta que actualmente la variedad de grupos sociales diferentes que se alejan del modelo tradicional de familia, crece día a día (FERNÁNDEZ, 2012).

En Madrid el número de hogares sigue aumentando y ya alcanzaba los 2.469.378 en 2011, lo que supone un crecimiento de casi el 37% respecto al censo anterior (2001) (INE). También crecen los hogares unipersonales, siendo casi

1 de cada 4 (23.55 %) así como los hogares formados por dos personas (29.72%). Son los hogares de 4 o más personas los que decrecen en número, manteniéndose estables los hogares de 3 personas (21.10%)

Por otro lado, cada vez son más frecuentes las separaciones de las parejas (aumentaron un 5.6% en 2014) mientras disminuye la duración media de los matrimonios (ha descendido de 15 a 8 años de duración media).

Si seguimos analizando la población de Madrid según los grupos de edades obtenemos los si-

guientes resultados, niños (0-10 años) 10,19%, adolescentes (11-17) 5.95%, jóvenes mayores de edad (18-25 años) 8.68% adultos (26-45 años) 29.28%, madurez adulta (46-64 años) 25.40% y tercera edad (mayores de 65 años) 20.45%

Con estos datos podemos afirmar que la evolución de los grupos sociales se encamina hacia un mayor número de hogares formados por menos personas.

En el siguiente gráfico (FIG. 6) podemos ver la distribución de los hogares según el número de personas que lo conforman.

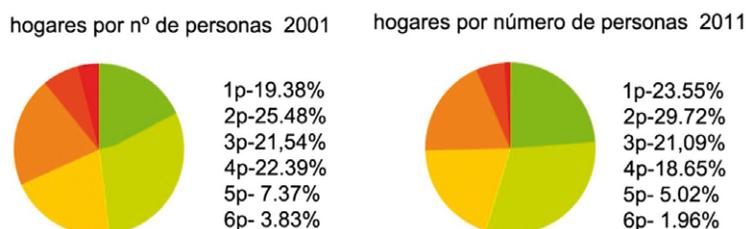


FIG. 6/ Evolución del tamaño del hogar 2001- 2011.

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Esta característica de los nuevos modelos de hogar tiene su origen en varias circunstancias en auge como son; la provisionalidad de las relaciones afectivas, el incremento de separaciones y divorcios en el caso de las generaciones más jóvenes; el aumento de la esperanza de vida desigual entre hombres (80 años) y mujeres (85 años) en el caso de las personas mayores.

En el caso de las generaciones más jóvenes, ha desaparecido en parte la idea de la familia y de hogar tradicional como el único modo de vida posible (descenso de la natalidad de un 5% hasta 2001 y leve aumento en 2011 de 1,23 número medio de hijos por mujer a 1,4). La idea del esfuerzo por la permanencia de una relación que tiene como referencia principal los hijos y el hogar no es la más abundante. El interés particular de cada uno de los miembros de la pareja es determinante. La igualdad entre los dos miembros de la pareja así como la ocupación laboral de ambos (tasa de empleo de la mujer del 44,4 % en 2002 al 54,9% en 2008) marca el giro hacia los nuevos o más abundantes modelos de hogar.

En el caso de las personas mayores, la longevidad trae consigo necesidades de asistencia, lo cual genera la conveniencia de disponer de espacios para proporcionar estos servicios (índice de dependencia 24,1 %). El aumento de este tipo de hogares unipersonales en la tercera edad (40,9 % de los hogares unipersonales están formados

por personas mayores de 64 años) se debe por un lado al traslado de alguno de los miembros de la pareja a residencias o centros de asistencia médica y social y por otro a la mayor esperanza de vida de la mujer frente al hombre.

Todas estas características de la sociedad suponen más libertad para el individuo, más opciones e incentivos para buscar el desarrollo fuera de los patrones tradicionales. En el caso de la mujer; su liberación, su lucha por la igualdad y su control de la maternidad le ha proporcionado mayores oportunidades. Este factor influye directamente en el hombre, que también ha cambiado su conducta respecto a los tiempos anteriores.

Todas estas circunstancias mencionadas anteriormente nos han llevado a realizar una clasificación de las dinámicas de habitar en cuatro grupos para poder analizar sus necesidades.

## 2.1. Grupo 1. La tercera edad

En esta etapa nos encontramos con dos tendencias fundamentales que se diferencian principalmente por la salud y las actividades vitales. Por un lado están aquellos que gozan de buena salud y son activos y por otro, aquellos que tienen una salud más débil y menos actividad.

