



Español English Deutsch

Conceptos básicos del cohousing – vivienda colaborativa



□ 27 noviembre, 2013

□ Communal life project, New residential patterns, Nuevos modelos residenciales, Proyecto de vida en común

□ 10 Comments

El modelo con el que trabajamos principalmente en eCOHOUSING-Equipo Bloque Arquitectos es el de cooperativa de cesión de uso autogestionada. Existen otros modelos pero es con este con el que consideramos que el cohousing-vivienda colaborativa desarrolla todo su potencial. Los cooperativistas son los que planean y deciden, sin existir ninguna organización de rango superior a la cooperativa. Los trabajos los desarrollan los propios integrantes del grupo según su experiencia y capacidades y cuando lo necesitan van solicitando asistencia en los distintos aspectos del proyecto.

No existe la división horizontal sino que la cooperativa es la propietaria. La cooperativa no es sólo una herramienta para la etapa de promoción y construcción, sino sobre todo y en todas las fases, para la gestión y la articulación de la convivencia de la forma de vida elegida. La persona tiene el derecho de uso y en general se pone en valor el acceso a los bienes y recursos por encima de la propiedad de los mismos.

Actualmente hay grupos que están desarrollando su proyecto organizados como asociación en lugar de como cooperativa. Estamos muy atentos a su evolución y a las alternativas que ofrece porque puede ser una posibilidad viable más a unir a las existentes.

A continuación describimos brevemente algunos de los conceptos básicos que se deben tener en cuenta a la hora de plantear un proyecto cohousing – vivienda colaborativa. Los textos en naranja son enlaces que llevan a páginas de esta web y otras donde se desarrollan los distintos aspectos.

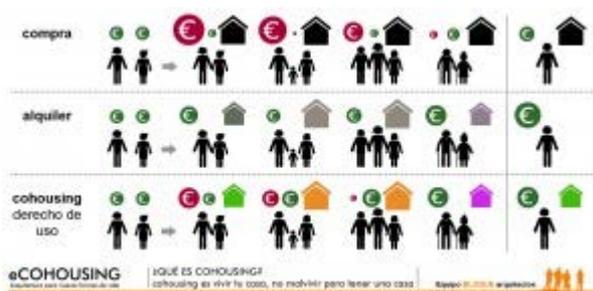
COHOUSING



Es un tipo de comunidad

colaborativa cohesionada por su forma de entender la relación entre vida privada y vida común, que tiene en su origen una idea y un plan sobre cómo se quiere vivir. Está **planeada y gestionada por sus residentes** según el modelo que ellos mismos deciden, lo que les permite definir el proyecto según sus necesidades específicas reales. Se gestiona habitualmente con el **modelo de cooperativa de cesión de uso**. Es más social y cooperativo, más ecológico y económico, más racional y sostenible, tanto en su etapa de construcción como una vez habitado. Está formado por viviendas privadas y una dotación importante de servicios comunes coherentes con la forma de vida definida por sus residentes.

CESIÓN DE USO



Es una forma de acceso a la vivienda alternativa a la propiedad y el alquiler

convencionales y recogida en la **Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas**. La vivienda es **propiedad de una cooperativa** que cede

el uso por tiempo indefinido a la persona. Es un derecho **heredable y transmisible**. Si un cooperativista muere, los herederos pueden ejercer el derecho de uso (si cumplen los requisitos de los estatutos) o recibir el dinero aportado actualizado según los criterios convenidos. Si alguien abandona la cooperativa recibe asimismo el dinero aportado, actualizado según los criterios acordados por los cooperativistas (IPC, etc.). Esta devolución habitualmente depende de la incorporación de un nuevo cooperativista, salvo que se cuente con un fondo de reserva suficiente.

Se trata de un modelo que **dificulta** la especulación y que permite mantener la evolución de los precios dentro de un rango razonable.

Hay diversos modos de aplicación, sintetizados en dos principales:

- La cooperativa promueve, construye y utiliza, en suelo propio, arrendado o cedido.
- La cooperativa acuerda con un propietario, público o privado, la cesión de uso de un inmueble vacío

NÚMERO DE COOPERATIVISTAS



Habitualmente se dice que el rango es entre 15 y 30 “unidades”, que se corresponde con el número habitual en muchas regiones de Europa y Norteamérica en proyectos formados por familias. Nuestro punto de vista es que no se puede fijar un número ideal a priori. Depende de las **condiciones de cada grupo**, de si es para familias, para parejas, para personas individuales, mezcla, conceptos o idea de vida, etc. También es muy importante si se encuentra en **ciudad** o en **entorno rural**: en ciudad es más complicado acceder a un terreno grande o a un coste asequible. por lo que habitualmente el número es más limitado. Resumiendo, las variables a tener en cuenta son que a más cooperativistas en teoría más complicado es ponerse de acuerdo, pero también más posibilidades hay de aprovechar las ventajas de la vida en común y poner en marcha un programa amplio de espacios y servicios compartidos. Los **proyectos en España** están generalmente entre unas 15 y unas 100 unidades y el número de participaciones en la cooperativa puede corresponder al número de personas o al de unidades. Hay **proyectos en desarrollo** que quieren alcanzar los 200 socios e incluso

más.

