

COHOUSING: APRENDIENDO DE EXPERIENCIAS EXTRANJERAS

Estudio de casos para posibles aplicaciones en la ciudad de Madrid

Cohousing: learning from foreign experiences

Study cases for possible applications in the city of Madrid

García Pérez, Anaïs;

(Departamento de Urbanística y Ordenación del territorio, Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Superior de Arquitectura de Madrid), anaisgpe@gmail.com

RESUMEN

La presente investigación aborda el tema del *cohousing*, concretamente el estudio de casos en Europa. Partiendo de la hipótesis de si puede una ciudad de cultura mediterránea como Madrid aprender del *cohousing* realizado en países del centro y del norte de Europa. El objetivo que se persigue con este trabajo es conocer y aprender a través de las experiencias extranjeras para su posterior aplicación en la ciudad de Madrid. Para alcanzarlo se plantea la siguiente metodología: 1- seleccionar casos de estudio, (Dinamarca, Suecia, Holanda y Alemania) 2- elaborar fichas de análisis comparativo de los casos de estudio 3- exposición de resultados. De los resultados obtenidos se puede concluir que sí hay aspectos que se pueden aplicar en los casos madrileños, de los cuales destaca el apoyo por parte de la administración pública a las iniciativas de *cohousing* para facilitar el acceso a solares.

Palabras clave: *Cohousing, vivienda, políticas de vivienda, habitar en comunidad.*

Bloque temático: espacio público y proyecto urbano en la metrópolis contemporánea.

ABSTRACT

The issue of the research is about cohousing, specifically the study of cases in Europe. As the hypothesis of it is possible that a city like Madrid (Mediterranean culture) apply any of the guidelines followed in central and northern European countries for the development of cohousing projects. The objective of this work is to learn from foreign experiences to be used in the city of Madrid. To achieve this objective the following steps are considered: 1- selection of case studies, (Denmark, Sweden, Holland and Germany) 2- preparation of a comparative analysis of the case studies 3.- exposure of results. The results obtained indicate that there are some aspects that can be applied in the cases of Madrid, stand out the access to plots provided by public administration.

Keywords: *Cohousing, housing, housing policies, living in community.*

Topic: public space and urban project in the contemporary metropolis.

Introducción

Definimos *cohousing* como un tipo de vivienda colectiva y colaborativa que combina suficiente espacio privado (viviendas) con extensas áreas comunes. El movimiento de *cohousing* presenta las siguientes características (García, 2017).

A) Proceso voluntario y participativo. Los residentes están involucrados en el proceso desde el primer momento, significa que son ellos quienes buscan un grupo de personas que estén interesados en este tipo de estilo de vida o bien se interesan por grupos ya formados.

B) Diseña un vecindario y un estilo de vida. El diseño del proyecto debe ser intencional para maximizar el contacto social entre los residentes, la vida en *cohousing* es un tipo de estilo de vida, no es solo compartir espacios, es compartir actividades y parte del tiempo, es invertir tiempo en la gestión de la comunidad y en la vida en común.

C) Tamaño, escala y función de los espacios. El *cohousing* debe proporcionar suficiente espacio privado para que los residentes tengan garantizada la privacidad. La relación entre el tamaño de los espacios privados y comunes será proporcional. La función del espacio privado es la independencia de cada residente mientras que las áreas comunes están destinadas a la vida en la comunidad.

D) Gestión de la residencia y ausencia de jerarquía. Los residentes son quienes toman las decisiones de la comunidad. Para que este proceso sea fructífero es importante tener algunas reglas a la hora de tomar decisiones. Es sustancial acentuar que no hay un jefe o líder en la comunidad, en este sentido, cada residente debe tener el mismo poder de decisión.

E) Ubicación urbana o semi urbana. El *cohousing* debe tener una ubicación urbana o semi urbana. Se trata de un movimiento que nace en la ciudad y para solventar problemas de la misma.

F) Vivienda no especulativa y asequible. El *cohousing* nació como una alternativa al tipo de viviendas existentes cuyo valor principal es el de uso.

