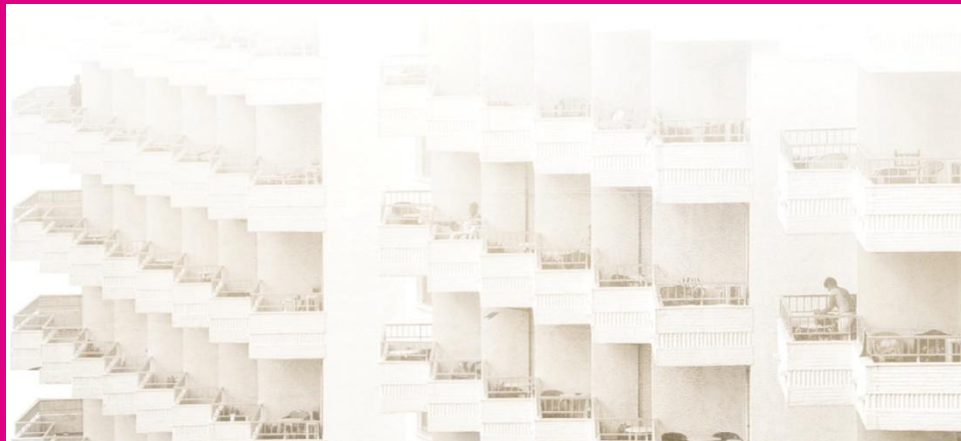


Proyectos de **I+D+i**
2011-2015



Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas

Universidad de Málaga

Andalucía
se mueve con Europa



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA



Unión Europea

Fondo Europeo
de Desarrollo Regional



Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas

© Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía. Consejería Fomento y Vivienda. Junta de Andalucía. 2015

Universidad de Málaga

Consultores externos:

M^º José Márquez Ballesteros, Dra. arquitecta

Manuel R. García López, arquitecto

Málaga. 10-02-2015

1. Introducción y antecedentes

El presente proyecto I+D+i se enmarca en las propuestas para las políticas Públicas de Vivienda en Andalucía, atendiendo a su marco competencial, la normativa vigente y los distintos planes y programas en vías de desarrollo. Esta investigación se plantea desde una doble perspectiva: favorecer el acceso a la vivienda y posibilitar la implantación de nueva actividad económica capaz de generar empleo, todo ello desarrollando una atención simultánea tanto a la escala doméstica como al entorno urbano donde se desarrolla la vida cotidiana de sus habitantes, entendiendo que sólo de esta manera es posible generar un programa integral de mejora de calidad de vida de los ciudadanos.

El proyecto se apoya en los conceptos de regeneración y rehabilitación, y parte de la premisa de las crecientes necesidades de la ciudad contemporánea andaluza. Frente al modelo obsoleto del urbanismo inmobiliario basado en la especulación -asociado en los últimos años al desarrollo residencial y al consumo de suelo-, esta investigación se fundamenta en planteamientos de sostenibilidad basados en la mejora del tejido urbano y arquitectónico existente.

Para ello es ineludible la interacción de los diferentes agentes e instituciones que intervienen en el sistema, por lo que el proyecto aborda la necesaria creación de un ámbito de encuentro entre todos ellos: por un lado, las instituciones que generan y difunden el conocimiento -en este caso la Universidad de Málaga-; por otro, la sociedad que reside y desarrolla su actividad en el medio urbano, sin olvidar la vital implicación de las administraciones correspondientes (Fig. 1). Con todo ello, este proyecto persigue objetivos que tienen que ver con la mejora de la calidad de vida de los habitantes de las barriadas, el fomento en la creación de nuevos nichos de empresas innovadoras o la adaptación de empresas de la construcción a la rehabilitación sostenible.