El grupo de personas mayores activas se caracteriza por dedicar su tiempo a actividades

prevaleciendo sobre ellas el turismo. Generalmente buscando conocer nuevos lugares o ir hacia zonas de climas cálidos. Este grupo social busca también la relación con sus semejantes y la colectividad en actividades.

El grupo de personas mayores asistidas se caracteriza por la necesidad de atención debido a su precaria salud. En este caso la colectividad se centra en la necesidad de asistencia. Actualmente la situación que prevalece es la de mudarse a residencias de ancianos, asilos, o centros de atención, donde disponen de una habitación, generalmente compartida que no les proporciona la suficiente intimidad, y una serie de espacios comunes guiados.

En ambos casos hay una predisposición hacia la convivencia, sin embargo no disponen de una tipología de vivienda que responda a sus necesidades sin tener que renunciar a independencia o intimidad.

## 2.2. Grupo 2. Hogares en evolución familiar. Ritmo variable de habitantes

En este grupo social estaría reflejada gran parte de la sociedad actual. Hemos dividido el grupo en tres situaciones predominantes que requieren tipos de viviendas distintas a las existentes en la actualidad.

Grupo social formado por familias disgregadas. Es el caso de personas separadas de sus parejas anteriores y que inician una nueva convivencia con otra persona, aportando al nuevo grupo familiar hijos, bien uno de ellos o bien los dos. El ritmo de habitantes en este nuevo hogar es variable, debido a que los hijos no tienen una residencia fija en esa vivienda.

Grupo social formado por padres separados en régimen de custodia compartida. Es el caso en el que hay una vivienda fija para los hijos y son los padres los que se van turnando semana a semana. En ocasiones, y con el paso del tiempo, en este grupo social intervienen nuevas personas, como son las posibles nuevas parejas del padre o de la madre que acaban pasando tiempo en esa vivienda. En este caso también el ritmo de habitantes del hogar es variable, pudiendo variar tanto el número de adultos, como el número de niños.

Grupo social formado por evolución familiar. En este grupo se incluirían las familias típicas en las que se dispone de una vivienda de gran tamaño y poco flexible, a medida que los hijos se van haciendo mayores y no tienen capacidad de emanciparse y los padres no tienen necesidad de tanto espacio. Se trata de combinar la necesidad

de habitar juntos con la necesidad de independencia de los hijos.

En todos los casos se percibe una necesidad de flexibilidad de espacio así como una adecuada dimensión de los espacios de intimidad o privados y de los espacios comunes

## 2.3. Grupo 3. Pisos compartidos

Piso compartido de estudiantes y/o trabajadores. Se trata de un grupo social que por circunstancias económicas o de relación, deciden compartir una vivienda. Lo deseable es que cada componente disfrute de un espacio individual similar en dimensiones y características que les permita realizar sus actividades y tener su intimidad, y que compartieran espacios comunes amplios donde se encuentran los servicios de la casa.

Piso compartido de inmigrantes. Se trata de grupos sociales desfavorecidos que por sus precarias condiciones económicas se ven en la necesidad no ya de compartir piso sino, en ocasiones, de compartir incluso cama, por horas, para que salga más económico. La idea es que su situación económica vaya mejorando, y que la vivienda utilizada pudiera ser flexible para no tener que marcharse, y poder dejar de compartir cama. En muchos casos, aunque la situación económica de uno de los habitantes vaya mejorando, éste prefiere quedarse en ese piso, sin compartir cama, por los lazos sociales que le unen al resto de los habitantes.

Grupos sociales unipersonales. En este grupo se sitúan aquellos jóvenes que consiguen emanciparse sin tener que compartir, pero cuyo futuro es incierto y es posible que lleguen a necesitar utilizar parte de la vivienda para sufragar gastos o ayudarse económicamente.

A todos estos grupos sociales habría que añadirles la necesidad o posibilidad de trabajar en la misma vivienda en la que residen, lo que supone la necesidad de tener un espacio adaptado y adecuado para ello.

## 2.4. Grupo 4. Los «nómadas». Situaciones transitorias

Se trata de describir situaciones de vivienda transitoria frecuentes en nuestra sociedad.

