

Cohousing y Accesibilidad

En noviembre de 2018 tuvo lugar un nuevo encuentro del ciclo de conversaciones ASEPAU. El tema elegido fue «Cohousing y Accesibilidad», y para introducirnos en la temática nos acompañaron Francisco Romero de la empresa Cohousing Verde y Javier del Monte de Jubilares.

Estas conversaciones tuvieron como punto de encuentro el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), donde los socios, tanto los que asistieron de forma presencial como los que lo hicieron online, disfrutaron de un interesantísimo debate y durante el encuentro se dieron respuesta a algunas preguntas que nos planteábamos inicialmente.

Diversos momentos del encuentro sobre Cohousing y Accesibilidad



¿Qué es Cohousing?

Se trata de un modelo de vivienda en comunidad que se diseña y desarrolla mediante procesos de participación. Aunque parece que no hay una definición teórica, siempre en un proyecto de cohousing hay dos pilares importantes:

1. **COMUNIDAD.** Las personas que viven en estos espacios no son individuos aislados, son comunidades; el proceso de diseñar el edificio, en el que van a acabar viviendo, convierte a un grupo de personas en una comunidad intencional, que quiere vivir de una determinada manera y que, por tanto, comparten valores (no sólo comparten espacios y servicios).
1. **PROCESO PARTICIPATIVO.** El grupo diseña en el proceso. No son edificios a los que te tienes que adaptar, es un edificio a imagen y semejanza de las personas que van a vivir allí.

Hay un tercer pilar, que no es necesario, pero que diferencia a cada una de las empresas representadas en el encuentro:

- **ECOLOGÍA.** Cohousing Verde se centra en edificios ecológicos, sostenible, edificios eficientes energéticamente y espacios sanos.
- **SENIOR.** Jubilares se centra en el cohousing para personas mayores. En Jubilares, se entiende el cohousing senior como el sitio donde puedo envejecer, incluso hasta el final. No en todos los países se entiende así, por lo que desde Jubilares hacen la diferencia entre un proyecto de cohousing, uno de cohousing senior y un «jubilar» (comunidad autogestionada de mayores que viven en un entorno diseñado por ellos mismos. Jubilar = cohousing senior + AICP (atención integral y centrada en la persona)

Orígenes del Cohousing

El modelo Cohousing nació en los años 70 como modelo de viviendas colaborativa. Las comunidades que parecía que funcionaban bien se autodenominaron Cohousing, y a partir de ahí se fue replicando el modelo.

Comenzó principalmente en países como Holanda y Dinamarca y unos años más tarde en Estados Unidos, con familias que querían compartir cuidados y labores de crianza con los niños. Estas fueron envejeciendo y descubrieron que era un buen modelo para envejecer.

En estos países hay cientos de experiencias, por ejemplo, en Dinamarca es la propia administración quien lo promueve

(entienden que es un modelo autogestionado, pero facilita, asesoran e incluso ayudan con la financiación). En Holanda hay una asociación de las cooperativas que se van formando que es la que va ayudando a que se desarrollen y en Estados Unidos es algo más privado, por ejemplo, con promotores sin ánimo de lucro.

En España, surgió, como tal, principalmente a partir del año 2000 y centrado como Cohousing para personas mayores. Fueron los mayores quienes tomaron la iniciativa de coger ese modelo que parecía interesante (autogestionado, autopromovido y con diseño participativo) para desarrollar comunidades donde podrían envejecer. Al inicio mayoritariamente por razones negativas, como alternativa a envejecer en una residencia de mayores, y ahora, cada vez más, como oportunidad: como un entorno resiliente, que ayuda a seguir desarrollando un proyecto de vida.

¿Qué términos se pueden usar?

Los términos más usados en castellano para este modelo son vivienda colaborativa o covivienda y algunos términos asociados son viviendas compartidas, co-living o cohabitatge (catalán).

Socios e invitados que participaron en este evento de Conversaciones ASEPAU



El modelo de propiedad

Sin ser el único, el modelo de propiedad habitual es el **derecho de uso**. Esto quiere decir que la propiedad es compartida; la propiedad no es de la persona, sino de la cooperativa. Un ejemplo de este modelo sería el de una cooperativa (comunidad) que compra un suelo, desarrolla en ese suelo un edificio como ellos deciden mediante el diseño participativo, y una vez construido, la comunidad cede su uso a los socios. Así, el socio que vive en una determinada vivienda y sus zonas comunes no es propietario de la misma, y no puede venderla ni alquilarla con la libertad con la que lo hace una persona que tiene una propiedad privada.

En el modelo de Cohousing el grupo está por encima de la persona. Sin embargo, en los estatutos de la cooperativa se contemplan todo tipo de situaciones que generan flexibilidad necesaria para solventar esas circunstancias. El grupo decide quien entra y quien no, para garantizar el espíritu del mismo.

Criterios de diseño

Por lo general, las edificaciones donde se asienta un cohousing se distribuyen en espacios privados de vivienda pequeños con amplias zonas comunes, por esa intención de comunidad y compartir.

En cuanto a criterios de diseño y accesibilidad se asemeja al modelo de hogar, no es un modelo hotelero, ni geriátrico, ni hospitalario. Por tanto, como clave de diseño está el crear **espacios fácilmente adaptables**, donde se puedan poner y quitar fácilmente elementos de apoyo.

En este sentido, y especialmente para los cohousing senior, debe cobrar gran importancia la accesibilidad universal, y diseñar espacios que tienen que servir para toda la vida.