En consonancia con una de las prioridades estratégicas del programa operativo FEDER Andalucía, esta investigación se dirige hacia la mejora de las infraestructuras sociales y la potenciación del desarrollo sostenible local y urbano de Andalucía, dando continuidad al proyecto de investigación *Las barriadas de la Carretera de Cádiz de Málaga: hacia un modelo sostenible de rehabilitación integral urbana y arquitectónica*, desarrollado en el año 2008 y subvencionado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Este proyecto anterior se centraba en la problemática general de las viviendas y los espacios libres en los distintos barrios de la Carretera de Cádiz, proponiendo estrategias tanto urbanas como arquitectónicas. Una de las cuestiones que se pusieron de manifiesto en este trabajo fue la dificultad de gestionar estas soluciones y llevarlas a cabo de manera efectiva. Las barriadas que fueron objeto de estudio se localizan en la zona occidental de la ciudad de Málaga y forman parte del distrito administrativo número 7 de Carretera de Cádiz.

Con el estudio se constataron diversas deficiencias tanto a nivel urbano como edificatorio. Por un lado, se hizo patente la falta de espacios públicos en las barriadas: a pesar de contar con unos altos niveles de espacios libres, la proporción de zona verde por habitante era muy baja y el espacio público tenía un carácter residual, con un nivel de soleamiento inadecuado y el aparcamiento como uso dominante. Por otro, las tipologías edificatorias generaban un paisaje urbano monótono y de baja calidad paisajística y ambiental, con edificios que presentaban fachadas obsoletas de escaso valor arquitectónico, junto con deficiencias en materia de accesibilidad en muchos casos. Desde el punto de vista de las propias viviendas, el estudio desveló modelos tipológicos anticuados e inapropiados para los modos de vida actuales.

Como reacción a este diagnóstico, se establecieron diversas estrategias urbanas y de transformación tipológica y arquitectónica que tenían que ver con la intervención y reconstrucción del espacio público, la "refachadización" de los edificios, intervenciones en materia de movilidad y accesibilidad o reestructuración tipológica atendiendo a los nuevos modelos de vida.

Sin embargo, todos estas nuevas herramientas y estrategias de intervención definidas se encontraron con la complejidad de su implantación práctica. No existe un modelo de gestión real adecuado que pueda satisfacer de una manera integral la problemática de estos barrios, que aunque necesitados de un gran proceso de regeneración y rehabilitación no presentan problemas de integración social ni pueden enmarcarse en programas de infravivienda.

Por todo ello, este nuevo proyecto de Modelo de Gestión Colaborativa en Rehabilitación y Conservación de Barriadas pretende estudiar nuevos mecanismos de gestión que permitan a las políticas de vivienda y regeneración urbana encontrar un marco adecuado en el que se desarrolle con efectividad. Como punto de partida, se proyecta el estudio de modelos implantados de manera exitosa mediante experiencias del cooperativismo de viviendas y del llamado *co-housing*.