Albergues; son aquellos espacios cuya función es de acogida a los inmigrantes recién llegados durante sus primeros días en el país, facilitándoles no solo un sitio donde estar sino también indi-

caciones o ayuda para poder salir de allí. Así mismo estarían los albergues destinados a recoger a población del país que se encuentra en la calle debido a dificultades económicas o personales.

Casas transitorias, pisos de acogida, hogares de formación; se trata de viviendas que acogen, generalmente a jóvenes con problemas o dificultades familiares, que necesitan no solo un sitio donde residir sino también una formación para poder afrontar la vida de forma inde-

pendiente. Ayuda a enfrentarse a la situación laboral, ayuda a la convivencia, ayuda al comportamiento social, ayuda a buscar y mantener un empleo.

Las necesidades de este grupo social en cuestión de espacios dentro de los complejos habitacionales son, espacios comunes gestionados por monitores o educadores sociales y espacios privados individuales para los residentes.

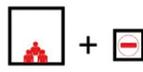
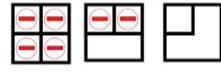
	grupo social	necesidades
Tercera edad	activa 	compañía 
	asistida 	asistencia médica 
Evolución familiar	desde dos hasta cinco 	flexibilidad 
	Uno y padres cambiando 	areas comunes y privacidad 
	familia tradicional 	potencial de crecimiento 
Pisos compartidos	estudiantes y trabajadores 	Espacios privados similares y espacios comunes 
	inmigrantes 	Flexibilidad de espacios 
	unipersonal con necesidades económicas 	habitación extra y flexibilidad 
nómadas	albergues 	espacios individuales/espacios comunes amplios y de servicios 
	casas temporales 	

FIG. 7/ Matriz indicativa de las necesidades según cada una de las dinámicas de habitar.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la investigación y la clasificación de grupos sociales.

En la figura 7 se detallan las necesidades de las diferentes dinámicas de habitar que a día de hoy gozan de poca respuesta tipológica, ocasionando la adecuación por parte del individuo a la vivienda. Cuando lo deseable sería que fuera la propia vivienda la que presentase posibilidades y flexibilidad de adaptación.

Consideramos que según el análisis de la tipología de vivienda existente así como de los hogares actuales, la oferta de vivienda disponible no se adecua a todas las necesidades que las nuevas dinámicas habitacionales demandan.

### 3. El cohousing. Definición

«The concept of cohousing is not new, it has roots in utopian, feminist, preindustrial western societies, where small communities used to live and sustain themselves by sharing resources, property and aspirations» (MELTZER, 2005).

El cohousing se define como un estilo particular de desarrollo de vivienda, basado en una combinación de espacios y servicios comunes y espacios privados (FIELD, 2004). Estas unidades residenciales proponen un enfoque diferente con la intención de crear un ambiente de comunidad, sociabilidad y apoyo del que todos los residentes toman parte cada día.

En el modelo de cohousing los residentes son dueños de sus casas privadas pero también tienen una participación en la propiedad de los

espacios e instalaciones comunes, donde tienen lugar las actividades comunitarias.

El cohousing es una forma de vivienda colectiva que tiene cuatro características principales (MCCAMANT & DURRETT, 1987):

- Diseño en comunidad: el diseño realizado por los propios residentes y de forma conjunta fomenta un fuerte sentido de comunidad.
- Extensas instalaciones comunes: como parte integrante de la comunidad, las áreas comunes están diseñadas para uso diario, como parte fundamental de la comunidad y como complemento de las áreas de vida privada.
- Participación de los residentes en los procesos de reclutamiento, uso y gestión de los espacios.
- Estilos de vida colaborativos que ofrecen interdependencia, redes de apoyo, sociabilidad y seguridad.

Las comunidades están compuestas por suficiente espacio privado, correspondiente a las viviendas (en las que residen los hogares) y amplias zonas comunes, en las que se realiza la vida comunitaria. La idea es la de compartir parte de la vida en estas zonas comunes, es decir, utilizarlas con el resto de residentes de la comunidad. En la FIG. 8 podemos ver las principales características de cohousing.

Las unidades residenciales basadas en cohousing se planifican basándose en los principios de diseño en comunidad, que fomenta una mayor interacción social, ayudando así a construir comunidades más cohesionadas. (WILLIAMS, 2005).



FIG. 8/ Definición cohousing.

Fuente: Elaboración propia a partir de los conceptos de la definición de cohousing.