En investigaciones previas se ha estudiado la evolución y cambio del modelo de *cohousing* a lo largo de su historia llegando a identificar 4 fases; primera fase en las décadas de 1960 y 1970 nace y se desarrolla en el norte de Europa; segunda fase, 1980, 1990 y 2000 se traslada a América del Norte; tercera fase, Europa, EE. UU., Cuenca del Pacífico, Australia y Asia Sudoriental (Holtzman, 2011) y cuarta fase desde 2007 el modelo de *cohousing* se comienza a desarrollar en el sur de Europa (García, Moya 2018). Teniendo en cuenta esta clasificación, las semejanzas en aspectos de organización económica y urbana, así como las características culturales y sociales, el trabajo se centra en la segunda fase para la selección de casos de estudio.

La elección de casos de estudio comienza con una recopilación previa de proyectos ejecutados en los países seleccionados (Dinamarca, Suecia, Holanda y Alemania). Una vez realizado este compendio se seleccionan del mismo los casos que se consideran más adecuados para la investigación (para la presentación de este trabajo se han considerado una parte de todos los casos analizados). Para esta segunda selección se tienen en cuenta las siguientes limitaciones; ubicación del proyecto (urbano), tipo de proyecto (nueva planta o rehabilitación), tamaño del proyecto (variación en el número de viviendas), tipo de tenencia (propiedad o alquiler). Con el fin de obtener un abanico que abarque el mayor número de casuísticas posibles dentro de un número acotado de proyectos.

La ficha descriptiva se ha elaborado con los datos que se han considerado significativos y útiles para el objeto del estudio. Esta ficha cuenta con una descripción gráfica de cada uno de los proyectos, así como con una enumeración de sus principales características morfológicas, sociales y constructivas. También cuenta con un apartado que detalla cómo se ha llevado a cabo el proyecto. Para la presentación de este trabajo se ha simplificado dicha ficha descriptiva.

1. *Cohousing* en Dinamarca

En Dinamarca tuvo lugar la primera comunidad de *cohousing* (trudeslund.dk) construida en 1972 para 27 familias, cerca de Copenhague.

A partir de este primer *cohousing* el movimiento se extendió rápidamente. En la actualidad se calcula que el 1% de la población danesa habita en viviendas tipo *cohousing*. Aunque no se sabe con certeza el número de *cohousing* existentes en Dinamarca ya que no hay un registro oficial. La asociación bofaellesskab (bofaellesskab.dk) tiene entre sus objetivos contabilizar todas las comunidades *cohousing*.

El *cohousing* danés se caracteriza por la tipología de pueblo; complejos compuestos por 15-30 edificios de entre 30 y 120 m² distribuidos con un diseño orgánico en un terreno que cuenta con bastantes zonas comunes exteriores con paseos peatonales (Gresleri, 2015). Exceptuando los *cohousing* completamente urbanos, que se asemejan más al modelo sueco ya que por cuestión de espacio se distribuyen en un solo edificio, el resto se realizan en áreas semi urbanas, limítrofes con la ciudad o en el campo, lo que favorece el diseño tipo pueblo con características constructivas típicas de la localidad. Los complejos suelen estar formados por unidades individuales que tiene un jardín de ingreso y que se asoman a las zonas comunes, así como una casa común situada como corazón del *cohousing*, donde tienen lugar las cenas, actividades, juegos y asambleas de la comunidad.

1.1. Estudio de casos: Trudeslund (TR)

Trudeslund (1981) tiene una ubicación urbana (Trudeslund 34, 3460 Birkerød, (DK)) y es un *cohousing* de modelo danés e intergeneracional (trudeslund.dk).

Consta de 33 viviendas en propiedad que van desde los 90 a los 130 m², todas ellas con patio privado. Actualmente viven 90 personas, 60 adultos y 30 niños. Las estructura es de madera, así como la fachada y la cubierta a dos aguas que se remata con teja de cemento.

Esta comunidad se formó a principios de los años 80 y participó en todo el proceso de proyecto y construcción. Se realizó un concurso de ideas entre varios arquitectos para su desarrollo, que ganó el estudio Vandkunsten. Se desarrolla según el esquema clásico de viviendas independientes adosadas en L, en grupos de 2 a 4 viviendas, con la casa común de 470 m² que se encuentra en disposición más elevada, situada en la rótula de la L. La casa común cuenta con 2 plantas. Un sótano en el que se ubica una sala para los adolescentes, almacenamiento, sala de fotografía, congelador, trastero y lavandería. Y una planta principal en la que está el salón común, la cocina, sala de televisión, aseos, habitación para invitados, sala para niños, biblioteca y terraza.