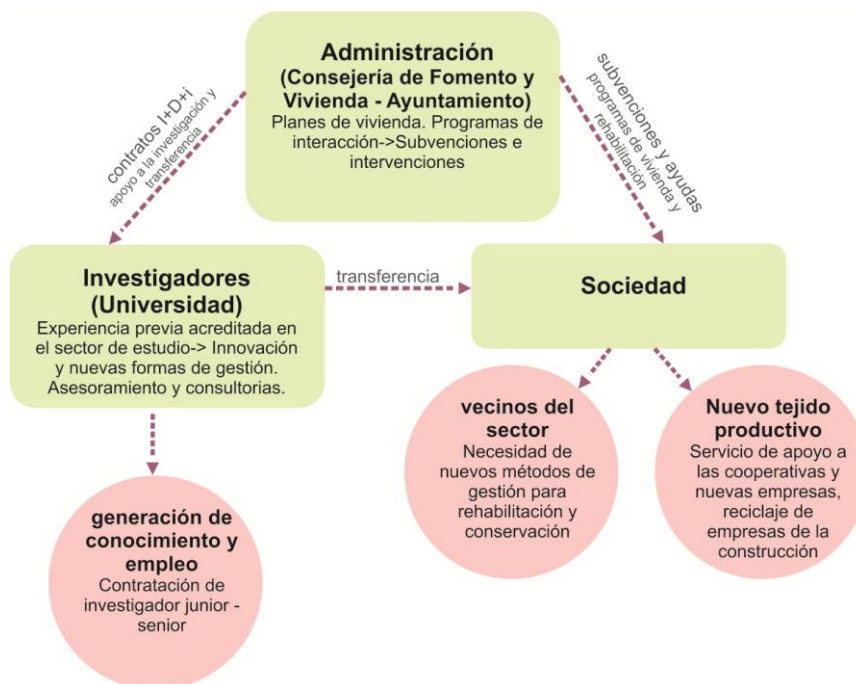


Fig. 1: Esquema de metodología de trabajo propuesta por el equipo de investigación para la transferencia de la investigación a la sociedad y sus efectos. Interrelación entre Administración- universidad y ciudadanos

Es fundamental operar con la concurrencia de colectivos multidisciplinares formados por personal científico con experiencia y conocimientos en la materia abordada, sin perder de vista el carácter sociológico del estudio, para trabajar colaborativamente con ciudadanos, empresas y administración. Sólo desde la concurrencia de todas las partes es posible la búsqueda de una aplicación real para la gestión de la rehabilitación y la renovación urbana. El fin último de la investigación no es sólo generar conocimiento, sino transmitirlo a la sociedad con el estudio de modelos de éxito y otras acciones tendentes a proponer herramientas que permitan superar el estancamiento en materia de desarrollo urbano producido por la situación económica actual. Las barriadas de la Carretera de Cádiz en Málaga, en este sentido, se presentan como un excelente laboratorio al que trasladar un sistema de gestión y

consecución de objetivos, basado en la cooperación y colaboración entre ciudadanos, empresas y administración.

2. Objetivos perseguidos y resultados previsibles

Este proyecto plantea las directrices para constituir una experiencia piloto en la creación de una plataforma de vivienda colaborativa. Los barrios necesitan espacios públicos de calidad, de fácil uso, accesibles a todos y en los que el valor de lo común adquiera su máxima expresión; los edificios, a su vez, están necesitados de mejorar su calidad y su eficiencia energética. Se hace imprescindible acercar la gestión a los ciudadanos con ayuda pública, pero a través de cooperativas vecinales que gestionen con transparencia y eficacia las ayudas.

Por ello, el objetivo fundamental de esta investigación supone la creación de una herramienta que sirva como base para la generación de espacios de vida colaborativa, barrios y bloques de viviendas en los que se genere un apoyo mutuo y un tejido social que aproveche las posibilidades reales de los espacios, creando comunidades más sostenibles en las que la vivienda sea un bien compartido y accesible a todos.

Es necesaria la optimización de los recursos existentes, evitando situaciones de imposibilidad de acceso a una vivienda mientras existan inmuebles vacíos, o espacios inservibles y desaprovechados en algunos hogares, mientras otras unidades familiares se vean hacinadas en los suyos. Por otro lado, el uso compartido de espacios destinados a actividades sociales, como los jardines y huertos, los aparcamientos y el vehículo privado, los lavaderos, talleres y espacios de *coworking* o trabajo colaborativo, espacios residenciales temporales, gimnasios, guarderías, videotecas y espacios culturales compartidos, bibliotecas, ludotecas, comedores, etc., se deben apoyar en un rediseño de los espacios comunes, basándonos en conceptos claves como la calidad espacial y arquitectónica, así como la construcción de espacios saludables, seguros y accesibles.

La cooperativa residencial es una de las posibles herramientas que se propone analizar como vehículo para racionalizar el uso de viviendas, así como para garantizar la calidad de las mismas, la eficiencia energética y la accesibilidad.

