



Fig. 1. Comunidad Byker de Ralph Erskine (1967-1980) Fuente: <https://bykercommunitytrust.org/properties/>.

Resumen / Abstract

Este escrito está basado en la conferencia con el mismo título, impartida en el curso de 2016 de la asignatura Taller de Arquitectura 2, del Departamento de Proyectos Arquitectónicos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Sevilla. El planteamiento del tema respecto a los “retos reales de vivienda en comunidad”, busca explicar a los alumnos cómo se están dando en la actualidad nuevas formas de habitar, los diferentes núcleos de familia, asociaciones y convivencia en general, para los que se formulan nuevas tipologías de vivienda colectiva. Así mismo, se busca aclarar los diferentes modelos que existen de vivienda en comunidad: vivienda de cooperativa (rural, urbana y semiurbana) con la integración de conceptos como lo es el “huerto urbano” y el co-housing, diferenciando los falsos modelos de vivienda de “cooperativa”, que al final siguen siendo promociones de gestión única sin opciones reales de diseño del hábitat por parte de los residentes, guiados por un arquitecto o equipo técnico. Sabiendo que la arquitectura participativa es la mejor manera de conseguir el objetivo de proyectar, construir y habitar una vivienda en condiciones, aportando formas y soluciones técnicas a esas nuevas relaciones de manera responsable y sostenible.

This paper is based on the lecture with the same title, taught in the Architecture Workshop II 2016 course from the Architectural Projects Department of the Technical School of Architecture at the University of Sevilla. The approach to the theme “real challenges of housing in community”, seeks to explain architecture students how there are new living forms, different family nucleus, coexistence and associations in general, for which new types of collective housing have been formulated. Likewise, seeks to clarify the different models for community housing, cooperative housing (rural, urban and semi-urban) with the integration of concepts such as the “urban garden”, the co-housing concept, making a differentiation from false housing models of “cooperative housing”. Which at the end, remain as single management promotions without real options for habitat design by the residents, guided by an architect or technical team. Knowing that the participatory architecture is the best way to achieve the objective of a complete design, build and live in better conditions, providing technical forms and solutions to new ways of relationship, under a responsible and sustainable guide.

Vivienda colectiva. Retos reales de vivienda en comunidad

Araceli García Parra

La arquitectura no es cuestión de casas sino de personas y de sus necesidades
Ralph Erskine

Introducción

La vivienda es el género arquitectónico que muestra la variedad de soluciones que sirven para generar diferentes formas de vida, más en la actualidad, en donde existen nuevas formas de habitar para los diferentes núcleos de familias, asociaciones y formas de convivencia, en donde la arquitectura participativa tiene mucho que decir.

Por lo que en términos generales, el reto de la vivienda colectiva hoy en día se basa en la búsqueda de una forma de vida en común a través de conexiones físicas y usos de los espacios comunes, ir más allá de los modelos convencionales a través de alternativas tipológicas, dar solución a la diversidad de núcleos familiares y modos de vida, complementar el uso de residencia con otros usos, así como introducir sistemas constructivos y sostenibles de acuerdo a las capacidades técnicas y económicas de un momento dado¹.

1. Ver Josep Muntaner y Zaida Muxi en “*After the Housing Nightmare: New players, new organizations, new forms*”, del catálogo “*Import Zurich. Cooperative Housing: New Ways of Inhabiting*”, sobre las nuevas cooperativas autogestionadas dentro del proceso de creación de la nueva vivienda colectiva.

Uno de los pioneros en proponer un modelo de vivienda colectiva diferente fue el arquitecto Ralph Erskine, quien desde los años 50 buscó crear verdaderos barrios de vivienda social, a través de la creación de pequeñas sociedades con identidad propia. Entre los que destaca el conjunto de viviendas en Byker, conocida como The Wall, en Newcastel-upon-Tyne, al noreste de Inglaterra.