Generalmente las viviendas privadas tienden a ser pequeñas, esta pérdida de espacio en la unidad privada se complementa mediante los distintos espacios e instalaciones comunes. Las instalaciones comunes proporcionan un espacio en el que se pueden acomodar actividades domésticas menos frecuentes, mientras que las unidades privadas proporcionan un espacio adecuado para las actividades diarias de los hogares.

Una característica fundamental es que en todas las comunidades cohousing los residentes están involucrados de alguna manera en la búsqueda de residentes, el uso de los espacios y la gestión de los mismos. Según el tipo de modelo de desarrollo adoptado el grado de participación de los residentes va variando, esto es debido a que hay algunas comunidades que se asocian y forman cooperativas y otras que se apoyan en gestores y/o promotores para iniciar el proceso. El enfoque que nace por parte de los futuros residentes los involucra totalmente en todos los procesos.

En el aspecto económico, estos desarrollos se caracterizan por ser parte de un proceso voluntario y participativo en el que son los residentes los que asumen todos los costes y riesgos financieros asociados con el proyecto. También son ellos los que eligen a los profesionales que les ayudan a plasmar y construir el futuro desarrollo residencial, tanto al equipo de arquitectos como a un equipo asesor si lo creen necesario. Esencialmente son los residentes los que actúan como directores del proyecto para el proceso de diseño y ejecución del mismo. Esto requiere compromiso y dedicación por parte de cada uno de ellos.

Este modelo de vivienda encuentra varias dificultades para su desarrollo e implantación en nuevos países por lo que se encuentra limitado en términos de demanda por varias razones (WILLIAMS, 2005):

- Tiempo y compromiso de los residentes. Este modelo de vivienda requiere que el residente esté involucrado en el proceso desde el comienzo, y forme parte de la comunidad durante toda su estancia en la misma. Esto significa que optar por vivir en un desarrollo tipo cohousing implica adoptar un estilo de vida que se basa en la comunidad e implica dedicación de tiempo y recursos por parte del residente.
- Riesgo financiero y problemas para obtener financiación. Al tratarse de desarrollos normalmente poco conocidos y cuyos potenciales residentes no son una mayoría social, no se considera este tipo de vivienda como un valor seguro. El problema de acceso a la financiación nace de que, en la

mayoría de los casos, se trata de financiar a un grupo de personas que parten de diferente situación económica.

- Necesidad de una gran cantidad de gestión y conocimientos técnicos. Debido a que los residentes toman parte activa en la búsqueda de solar, diseño del proyecto y gestión de la comunidad, es necesario que se posea algún tipo de conocimiento sobre cada uno de estos aspectos.
- Dificultades para competir por solares con otros candidatos. La dificultad de financiación, de organización y de búsqueda de solar sitúa a las comunidades de cohousing en la cola de candidatos para acceder a los solares.

Debido a estos problemas, han surgido otros enfoques para poder comenzar el desarrollo de estos proyectos de cohousing, contando con promotores en el proyecto. Estos promotores pueden ser muy útiles para facilitar el acceso a los solares disponibles, desarrollo de las gestiones y planes de financiación. Su participación reduce el tiempo y el compromiso por parte de los residentes en los proyectos y proporciona acceso a los recursos necesarios para el desarrollo. Sin embargo, siempre debe existir la participación de los residentes desde el comienzo del diseño del desarrollo residencial, ya que si no se pierde uno de los factores fundamentales de este movimiento colaborativo.

El modelo de cohousing ha evolucionado y cambiado rápidamente a través del tiempo, la ubicación de los desarrollos y la experiencia.

Nació hace más de 40 años en Dinamarca (en 1968). Desde su inicio hasta hoy en día se pueden identificar tres fases de desarrollo (HOLZMANN, 2010):

En la primera fase de las décadas de 1960 y 1970 nace y se desarrolla en el norte de Europa, las comunidades pioneras se desarrollaron a partir del activismo político y la búsqueda de mejores opciones de vivienda así como para apoyar a las familias trabajadoras.

En la segunda fase, 1980, 1990 y 2000 se traslada a América del Norte. El movimiento cohousing surgió en los EE.UU. después de la publicación del libro «cohousing» por MCCAMANT & DURRETT en 1987. Desde la primera comunidad de cohousing que tuvo lugar en Estados Unidos en los años 80 hasta el año 2000, el número de comunidades de este tipo se han cuadruplicado.