Para ello es necesario redefinir la forma de entender la relación entre vida privada y vida comunitaria. La gestión del proyecto se lleva a cabo en su fase final y de implantación únicamente por los vecinos de la comunidad, por lo que la información previa y la formación adecuada son tareas fundamentales. En el transcurso previo de establecer el marco legal y arquitectónico se parte de los datos reales de los vecinos participantes, que además colaboran en el proceso, viéndose así claramente involucrados en todo momento. Ahora bien, el éxito final de implementación del modelo cooperativo de gestión es tarea última de ellos, y como tal, deben estar informados de las condiciones.

Se definirán distintos modelos de convivencia, distintos procesos de cesión de espacios o de redistribución de distintos tipos arquitectónicos, entre los que los vecinos podrán optar. Gracias a la elección de u otro tipo de modelo u otro se obtendrán distintos beneficios comunitarios: obtención de espacios comunes, rentabilidad de espacios en desuso, redefinición de espacios públicos, usos del espacio comunitario, etc. Se deben definir distintos tipos de transformaciones domésticas cooperativas, en función de las características particulares de las tipologías edificatorias, de las soluciones constructivas, de la situación de los vecinos afectados y de las necesidades finales de los mismos. Se parte de la vivienda particular, ya que se puede proponer la mejora de las cualidades espaciales y técnicas de las mismas, pero el fin último también pretende involucrar a los ciudadanos en una manera más justa y participada de gestión de la ciudad y de los espacios comunes.

Este proyecto plantea un marco de asesoramiento a personas o colectivos, instituciones y empresas, en el desarrollo de experiencias innovadoras de vivienda. Se pretende generar redes de interés común entre personas, instituciones y empresas (búsqueda del lugar, subvenciones, financiación, etc.) para el acceso a la vivienda. Soluciones espaciales y constructivas de vivienda colaborativa, tanto en rehabilitación de pisos y casas como de nueva construcción.

La experiencia debe ser trasladada a los ciudadanos mediante difusión de los resultados para que orienten y asesoren en la convivencia colaborativa: acompañamiento a los diferentes agentes durante todo el proceso de implementación de una cooperativa vecinal colaborativa, y en el asesoramiento legal y definición del marco normativo.

Entendemos que las ventajas que introduce este método de gestión de comunidades, favorece la conservación y mantenimiento de las comunidades residenciales, introduce nuevas formas de acceso a viviendas, transformándolas tipológicamente en viviendas de alquiler, compartidas o en centros de trabajo, así como fomentar la localización y puesta en uso de viviendas vacías, ofreciéndole a los propietarios fórmulas de activación. Paralelamente se puede crear un entorno apropiado para la creación de nuevas empresas jóvenes, así como la reconversión de empresas de la construcción en empresas de conservación y mantenimiento integral de edificios. El efecto a corto plazo es claro, tras el desarrollo de la investigación se tendrá una comunicación directa con la realidad de los vecinos y de los que ocurre en las barriadas, para la elaboración de guías y publicaciones en las que se expongan las ventajas de estos nuevos métodos de gestión. A medio y largo el éxito de la investigación dependerá del nivel de implantación que elijan los vecinos y ciudadanos, pero al menos, tendrán acceso a una nueva forma de gestionar su espacio doméstico de una manera más solidaria y colaborativa.