Erskine introduce en el proyecto tanto soluciones técnicas ante el frío, contaminación y ruido, como vínculos sociales, manteniendo el contacto con los futuros moradores durante todo el tiempo de construcción del conjunto (1969-1981), a través de una oficina de consultas permanentes que permitió el enlace arquitecto-usuario de forma intensiva, dentro de un proceso realmente participativo.

En este sentido, el proyecto buscó dar respuesta a cada tipo de familia o colectividad, como el de las personas mayores, dotando de espacios comunes y de reunión para promover la convivencia entre los residentes; todo esto dentro de un conjunto de baja y alta escala, manteniendo y promoviendo las conexiones necesarias (Figura 1).

Vivienda cooperativa

Tiene su origen en los países escandinavos (modelo Andel), Alemania (Wohnprojekte) y Uruguay (FUCVAM), siendo el término de “cooperativa” aquel que se define como la propietaria de un inmueble que cede el uso de las viviendas a las personas asociadas, establecida bajo la voluntad de una duración indefinida, en donde las viviendas siempre son propiedad de la cooperativa y no se puede transformar el modelo de cooperativa para la obtención de viviendas de propiedad privada².

Por lo que el objeto social de este modelo es el alojamiento de sus socios, en donde el proceso de participación comienza desde el diseño del conjunto, con la posibilidad de incorporar actividades económicas como el alquiler de otras viviendas o locales para el uso de otras personas no pertenecientes a la cooperativa, por un tiempo determinado.

Tal es el caso del proyecto Sargfabrik en Viena -premio Adolf Loos 1996-, en donde se “obliga” a la vecindad, generando verdaderas “tribus” dentro de la ciudad, satisfaciendo tanto necesidades individuales como de comunidad. Promovido por la Asociación para el Diseño Viviente Integral –VIL- en la década de los 80, que vio cumplidos sus objetivos de cohabitación abierta y autodefinida después de diez años de planificación estricta; un modelo donde existe una administración de los elementos comunes, así como de servicios complementarios de uso local, generando oficios y empleos en el barrio, a través de la cafetería, oficinas, talleres, casa de baños, sala de seminarios, librería, centro cultural, guardería y lavandería que se localizan dentro del conjunto.

Los miembros de la asociación son los propietarios de la urbanización y a la vez, usuarios de los apartamentos, cuyas obligaciones están reguladas dentro de un contrato interno similar a una cooperativa; comparten gastos y decisiones, y cuando terminan de hacer uso del piso o apartamento, lo devuelven a la asociación³. La asociación cuenta con una oficina para la ad-

2. Basado en la descripción que se hace en la publicación: “Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge”. Estudio encargado por el Consell Nacional de Joventut de Catalunya (CNJC), realizado por Celobert en 2014. Consultado en: https://www.cnjc.cat/documents/guia_habitatge_imprensa.pdf.

3. Para ampliar más sobre este proyecto y modelo de asociación, consultar la página: <https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen>.



Fig. 2. Sargfabrik, 1996, BKK-2 Arquitectos. Fotos de Margherita Spiluttini. Fuente: <https://spiluttini.azw.at/project.php?id=1980>.

ministración del conjunto y emplea a unas 20 personas.

Se trata de una verdadera arquitectura social que cuenta con elementos de comunicación, autodeterminación e integración de usuarios. En donde la diversidad de viviendas da cabida a viviendas-oficinas, viviendas para discapacitados, estudiantes, personas de todas las edades y culturas, que comparten espacios comunes como lo es la azotea en donde se desarrolla un huerto urbano, o la entrada del conjunto apropiada por parte de los más pequeños como zona de juegos (Figura 2).

El conjunto lo conforman 39 unidades de viviendas, tres de ellas con zona de oficina integrada e incluso una unidad compartida para un máximo de 8 habitantes, la mayoría de ellas con doble altura, de espacios flexibles de entre 50 y 60m². Un conjunto realizado bajo cuestiones de sostenibilidad, con grandes ventanales orientados al sur, un consumo optimizado de energía, sistema de compostaje, calentamiento solar de agua y control de temperatura interior a través de un amplio jardín ubicado en la azotea.