Es importante distinguir entre si la participación en la cooperativa se organiza con el modelo una persona-un socio o con el modelo una unidad (apartamento)-un socio. Cada uno tiene sus particularidades tanto a la hora del reparto de gastos como de la toma de decisiones, por lo que es un aspecto crucial de la organización y la gestión. En España hay cooperativas con ambos sistemas y en principio ambos son funcionales si se tienen en cuenta desde el principio.

En España de los que están **en funcionamiento** por ejemplo el **Centro de Convivencia para Mayores Trabensol** en Torremocha del Jarama (Madrid) tiene 54 cooperativistas con 54 unidades para unas 90-100 personas, **Profuturo** en Valladolid tiene 127 socios (37 individuales y 90 dobles), **Los Milagros** en Málaga 76 viviendas, **Servimayor** en Losar de la Vera 124 personas (54 apartamentos y pabellón de asistidos), **La Muralleta** en Tarragona 16 unidades (1ª fase).

En **fase de proyecto** por ejemplo hay de 25 unidades (**Housekide** en San Sebastián, actualmente paralizado), para unas 100 personas (**Residencial Antequera 51**), o incluso pensados en fases para más cooperativistas que viviendas con un objetivo de unas 150-200 personas (**Ciudad Residencial Brisa del Cantábrico**)

TERRENOS

La búsqueda y acceso a un terreno adecuado es sin duda uno de los puntos clave en el proyecto. Hay tres factores principales a considerar: la forma de acceso, la calificación urbanística y la adecuación al tipo de proyecto.

El **acceso al terreno** se puede obtener por compra o derecho de superficie. Es importante considerar también la posibilidad de realizar el proyecto en un edificio existente que sería posible por compra, alquiler o cesión de uso.

Algunos proyectos de este tipo pueden ser considerados de interés social por lo que se abren ciertas posibilidades de construcción en terrenos con **calificaciones urbanísticas** distintas a la residencial, lo que puede llegar a aportar algunas ventajas.

Según los criterios definidos y el programa de necesidades habrá terrenos más o menos adecuados, tanto por necesidades de superficie como por orientación, topografía, condiciones urbanísticas, geológicas, etc.

COSTES

VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA DEL COHOUSING (I)



eCOHOUSING

Edición 2019 agosto

Es complicado dar un número en abstracto ya que depende mucho de la localización geográfica, del precio del terreno, del momento de construcción, tipo de edificio, instalaciones y servicios que se incluyen, etc. En la **planificación** de costes se deberán considerar todos los conceptos, desde el terreno y la construcción a los honorarios profesionales, gestión, licencias, mobiliario y puesta en marcha y una vez en funcionamiento la cuota mensual necesaria para el mantenimiento, amortizaciones, suministros, personal y servicios que tenga el proyecto.

Es complicado dar un número en abstracto ya que depende mucho de la localización geográfica,

FINANCIACIÓN



Este es un tema

relativamente complejo y sólo indicar que una vez constituida la cooperativa conviene iniciar las aportaciones con la periodicidad y carácter (ordinario, extraordinario) que se considere oportuno de cara a ir formando caja para cuando empiecen los gastos. De lo que conocemos la llamada **banca ética** es la más receptiva a financiar este tipo de proyectos. Luego cada cooperativista afrontará los pagos como pueda o quiera, con ahorros, con la venta de su vivienda, etc.

La organización económica y financiera es otro de los conceptos clave que distinguen a la vivienda colaborativa ya que protege a los integrantes del grupo y da márgenes y soluciones alternativas a los cooperativistas para afrontar las diversas dificultades que pudieran surgir en el proceso.

SALUD Y ACCESIBILIDAD

Un proyecto planeado por sus residentes puede

PRIMERO LA PERSONA, LUEGO LA CASA



atender a factores usualmente dejados al margen en

las promociones convencionales. La salud física y psíquica de las personas depende en gran medida del entorno humano y construido en el que viven y el cohousing es una forma de mejora de estas variables.

Nuestra sociedad necesita redefinir la política de atención a las personas mayores respondiendo a los **niveles de dependencia** y respetando libertad, autonomía y diversidad.

El 8,5% de la población en España (3.847.900 personas), tiene alguna discapacidad. De estas, una de cada cinco se enfrenta a grandes dificultades diarias (770.000 personas) La casa actual responde a un estándar en lugar de pensarse **adaptada a cada persona**.