Tercera fase; Europa, EE. UU., Cuenca del Pacífico –Australia y Asia Sudoriental. Esta fase se caracteriza por abordar cuestiones como

accesibilidad y asequibilidad, sostenibilidad y vivienda ecológica, adaptabilidad y capacidad de respuesta para adaptarse a las diferencias regionales y culturales (WILLIAMS, 2005).

Desde 2007 el modelo de cohousing se está desarrollando en países como Italia, primer cohousing en 2008, Castel Merlino, (GUIDOTTI, 2015) o España, primeros movimientos de cohousing en 2000, Trabensol (TRABESOL.ORG). Estos desarrollos tienen en cuenta la evolución que ha experimentado el movimiento cohousing durante las tres fases anteriores. Tienen su origen en grupos de personas que buscan maneras de vivir diferentes a las ofertadas y que posean mayor vida comunitaria. Estos primeros gérmenes de cohousing en el sur de Europa nacieron mediante grupos de personas que constituyen cooperativas para comenzar con el proceso de búsqueda de solar y financiación.

#### 4. Adecuación y adaptabilidad del cohousing a las nuevas dinámicas del habitar

Una vez definido el cohousing y sus principales características, podemos observar una serie de factores coincidentes entre las necesidades de las nuevas dinámicas de habitar y las posibilidades del cohousing.

Los habitantes de comunidades de cohousing se involucran en los eventos y actividades tanto lúdicas como operativas de la comunidad, organizando y utilizando regularmente los espacios comunes. Adoptan una vida colaborativa, acorde con los cambios culturales actuales, en la que la interdependencia de los individuos es fundamental.

Para evaluar las coincidencias entre necesidades y características del cohousing, hemos analizado por cada modelo de hogar, necesidades y adecuaciones, también hemos analizado los problemas que en cada grupo pueden originar comunidades de este tipo. Todos los resultados quedan reflejados gráficamente mediante una matriz (ver FIG. 9).

A continuación analizamos cada una de las dinámicas habitacionales definidas anteriormente y las posibilidades que les ofrece un movimiento colaborativo como el cohousing así como sus problemas.

El cohousing para la tercera edad con zonas privadas y zonas comunes tanto de servicios de atención 24 horas como de actividades, según necesidades, es una respuesta adecuada y flexible para este grupo social. Solventaría, de este modo, tanto la necesidad de compañía y sociabilidad como la

de cuidados o atención sanitaria. Se trata de un tipo de cohousing que suele funcionar satisfactoriamente, si bien se suele requerir ayuda para el mantenimiento de los espacios comunes.

Los hogares con ritmo variable de habitantes tienen necesidades básicamente de adecuación de espacios y flexibilidad. El cohousing puede dar respuesta a la necesidad de más espacios según aumenta o disminuye el número de habitantes con las amplias zonas de espacios comunes. Estos espacios pueden ayudar a la hora de necesitar lugares para estudio, lavandería o comedor. De esta manera toda la zona de vivienda se podría utilizar para las zonas privadas de cada uno de los miembros del hogar. Esta disposición de múltiples zonas o servicios comunes sería útil para los hogares con evolución de habitantes con el fin de liberar más espacio para las necesidades de intimidad según aumenta el número de ellos. Se trataría de viviendas con distribución flexible que permitieran esta adecuación de espacios. Los problemas de este tipo de comunidades suelen surgir cuando las dinámicas habitacionales de los residentes no son homogéneas, o varían demasiado en el tiempo debido a los cambios del hogar. Produce un uso desigual de los espacios comunes y posible pérdida de vida en comunidad.

El cohousing con zona privada espaciosa respondería a las necesidades de estas dinámicas de habitar. Se trata de grupos sociales formados por unidades familiares similares en miembros y situación económica, a los que les gusta la vida colaborativa y compartir zonas comunes. Serían desarrollos residenciales que dispusieran de suficiente espacio de intimidad y privacidad para una familia así como espacios comunes desahogados. Esas comunidades funcionan debido a que los intereses y necesidades de los residentes suelen coincidir.