Se trata de una verdadera ‘pieza de utopía’ que permite en palabras de sus autores, los arquitectos que conforman el grupo BKK-2 y BKK-3, “*habitar – trabajar – vivir - soñar en comunidad, en lugar de vivir solo –individualidad-, se* [sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen](https://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen).”

*trata de hacer comunidad... experimentar espacios de descanso, de aventura, de paisaje y de disfrute, todos ellos conforman los nuevos retos de arquitectura*⁴.

Antecedentes en España

Modelos anteriores que sirven de antecedentes en otras latitudes, son aquellos conocidos como “vecindades” o casas de vecindad (México, España) o “corrales de vecinos sevillanos” (España) en el siglo XIX; ambos se conformaban por un conjunto de viviendas en régimen de alquiler, de una o dos habitaciones dispuestas hacia un gran patio, en donde se realizaba la vida en comunidad y en algunas ocasiones, se realizaban algunos oficios; una verdadera “*ciudad interior*” como menciona Morales Padrón en su libro⁵. Teniendo los corrales de vecinos sus servicios básicos independientes, en cuanto a cocinas y letrinas, en cambio en las vecindades, se compartían estos servicios (letrinas, cocinas, patio, lavaderos, tenderos...) (Figura 3).

En la actualidad, el modelo de vivienda cooperativa en España cuenta como antecedentes las propuestas realizadas en los años 70tas y 80tas, verdaderos ejemplos de arquitectura participativa, como el conjunto desarrollado en Collserola-Barcelona, un modelo semi-urbano de vivienda cooperativa. Aquí, los usuarios junto con el arquitecto encargado diseñaron los tipos de vivienda según el tipo de familias-usuarios, con una buena relación con el entorno, al adaptar el conjunto al tipo de terreno, una facilidad de préstamo bancario, al pedir una hipoteca comunitaria y pagar según el tipo de vivienda adquirida, así como la creación de espacios comunitarios, según las necesidades colectivas.

4. Retomado de la descripción del proyecto hecha por sus autores Franz Sumnitsch y Johann Winters, del estudio de arquitectura BKK-3. <http://www.bkk-3.com/projects/fab-sargfabrik-wien/>.

5. MORALES PADRÓN, F. *Los Corrales de Vecinos de Sevilla*. Universidad de Sevilla, 1991.

6. Para ampliar este tema, se puede consultar el artículo “*Vivienda modesta y patrimonio cultural: los corrales y patios de vecindad en el conjunto histórico de Sevilla*” de Víctor Fernández Salinas, Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(070). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(070\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(070).htm)> [ISSN: 1138-9788].



Fig. 3. “Corral del Conde”, antes s. XX y después 2017. Fuente: <http://corraldelconde.com/apartamentos-centro-sevilla/>. Fig. 4. Conjunto de viviendas de cooperativa en Collserola, años 80tas. Fuente: Google maps.

Se trata de una autopromoción que se dio en un momento en donde los solares no eran tan caros y se podía adelantar el pago de los mismos antes de pedir la hipoteca correspondiente y recibir ayudas de la administración. Un conjunto en el que se desarrollaron cuatro tipos de viviendas que se diferenciaban una respecto a otra entre 10 y 20 m², es decir, una habitación más, por lo que los modelos correspondían a familias de 3-4 miembros hasta 5-6 miembros distribuidos en viviendas desde 120, 130, 150 y 155 m², construidas en forma de terrazas para aprovechar el terreno y tomar ventaja de las vistas (Figura 4).