Fig 1. Trudeslund. Fuente: (<https://www.flickr.com/photos/seier/6294800766/in/photostream/>, 2011)

Trudeslund se puede comparar con una pequeña aldea o pueblo en el que todos se conocen e interactúan. La actividad principal que une a toda la comunidad es la comida, concretamente las cenas, donde todos participan

desde que cumplen 10 años. Cada residente elige la frecuencia con la que ayuda en la preparación de la comida. También tienen una serie de actividades que celebran anualmente como el aniversario de la creación del *cohousing*, tala de árboles en navidad o clases de yoga. Cada miembro es libre de proponer nuevas actividades.

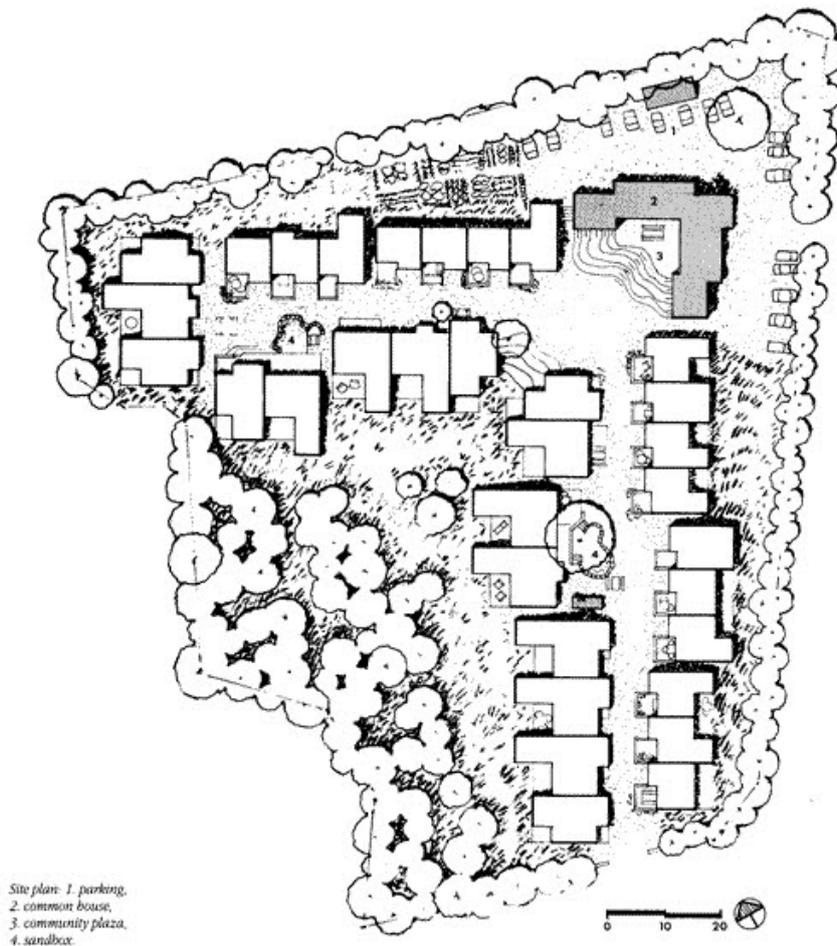


Fig 2. Trudslund. Planta. Fuente: (Mccamant, & Durrett 1994)

1.2. Estudio de casos: Lange Eng (LE)

Lange End (2008) tiene una ubicación urbana (Lange Eng, 2620 Albertslund, (DK)) se trata de un modelo danés con patio central e intergeneracional (langeeng.dk) Consta de 54 viviendas, entre 70 y 128 m², todas ellas con patio privado. Actualmente viven unas 220 personas. Todas las viviendas son en propiedad, aunque actualmente algunas se han alquilado a nuevos residentes.

La estructura de las viviendas es de hormigón armado. Las fachadas tienen un revestimiento en madera negra hacia el exterior y de policarbonato hacia el patio. La cubierta es inclinada, asimétrica. Las viviendas amplias y luminosas se distribuyen en dos alturas, tiene una cocina comedor y mínimo una habitación doble.

Esta comunidad se construyó entre 2005 y 2007 y se comenzó a vivir en ella en verano de 2008. El complejo está formado por un solo edificio que se distribuye en el perímetro de la parcela de forma continua, generando un amplio espacio central comunitario. Los aparcamientos se sitúan en las esquinas exteriores. Las viviendas son pareadas y tienen dos plantas. Se accede a ellas desde el exterior y desde el interior del patio. La casa común de 600 m² está ubicada en el ángulo suroeste y se distribuye en dos plantas, consta de una cocina, un

comedor, sala de juegos para niños y aseos en planta baja y en la planta superior hay cine/teatro, cafetería, sala de música y sala multiusos.