3. Aspectos innovadores y justificación del proyecto

3.1 Justificación del proyecto

Este proyecto pretende dar continuidad a la investigación anterior y contemplar a su vez los aspectos relevantes de las políticas en cuestión de vivienda y ciudad. Creemos que la siguiente fase investigadora debe orientarse hacia una mayor transferencia a la sociedad, y por ello entendemos que es necesario continuar con el trabajo en este ámbito urbana, partiendo de una base documental actual, extensa y completa de las barriadas objeto de estudio. La experiencia y el conocimiento adquiridos por el equipo para el desarrollo de la investigación realizada anteriormente es fundamental como punto de partida para completar su transferencia a la sociedad y a los ciudadanos de estos barrios mediante el estudio y desarrollo de metodologías prácticas de gestión que puedan ser de utilidad para llevar a cabo la rehabilitación y transformación del espacio urbano y doméstico, así como para trabajar en cooperación con las administraciones, en especial con la Consejería de Fomento y Vivienda, dentro de la competencia propia en materia de vivienda. Con esta nueva fase del trabajo se pretende aumentar el nivel de acercamiento a la realidad actual, el diagnóstico y las estrategias obtenidos en el anterior trabajo, facilitar una metodología de gestión para hacer factibles las propuestas planteadas, y al mismo tiempo abordar una nueva manera de afrontar el problema residencial desde una perspectiva actual: la de las acciones cooperativas y colaborativas que se hallan en una tendencia indiscutiblemente emergente en todos los sectores laborales y sociales.

Hasta ahora la rehabilitación integral de barriadas se ha gestionado y coordinado desde la Junta de Andalucía gracias a una importante apuesta de financiación pública, pero se han centrado en barriadas con graves problemas de integración y de exclusión. Fuera de este marco de rehabilitación integral de barrios, los planes de rehabilitación se limitan a gestionar ayudas a particulares y a comunidades, con la participación en la intermediación de los Ayuntamientos. Teniendo en cuenta la importante necesidad de rehabilitación integral en el conjunto de viviendas, planteamos que es el momento idóneo para buscar

nuevas fórmulas de gestión participativas que sean capaces de generar oportunidades y ventajas superiores a las que se obtienen desde las comunidades de vecinos. Se trata de investigar en esta fórmula para promover la rehabilitación integral desde los propios miembros de la comunidad, frente a las posibilidades de gestoras privadas. Son actuaciones que parten de los propios ciudadanos que se organizan para gestionar mejor su entorno y que se amparan en el marco normativo que haya conformado la administración. De ahí que sea primordial que en los planes de vivienda (el autonómico en redacción) se contemple esta nueva posibilidad.

Por ello desde esta investigación se quiere abordar la implantación de una nueva manera de afrontar la rehabilitación tanto de viviendas como de barriadas, y se propone como opción el estudio de las cooperativas vecinales atendiendo a las experiencias ya en marcha en otros lugares de España y de Europa. En un momento en que se desarrolla el Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en el que se pretende impulsar la regeneración del tejido urbano y residencial y el estímulo de otras alternativas para favorecer el acceso a la vivienda, y atendiendo a la normativa existente en materia de vivienda y rehabilitación a nivel estatal y autonómico, entendemos que se plantea una oportunidad para producir una investigación con aplicación práctica sobre nuevos métodos de gestión de las barriadas y comunidades capaces de encontrar soluciones equitativas al problema residencial y favorecer situaciones que favorezcan la creación de un empleo sostenible y de calidad.

3.2 Grado de innovación

La experiencia en las cooperativas para la promoción de viviendas existe desde hace tiempo y se constituye como una solución solidaria y asequible, pero por lo general es un mecanismo de asociación que no dura más allá del proceso edificatorio y la entrega del inmueble objeto de la promoción. Sin embargo, en los últimos años se viene haciendo extensiva la idea de agrupación ciudadana para conseguir objetivos a largo plazo, desde la rehabilitación de edificaciones o entornos urbanos hasta la creación de redes vecinales para compartir servicios o financiar proyectos, en la tendencia que se ha dado en llamar *co-housing*.

Creemos que se puede aportar un grado de innovación a este planteamiento mediante la adaptación del modelo asociativo de cooperativa –con todas sus ventajas- al mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existentes, con el objeto de establecer un sistema de gestión solidario, equitativo y sostenible de cara a su conservación.



Fig. 4. Organigrama elaborado por el equipo de investigación para definir las cooperativas vecinales y sus ventajas.