Cabe señalar que si bien el inicio fue mantener la vivienda en régimen de cooperativa, con el tiempo, esta identidad y gestión se han ido perdiendo, por la falta de una legislación adecuada que ha permitido la venta paulatina de las casas de forma privada, dejando de participar los nuevos usuarios con

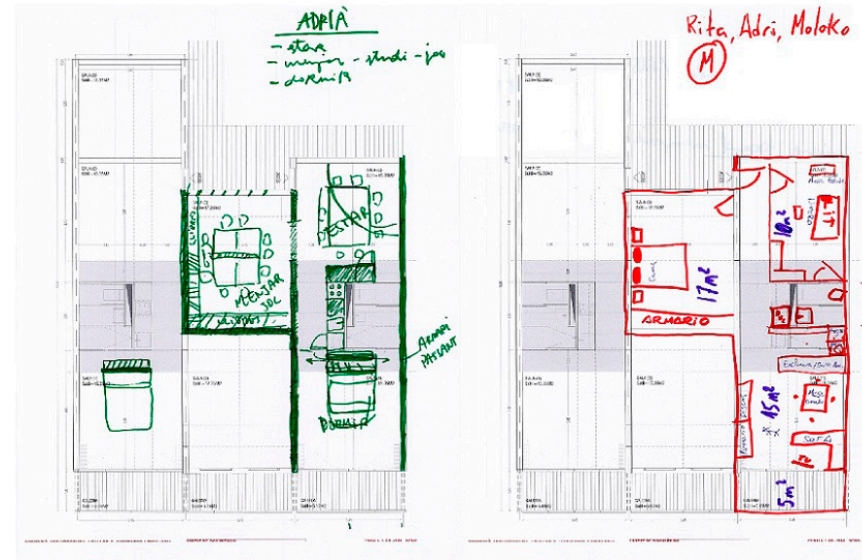


Fig. 5. Proceso de participación en la definición de la vivienda de cooperativa en Barcelona. Fuente: web de la cooperativa <http://www.lacol.coop/proj/cooperativa-dhabitatges-la-borda/>.

el resto de la colectividad en cuanto a la gestión y uso del conjunto⁷. Este hecho se da también por la falta de flexibilidad de las viviendas a transformarse o adaptarse según crecen o disminuyen las familias, obligándolas a buscar otra vivienda fuera del conjunto.

Más recientemente, se han organizado cooperativas de arquitectos y otros técnicos para la promoción de viviendas no especulativas, con la promoción de viviendas y espacios comunitarios en donde se une el espacio privado con el espacio público, potenciando la vida vecinal y comunitaria, con espacios compartidos como la cocina-comedor, espacios de trabajo compartidos, lavandería, espacio polivalentes, tiendas etc. Todo ello entorno a un gran patio central que recuerda la imagen de los “corrales de vecinos”, como en el proyecto de viviendas de la Borda, en Barcelona.

7. Basado en la entrevista realizada al arquitecto Miquel Domingo Clota, arquitecto y profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña, residente de esta cooperativa. Octubre de 2016.

Al ser una actividad de autopromoción y de gestión colectiva, los futuros usuarios participan igualmente en el diseño, construcción y uso de la vivienda, resolviendo en todo momento sus necesidades particulares. Y es a través de una comisión de arquitectura, que se da el contacto entre los usuarios y el equipo técnico, a través de talleres en donde se establecen todos los parámetros y estrategias que validan en un momento dado el anteproyecto⁸ (Figura 5).

Como modelos rurales de vivienda cooperativa, se encuentran algunos proyectos realizados en donde anteriormente se ubicaban granjas rurales. El más destacado es la propuesta del estudio de arquitectura suizo Edelaar Mosayebi Inderbitzin, denominado Avellana, ganador de un concurso de proyectos que buscaba rehabilitar algunos asentamientos rurales ubicados en las extensiones de la ciudad de Schwamendingen, Zürich.

8. Para mayor referencia, consultar la web de la cooperativa: <http://www.lacol.coop/proj/cooperativa-dhabitatges-la-borda/>.



Fig. 6. Fotos del conjunto Avellana y el edificio antiguo del que parte el proyecto. Fuente: web de la cooperativa Wogeno <https://www.wogeno-zuerich.ch/haeuser/stadt-zuerich/avellana-winterthurerstr-476-478/>.