SOSTENIBILIDAD Y ENERGÍA

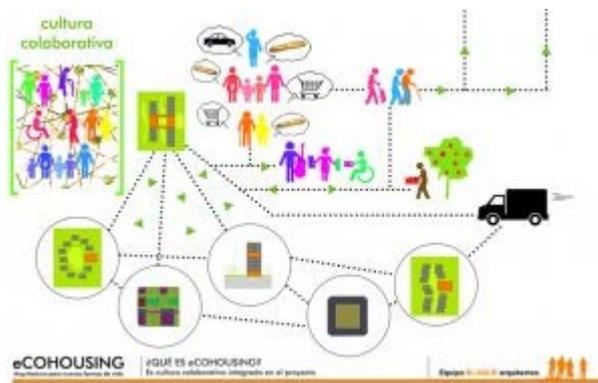


Pensamos que se debe apostar por una

democratización en el acceso a la energía y por una obtención del máximo de fuentes **renovables**. Cada proyecto tiene un óptimo de producción, distribución y emisión de energía. **Sostenibilidad, bioclimática y energía** son un todo con el edificio y con las personas que lo habitan.

Los proyectos cooperativos suelen tener, además del objetivo de ahorro energético y económico, una idea responsable respecto a la relación con el medio ambiente. El adecuado planteamiento energético y constructivo unido a los hábitos de uso son claves.

CULTURA COLABORATIVA



Escala intermedia entre el individuo y la sociedad, entre el consumidor y el mercado que replantea las

relaciones uso-consumo e individuo-sociedad. Consumo colaborativo, alimentación ecológica, cooperativas de energías renovables y autoconsumo, centralización de equipamientos y servicios, son algunos de los entornos de aplicación.

DURABILIDAD Y EFICIENCIA



Si se aplican criterios de

amortización el potencial de ahorro en vivienda es enorme, especialmente en el consumo energético. En las promociones convencionales este criterio no existe al construirse casi siempre con el objeto de proporcionar el máximo de beneficio. En la vivienda colaborativa se trata precisamente de lo contrario: se reducen los intermediarios y se planea e invierte pensando en el beneficio para los cooperativistas en todos los plazos, corto, medio y largo.

VIVIENDA PRODUCTIVA

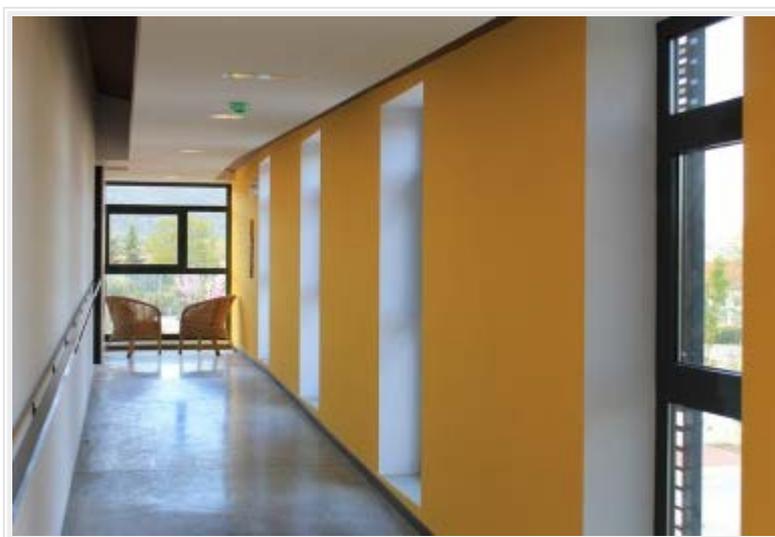
Los conceptos de vivienda actuales representan un pozo sin fondo en el que



consumimos
la mayor
parte de

nuestros recursos económicos. El cohousing es apropiado para incluir **espacios de trabajo y producción compartidos** para un gran abanico de profesiones. Pueden ser espacios para el uso tanto de los propios residentes como de externos si la cooperativa planease tener un ingreso por esta vía. Se optimizan los recursos de espacio y equipamiento, reduciéndose drásticamente la necesidad de transporte e incorporándose al tejido urbano o rural una actividad productiva o unos determinados servicios.

Related Items





10 Comments

Brisas Canarias primer cohousing inclusivo con la discapacidad | - 20 junio, 2018

[...] eCohousing Equipo Bloque Arquitectos ('PRIMERO LA PERSONA, LUEGO LA CASA') explicó los conceptos básicos de un cohousing y cómo se desarrolló el proyecto de Trabensol cerca de Madrid y que cumple 5 años de [...]

[Reply to comment](#) →



Barbara Tineo - 9 abril, 2018

Hola, mi nombre es Bárbara y vivo en Venezuela. Quisiera saber si conocen de algunos entes de cooperación internacional que financien este tipo de

proyectos en América Latina. Gracias!