Este hecho tiene aún más relevancia en el momento actual, puesto que desde la entrada en vigor de normativa como el Código Técnico de la Edificación, la implantación de las Inspecciones Técnicas de la Edificación o las certificaciones de eficiencia energética, el mantenimiento y la sostenibilidad de los inmuebles ha adquirido una mayor relevancia en el marco normativo al establecerse de manera precisa las obligaciones y responsabilidades de los propietarios con respecto a la conservación y modernización de las edificaciones.

Las políticas establecidas actualmente en materia de ayudas para rehabilitación y mantenimiento se basan generalmente en la solicitud de ayudas para la rehabilitación por parte del propietario o inquilino (vivienda) o por comunidad de propietarios (elementos comunes-fachadas-estructura). Más allá de estos estándares existe todo un campo abierto para la investigación del modelo de las cooperativas para la rehabilitación de viviendas. El cooperativismo aplicado a la rehabilitación es una tendencia emergente pero aún muy poco desarrollada en nuestro ámbito territorial: en España, por el momento, existen sólo algunas experiencias registradas, especialmente en la Comunidad Valenciana, que es donde posiblemente se han producido avances más significativos en este aspecto, promovidos incluso legislativamente desde la administración.

Por todo ello, el estudio y desarrollo de nuevas herramientas comunitarias destinadas a facilitar el ejercicio de dichas responsabilidades nos parece considerablemente útil y pertinente. Por otra parte, se plantea como una cuestión de segundo orden el estudio de los beneficios paralelos de conseguir determinados servicios para la vida en común por medio del sistema cooperativo.

Se trata, en definitiva, de dotar a un nuevo sentido a un modelo de gestión nacido para la autopromoción inmobiliaria, pero que cada vez es protagonista de más intentos de adaptación a campos como la rehabilitación, mantenimiento, gestión y acceso a servicios para adaptarse a las condiciones socioeconómicas y a las necesidades actuales de los ciudadanos.

the \mathbb{R}^n is a linear space over \mathbb{R} with the usual addition and scalar multiplication. The inner product is defined by

$$\langle x, y \rangle = x_1 y_1 + x_2 y_2 + \dots + x_n y_n \quad (1)$$

where $x = (x_1, x_2, \dots, x_n)$ and $y = (y_1, y_2, \dots, y_n)$ are vectors in \mathbb{R}^n .

The norm of a vector x is defined by

$$\|x\| = \sqrt{\langle x, x \rangle} = \sqrt{x_1^2 + x_2^2 + \dots + x_n^2} \quad (2)$$

The distance between two vectors x and y is defined by

$$d(x, y) = \|x - y\| = \sqrt{(x_1 - y_1)^2 + (x_2 - y_2)^2 + \dots + (x_n - y_n)^2} \quad (3)$$

The angle between two vectors x and y is defined by

$$\cos \theta = \frac{\langle x, y \rangle}{\|x\| \|y\|} \quad (4)$$

where θ is the angle between x and y .

The orthogonal projection of a vector x onto a vector y is defined by

$$\text{proj}_y x = \frac{\langle x, y \rangle}{\|y\|^2} y \quad (5)$$

The orthogonal distance from a vector x to a vector y is defined by

$$d(x, y) = \|x - \text{proj}_y x\| \quad (6)$$

The orthogonal distance from a vector x to a subspace S is defined by

$$d(x, S) = \inf_{y \in S} \|x - y\| \quad (7)$$

The orthogonal distance from a point x to a line L is defined by

$$d(x, L) = \inf_{y \in L} \|x - y\| \quad (8)$$

The orthogonal distance from a point x to a plane P is defined by

$$d(x, P) = \inf_{y \in P} \|x - y\| \quad (9)$$

The orthogonal distance from a point x to a hyperplane H is defined by

$$d(x, H) = \inf_{y \in H} \|x - y\| \quad (10)$$

The orthogonal distance from a point x to a sphere S is defined by

$$d(x, S) = \inf_{y \in S} \|x - y\| \quad (11)$$

The orthogonal distance from a point x to a ball B is defined by

$$d(x, B) = \inf_{y \in B} \|x - y\| \quad (12)$$