El proyecto conjunta un nuevo edificio de viviendas de baja escala en relación a un edificio rural antiguo -1851- protegido, que se ubica dentro de una gran propiedad que no estaba ocupada, con gran jardín-huerto posterior desarrollado a lo largo de una larga pendiente, donde la propuesta rompe el nuevo volumen en varios puntos, respondiendo a diferentes relaciones en cada lado del edificio, generando pequeños jardines y espacios que permiten una buena exposición noroeste-suroeste de las viviendas, fusionando espacios interiores y exteriores (Figura 6).

El edificio nuevo está construido en madera prefabricada en seco y cuenta con una estructura común, sin embargo cada vivienda tiene su propia configuración en planta, cuya orientación permite tener un buen uso y ganancia de energía solar, lo que convierte a este proyecto, por su compacidad de volumen, junto con sus materiales y revestimientos, en un buen ejemplo de ahorro de energía.

Desarrollado bajo la cooperativa Wogeno, cuyos miembros compran casas, encargan nuevos edificios, generando espacios para una vida y trabajo orientados en el beneficio de una comunidad abierta. Un modelo de relación entre inquilinos y propietarios, que les permite vivir y trabajar en un mismo

sitio, de forma autodeterminada y colaborativa. Convirtiendo a esta cooperativa en una presencia sólida y comprometida dentro del competitivo mercado inmobiliario, cooperando con instituciones financieras semipúblicas, responsables y administradas de forma cooperativa⁹.

Proyectos de co-housing

El co-housing o la covivienda es una forma de asociación compuesta por espacios privados y espacios comunitarios; un conjunto planeado y administrado por sus residentes-propietarios bajo la figura de condominio¹⁰. Cada vivienda tiene sus espacios tradicionales, incluida una cocina privada, sin embargo el grueso de los espacios compartidos conforman una gran “casa”, incluida una gran zona de cocina y comedor –donde los residentes toman turnos para cocinar-, lavandería, oficinas, guardería-escuela y espacios recreativos; los espacios exteriores compartidos incluyen zona de aparcamiento, zonas peatonales y jardines.

Los inicios de este tipo de proyectos se dieron en los años 60tas en Dinamarca y desde los años 90tas tienen un gran desarrollo en el mundo anglosajón y más recientemente en Europa y Japón, tanto en contextos urbanos como semi-urbanos, como una alternativa constructiva a la “soledad” de individuos en las grandes ciudades.

Todo empezó cuando el arquitecto Jan Gudmand-Hoyer reunió a un grupo de amigos para discutir sobre algunas opciones de vivienda dentro de un ambiente de apoyo mutuo. Sobre todo respecto a los más pequeños, como publicaba Bodil Graae en 1967 en su artículo “*Los niños deben de tener 100 padres*”, sobre qué mejor que los niños estén rodeados de adultos que los cuiden, toquen música, les enseñen a leer libros, hablen de días de pesca, esto

9. Para ampliar la información de esta cooperativa, consultar la siguiente web: <https://www.wogeno-zuerich.ch/genossenschaft/genossenschaft-wogeno-zuerich/>.

10. De esta forma es más fácil obtener financiación bajo este tipo de propiedad que el de vivienda cooperativa, donde es más difícil obtener una hipoteca, ya que el beneficiario no tiene una titularidad de la unidad, si no más bien de una parte.

les hace “*caer más lejos del árbol, pero más cerca de ellos mismos*”¹¹, como el proverbio africano que habla de que para criar a un niño se necesita toda una comunidad para hacerlo. Al igual que varios estudios de salud actuales que apoyan este tipo de proyectos multigeneracionales que indican que la mejor terapia para un anciano es la presencia de niños bajo un mismo techo, en donde los mayores adoptan el papel de abuelos, volviendo a dar sentido a su vida.

Uno de los proyectos más recientes de co-housing es el del proyecto Inter-generacional para la villa de Meinier, Ginebra, de los arquitectos G15 Dar Architects, con el objetivo de proporcionar vivienda social al mismo tiempo de reforzar los lazos sociales y comunitarios con la localidad. La iniciativa responde a la necesidad de desarrollar una nueva forma de vida saludable para la localidad, en donde se promueva la mejora de lazos sociales, especialmente entre generaciones, creando un nuevo espacio ambientalmente más favorable que proporcione un bienestar y calidad de vida para todos¹².