[Reply to comment→](#)



Gabriela - 7 abril, 2018

Hola vivo en el interior de la Pcia. de Bs. As. en argentina, soy viuda y estamos interesadas en armar un proyecto para vivir en comunidad con amigos, estamos viendo si podemos adaptar algunas de nuestras casas o sería mas conveniente asociarnos y armar edificaciones nuevas, podría indicarnos algún libro o mas información al respecto, gracias

[Reply to comment→](#)

Cohousing: Inteligencia colectiva + Solidaridad + Convivencia – SaluDigital..... - 10 febrero, 2018

[...] <http://ecohousing.es/portfolio/conceptos-basicos-del-cohousing-vivienda-colaborativa/> [...]

[Reply to comment→](#)



Marcela Fernandez - 5 junio, 2017

Soy de la Ciudad de La Plata, Argentina. Me interesa este tipo de proyecto. Si bien tengo hijos, no están en condiciones de hacerse cargo de mi en un futuro (tengo 56 años), pero ellos sufrieron un accidente automovilístico muy grave (en el falleció mi hijo menor) y las secuelas que a ellos le quedaron complicarian sus vidas si tuvieran que ocuparse de mí. Y no quiero ser carga de nadie. Me podrían informar bien sobre este tema para ver si existe la posibilidad de implementar este proyecto en mi país. Gracias.

[Reply to comment→](#)



Rodrigo - 27 diciembre, 2017

Hola Marcela!

Visitanos en <http://www.gaia.org.ar>

[Reply to comment→](#)



Cesar Alberto Lunkes - 14 diciembre, 2016

Sou brasileiro com 58 anos, eu e mina esposa pensamos



muito num modelo de residência coletiva para terceira idade.
Acredito muito no sistema cooperativo, razão pela qual, gostaria de manter contato com os senhores com vistas a trazer essa modalidade para o Brasil.
Como e com quem devo manter contato.

Atenciosamente

[Reply to comment](#)→



Beatriz - 23 diciembre, 2013

Hola!
Tengo dos espacios para compartir en Galicia: uno en la ciudad y otro en el campo.
Me gustaría recibir información concreta de contacto con organizadores del proyecto.
Gracias!

[Reply to comment](#)→



eCOHOUSING - Equipo Bloque Arquitectos - 23 diciembre, 2013

Hola Beatriz
Si quieres que hablemos puedes contactar con nosotros en info@ecohousing.es y en el 915334863.
Un saludo

[Reply to comment](#)→



grupcohousing - 25 julio, 2018

Ponte en contacto, si lo deseas. Tenemos ideas y proyecto muy interesante y económico.
Un saludo.

[Reply to comment](#)→

Leave a reply

Name *

Email *

Website

nuevos modelos

[Proyecto de vida en común](#)

[Sostenibilidad y Energía](#)

[Salud y Accesibilidad](#)

[Modelos Arquitectónicos](#)



Cohousing para profesionales de la hostelería en Toronto
12 junio, 2013



Espacios comunes en el Centro de Mayores Trabensol
13 mayo, 2013



Vida en el Centro de Mayores Trabensol
10 mayo, 2013



Como es un cohousing (II) Espacios libres y construidos
comunes
9 mayo, 2013

Español

English

Deutsch

Categorías artículos

nuevos modelos

Proyecto de vida en común

Sostenibilidad y Energía

Salud y Accesibilidad

Modelos Arquitectónicos

Categorías noticias

Centro Trabensol (18)

Nuevos modelos residenciales (31)

Modelos Arquitectónicos (4)

Proyecto de vida en común (12)

Salud y Accesibilidad (9)

Sostenibilidad y Energía (6)

Publicaciones y Medios (32)

Red eCOHOUSING (7)

Etiquetas noticias

accesibilidad

banca ética

bienestar

bioclimática

cercanía

ciudad

cohousing

conferencias

consumo

consumo colaborativo

convivencia

cooperación

crónicas

dependencia

difusión

discapacidad

economía colaborativa

energía

envejecimiento activo

equipo bloque

geotermia

innovación

intercambio

jornadas cohousing

mayores

medios

mujer

participación

premios

proyectos cohousing

publicaciones

renovables

residencias

salud

sector inmobiliario

senior cohousing

sinergia

social

sostenibilidad

talleres

televisión

trabensol

turismo

vivienda

vivienda colaborativa

eCOHOUSING Vivienda colaborativa

Estudio de arquitectura y urbanismo centrado en la investigación y

desarrollo de nuevas formas de habitar.

.

Contacto

c/ Cuenca 1, local

28020 Madrid

España

+34 915334863 / 687330289

info@ecohousing.es

© Copyright 2020 . 

[Privacidad y Cookies](#) » [artículos](#) » [noticias](#) » [Equipo Bloque Arquitectos](#) »
[mapa](#) » [contacto](#)