Los pisos compartidos encuentran en el cohousing una alternativa que puede ser eficaz para resolver algunas necesidades como son las de tener un espacio privado similar para cada habitante y varios espacios comunes, que en este caso serían más, de mayor tamaño y a compartir con más personas. De esta manera habría equidad en los espacios disfrutados por cada miembro. El cohousing proporciona también sociabilidad dentro de la propia comunidad, lo cual puede ser útil para este tipo de dinámica de habitar donde, en muchas ocasiones, los diferentes habitantes no se conocen entre sí, vienen de otros lugares y suelen tener necesidades de socializar. En este caso los problemas que encontramos son los relacionados con la gestión y mantenimiento de los espacios comunes. Al ser,

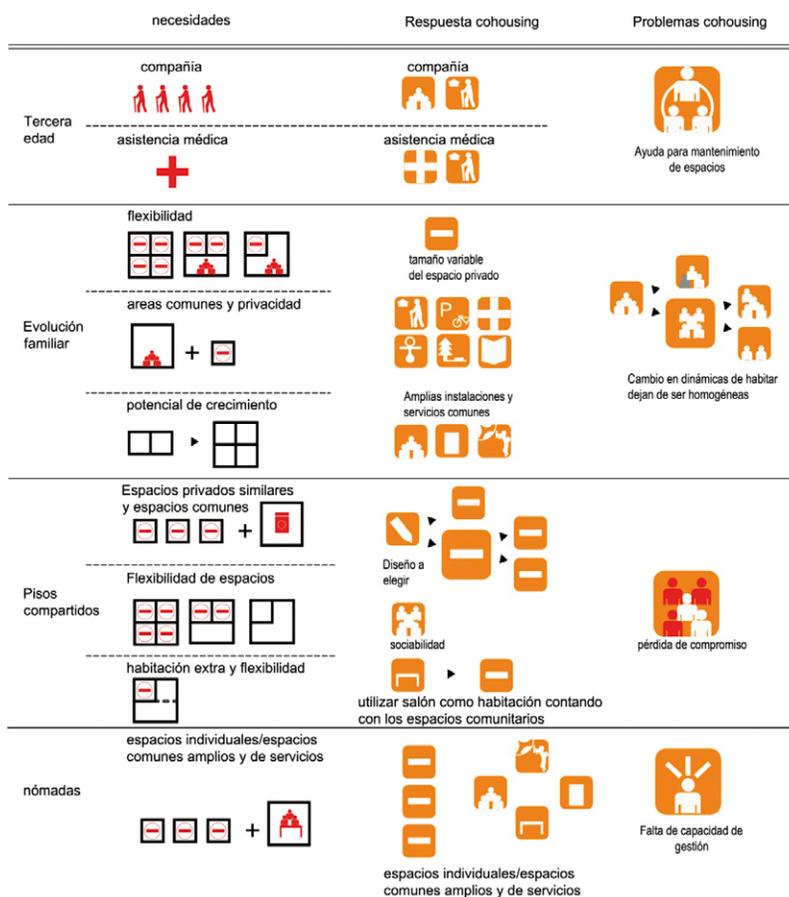


Fig. 9/ Matriz respuestas y problemas del cohousing a las necesidades según dinámicas de habitar.

Fuente: Elaboración propia a partir de las características que aporta el cohousing a cada grupo social.

en la mayoría de los casos, unas residencias de paso, donde van a estar temporalmente, el nivel de compromiso de los usuarios disminuye.

El cohousing intergeneracional es un modelo de comunidad formada por mezcla de los grupos sociales descritos anteriormente. De esta manera individuos de la tercera edad pueden compartir espacios, actividades, gastos e incluso empleos con estudiantes o trabajadores que puedan o quieran dedicar parte de su tiempo al servicio de atención a estos ancianos. El problema que suelen presentar este tipo de comunidades con mezcla de edades es que cada grupo social suele necesitar espacios comunes diferentes, en este caso el consenso sobre qué espacios comunes debe tener la comunidad puede ser tedioso.

Para el caso de los nómadas que demandan pequeños espacios individuales y varios espacios comunitarios, el cohousing podría responder a estas necesidades con un diseño

de pequeñas estancias privadas y numerosos espacios comunes donde realizar actividades de integración. Sin embargo, para este tipo de dinámica de habitar hay que tener en cuenta la presencia de educadores sociales y la dificultad que puede suponer la gestión de los espacios comunes por los propios residentes.

### 5. Conclusiones

El cohousing como movimiento intencionado, colaborativo y participativo se asocia perfectamente con las tendencias culturales actuales. Así mismo los espacios comunitarios, sugeridos y consensuados por sus habitantes, son un incentivo debido a la economía de medios que suponen.