La vivienda proyectada se centró en las personas mayores y personas con movilidad reducida, en donde se compartiera espacio con una guardería, zona recreativa, restaurante, centro de día para personas mayores y centro de tarde para el “after-school” de los niños de la zona, todo ello rodeado de un gran parque, con espacios abiertos, zona de juegos y aparcamiento.

La parte habitable del conjunto, se diseñó para diferentes tipos de usuarios de todas las edades, para lo que se propusieron diferentes tamaños de pisos y por lo tanto de alquileres de forma mezclada para asegurar la diversidad social en el conjunto. La parte comunal de uso social (parques, grandes terraza y escaleras), se combina con una red de espacios que dan servicio a los edificios y barrios vecinos, conectando los beneficios de esta comunidad con el resto de la ciudad.

11. Retomado del artículo “Where it all began: Cohousing in Denmark” de Danny Milman, 1994. Consultado en: <https://cohousing.ca/where-it-all-began-cohousing-in-denmark/>.

12. Retomado de la presentación del proyecto por parte del Doctor Sandrine Motamed, del Instituto de Medicina Social y Preventiva de la Facultad de Medicina, de la Universidad de Ginebra. Publicado por la Fundación Careum, Zürich: http://www.careum.ch/documents/20181/83896/IA3_Motamed.pdf/97c5e43e-5b5b-4568-9675-6281a4c9aa9e.

Conclusiones

Ante el panorama expuesto anteriormente, podemos dar cuenta de que realmente nos enfrentamos a nuevos retos de vivienda, dada la variedad de estructuras familiares que existen hoy en día, la necesidad de crear una vida en comunidad para colectivos más vulnerables –niños y ancianos–, así como para empoderar nuevas formas de generar ingresos para los habitantes de una localidad determinada, a través de la creación de espacios para que los mismos vecinos ubiquen sus talleres, oficinas o negocios.

De aquí que las propuestas de una nueva vivienda colectiva, bajo la forma de vivienda cooperativa, ha pasado de establecerse en un contexto rural o semi-urbano, a uno urbano y viceversa, proponiendo conceptos flexibles y adaptables en todo momento en cuanto a la compartimentación de los espacios de uso privado –el uso de tabiques móviles–, propiciar que se den zonas de convivencia y beneficio real en los espacios comunes y no solamente quedarse como zonas de encuentro casual dentro de los conjuntos, aspecto que ocurre en muchos de los proyectos de vivienda social actuales.

Sabiendo que en pocos años las ciudades contarán con cada vez más ancianos y que habrá muchas nuevas familias que en principio no se animan a tener hijos por la falta de esa “infraestructura social” que les ayude a criar a sus hijos. Que tanto a nivel urbano como rural se pueden reactivar zonas económicamente deprimidas como ocurrió en 2006 en varios barrios de Zürich, bajo la forma de cooperativa, con el uso de materiales reciclables y bajo consumo de energía¹³.

Encontrar la forma en que los mismos habitantes pidan desarrollar este tipo de conjuntos, donde los arquitectos participantes desarrollen conceptos que vayan más allá del bloque de viviendas; que la vivienda hoy en día requiere de distintas tipologías que sirvan para el fin último de convivencia, beneficio social y productividad; que puedan tener tanto un crecimiento interior

13. Ver proyecto del estudio Pool Architects: Conjunto residencial y de negocios Badenerstrasse, Zurich, cuya construcción y operatividad representa la mitad del consumo total de energía respecto a un conjunto similar en condiciones normales de construcción. Consultado en: <https://www.poolarch.ch/projekte/2006/0176-badenerstrasse/&refPage=Nutzung&filter=Mixed>.

como exterior, acercándose cada día más a su entorno inmediato –otros edificios, barrio y ciudad, exponencialmente-.