Metodología para el proceso participativo

1. Crear comunidad. Tener a un grupo de personas que quieran hacerla, que estén preparados y que compartan valores. Para ello se realizan una serie de talleres de afinidad donde se demuestra que el cohousing está por encima de sus necesidades individuales. Este paso puede durar años.
2. Crear el instrumento legal. Normalmente, como se ha comentado, cooperativa en derecho de uso, y desarrollar los estatutos particulares donde se recojan todo tipo de situaciones (recuperación del capital, fallecimientos, divorcios, etc.)

Foto: <https://www.entrepatis.org/las-carolinas/>



3. Buscar suelo. Es necesario buscar los instrumentos urbanísticos adecuados en las normativas municipales porque la legislación española actual no tiene planteada la figura del cohousing.
4. Ejercicio económico y de financiación. Al no ser una propiedad privada es difícil de financiar por la banca tradicional.
5. Diseño del Edificio. La comunidad es la que elige a los arquitectos, constructora y demás agentes intervinientes, por lo general, a través de concursos.

El proceso es largo y difícil y por ello, siempre se debe tener presente el principio fundamental: primero la cohesión de la comunidad y luego el edificio.

¿Cómo afronta la comunidad los temas de dependencia?

Como comunidad, pueden establecer estrategias de cuidados desde muchos puntos de vista (un ejemplo sería el acompañamiento), y desde Jubilares, esta estrategia, se debe plasmar como un **proyecto de intervención social**: la comunidad, al menos, debe comprometerse en buscar una solución para que la persona se pueda quedar a vivir allí hasta el final.

Se busca la autonomía plena y el envejecimiento activo.

Vías para hacer el modelo más replicable

Algunas alternativas para hacer este modelo más replicable desde el punto de vista de masa crítica pasan por hacerlo más asequible económicamente, y en este sentido, ayudaría que hubiese más bancos que financien este tipo de proyectos, o que se incluya el cohousing dentro del plan estatal (y por tanto se pueden conceder ayudas y/o hacer cesiones de uso del suelo)

Algunos ejemplos de cohousing

Cohousing Verde expuso el caso de «**Entrepatrios**», un cohousing de 17 familias que hace aproximadamente 3 años decidieron dar el paso pero que llevaban mucho tiempo hablando del tema. Se trata de una comunidad ideologizada, que lucha contra la especulación urbanística y que se ha asentado en el barrio de las Carolinas (distrito de Usera) después de estudiar muchos solares y realizar dos proyectos fallidos.

Durante el proceso se han tenido que enfrentar a distintas dificultades y decisiones de grupo importantes que demuestran la fuerza y determinación del mismo, por ejemplo, el tener que decidir el criterio de eliminación de 2 familias, ya que de las 19 familias iniciales en el edificio sólo cabían 17. Otros ejemplos fueron el momento de decidir a quien le correspondían cada vivienda (hay distintos tipos de vivienda con distintas superficies en el edificio) o el crear un mecanismo de transferencia de renta o prestamos, porque había familias que no llegaban económicamente a la entrada inicial.

Su edificio está en fase de construcción, y como peculiaridades en su diseño se destaca la renuncia a las plazas de aparcamiento, huerto ecológico y cuarto de juegos para los niños en la cubierta, espacios comunes en todas las plantas, el edificio se ha diseñado en forma de corrala para fomentar el encuentro o el haber conseguido aportaciones de hasta 50.000 a fondo perdido de amigos y familiares para subir su categoría de edificio ecológico y conseguir un edificio de CO² nulo.

Esta misma cooperativa está desarrollando otro proyecto en Vallecas con 12 familias.

El caso expuesto por Jubilares fue «**Villa Rosita**» en Torreldones. Es una comunidad senior intergeneracional (quiere decir que hay una intención de ser una comunidad que sirva para personas que quieren envejecer y llegar a morir allí, pero conviviendo con familias). En las comunidades senior intergeneracional se establecen unos mecanismos para limitar el número de familias y en este caso se limita a 5. También hay algunas personas con discapacidad por lo que tienen la idea de crear un entorno que facilite la vida a cualquier persona.

Esta comunidad se constituyó como cooperativa hace un año, ya tienen el suelo y se encuentran, en el proceso, en el taller 2. Se han realizado (atendiendo a la metodología de Charles Durrett) el taller 0, que se trata de hacer grupo, el taller 1, que es el taller de cohesión (en este caso, al comprar el suelo se volvió a hacer otro taller 1 bis como bienvenida a nuevos miembros y para trabajar sobre procesos de grupo: comunicación no violenta, toma de decisiones

por consenso, etc.) y el taller 2 que es el de diseño arquitectónico participativo.

En este taller 2 el programa de necesidades se ha consensuado de una forma rápida y sencilla, donde el proceso de diseño ha llegado a nivel de anteproyecto, trabajando de lo general a lo particular: ubicación de la edificación en la parcela, zonas comunes y vivienda.

Accesibilidad y Cohousing

Tal y como se percibía durante el encuentro, la accesibilidad en un cohousing es algo intrínseco y presente en el propio diseño desde el inicio, dado que los usuarios finales colaboraban en el desarrollo del proyecto estableciendo sus propias necesidades. Especialmente cobra importancia en el caso de las comunidades senior, que son las más vulnerables, y en el papel del arquitecto experto como mediador y canalizador de esas necesidades presentes y, sobre todo, futuras, para mejorar la utilización segura de muchos equipamientos comunes por una diversidad de usuarios.

Para más información de las empresas invitadas:
Cohousing Verde <https://logicaeco.es/cohousing-verde/>
Jubilares <http://www.jubilares.es/>

Exposición de los invitados durante el encuentro celebrado en noviembre de 2018