En el análisis de las tipologías de viviendas construidas en Madrid en los últimos años observamos que la innovación en la distribución

de los espacios es escasa, que se siguen repitiendo los mismos patrones de viviendas y que en contadas ocasiones se tiene en cuenta los tipos de hogares a los que van destinadas. Esta situación da como resultado una oferta de vivienda similar para los distintos tipos de hogares, siendo los habitantes los que tienen que adaptarse a la vivienda. La oferta de vivienda es horizontal y no se adapta a las nuevas dinámicas de habitar. Mientras los tipos de hogares evolucionan y varían, los tipos de viviendas son repetitivos y predecibles.

El cohousing se perfila como un tipo de vivienda diferente al que se encuentra en el mercado actualmente, más flexible y con mayor capacidad de adaptación a los distintos hogares ya que forman parte del mismo desde su germen, interviniendo en su diseño y exponiendo sus necesidades.

En el análisis de las necesidades de las distintas dinámicas de habitar, aparecen con mucha frecuencia la de espacios comunes alrededor de espacios privados, así como la flexibilidad de espacio. También son abundantes las necesidades de comunidad (tercera edad y pisos compartidos).

Son necesidades a las que el modelo de cohousing puede dar respuesta mediante sus numerosos espacios comunitarios. El uso de los mismos dependerá de las decisiones tomadas por los habitantes y se comenzará a definir en la etapa de diseño, así mismo puede variarse en el tiempo según la evolución y necesidades de los componentes de la comunidad.

Podemos afirmar que el cohousing se presenta como una alternativa para varias de las nuevas dinámicas de habitar por los siguientes motivos;

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

Por otro lado también es importante enunciar los problemas que pueden tener lugar en este tipo de comunidades, y que suelen tener su origen en el entendimiento del funcionamiento de este tipo de comunidades.

Los principales problemas que encontramos son:

- Falta de compromiso por parte de algunos residentes
- Pérdida de la vida en comunidad según avanza el tiempo de la comunidad y, en ocasiones, producido por el intenso relevo de residentes.

- Falta de consenso sobre qué tipo de espacios comunes debe tener la comunidad.

Aunque mediante este estudio se observa que el cohousing puede ser una respuesta a las necesidades de algunas nuevas dinámicas de habitar es importante resaltar que el perfil de personas que eligen el cohousing aspira a un modo de vivir comunitario no ideológico y que está dispuesto a dedicar parte de su tiempo a la comunidad, lleva implícito una forma de habitar activa. No se trata solo de una participación inicial en el proyecto constructivo o de rehabilitación, sino en la gestión continua de los espacios comunes. El cohousing no es inmediato, requiere tiempo para activar el grupo, para la búsqueda de un terreno, para la estrategia y fases de proyecto y participación, un plan de financiación y la realización del proyecto.

## Bibliografía

- EMVS. (2016): *Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid*. [www.emvs.es](http://www.emvs.es) [Consultas, 14/03/2016, 22/04/2016]
- FERNÁNDEZ, P. (No publicada, 2012): *La casa abierta. Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como si el habitante importara*. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.
- FIELD, M. (2004): *Thinking about cohousing. The creation of intentional neighborhoods*. London, UK: Diggers and Dreamers.
- GUIDOTTI, F. (2015): *Ecovillaggi e cohousing: Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*. Terra nuovaedizioni.
- HOLTZMAN, G. (2010): *Introduction to cohousing & the Australian context*. Australia.
- INE. *Instituto nacional de estadística*. (2016). [www.ine.es](http://www.ine.es) [Consulta 15/12/2015]
- MCCAMANT, K., & DURRET, C. (1987): *Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves* (2nd ed.). Berkeley, USA: Ten Speed Press.
- MELTZER, G. (2005): *Sustainable community: Learning from the cohousing model*. Victoria, BC, Canada: Trafford.
- MILES, M. (2008): *Urban utopias: The built and social architectures of alternative settlements*. London: Routledge: Taylor y Francis Group.
- MINISTERIO DE FOMENTO. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA (2016): [www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/ATENCION\\_CIUDADANO/INFORMACION\\_ESTADISTICA/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/) [Consulta 12/01/2016, 04/02/2016]
- TRABENSOL (2017): [www.trabensol.org](http://www.trabensol.org) [Consulta 02/02/2017]
- WILLIAMS, J. (2005): Designing neighbourhoods for social interaction: The case of cohousing. *Journal of Urban Design*, 10 (2), 195-227.
- (2005): Sun, surf and sustainability: Comparison of the cohousing experience in California and the UK. *International Planning Studies Journal*, 10.175-77.