Fig 3. Lange End. Fuente: (<https://architazer.com/projects/lange-eng-collective-living/>. 2009)

La comunidad Lange End se gestiona a través de un consejo de administración y junta central, donde se toman las decisiones una vez al mes. Se dividen el trabajo para mantener el jardín comunitario. También se organizan para compartir coches o tareas como el cuidado de niños. Se distribuyen en grupos y cada uno se ocupa de una función diferente como puede ser la gestión y mantenimiento de las telecomunicaciones, organización de eventos deportivos o culturales.

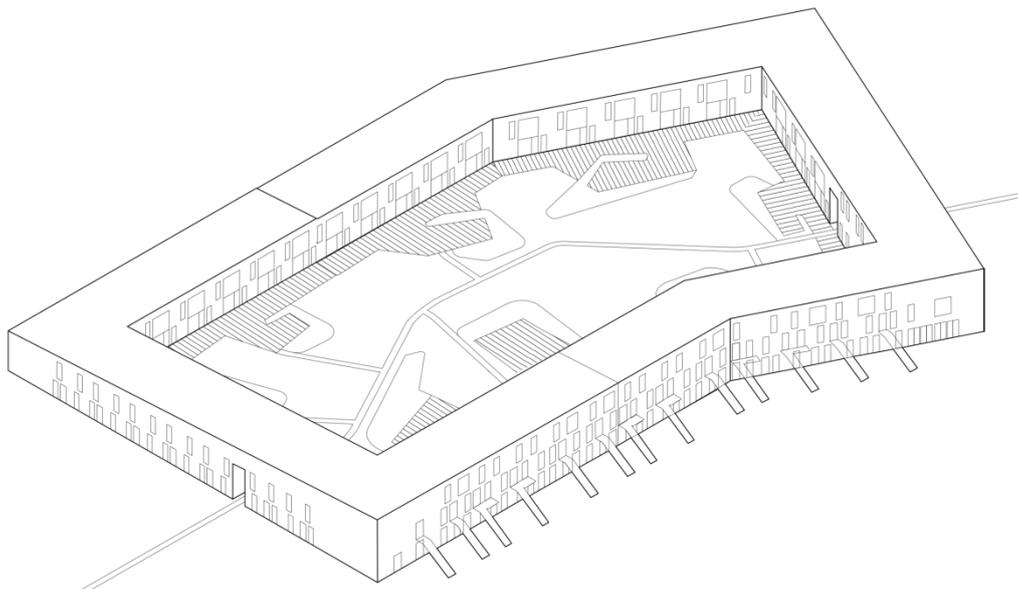


Fig 4. Lange End. Axonometría. Fuente: (<https://architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/>. 2009)

2. Cohousing en Suecia

El primer desarrollo de *cohousing* en Suecia lo encontramos en los años 80 (Stacken) considerado la primera aplicación del *self-work-model*. Actualmente se calcula que hay alrededor de unos 52 *cohousing* repartidos por el país, un 0,05% del total de viviendas en Suecia (kollektivhus.nu). La asociación Kollektivhus NU es la encargada de poner en común a todos los desarrollos de *cohousing*, no solo los existentes sino también aquellos que están iniciándose (kollektivhus.nu).

El modelo de *cohousing* sueco se postula como una alternativa más urbana frente al modelo danés. Se caracteriza por su desarrollo en un solo edificio y un jardín comunitario (Gresleri, 2015). El edificio habitualmente se distribuye de la siguiente manera: planta baja o de acceso dedicada a los espacios comunes que suelen ocupar entre un 10 y un 25% de la superficie total del complejo, las plantas superiores se dedican a las viviendas y en los sótanos se ubican instalaciones y zonas de almacenamiento.

El número de alojamientos por *cohousing* está entre 40 y 60 unidades que frecuentemente tienen entre 35 y 80 m². El número de residentes está entre 50 y 80.

2.1 Estudio de casos: Ericssonsgatan (E)

Ericssonsgatan (1935) tiene una ubicación urbana (John Ericssonsgatan 6, 122 22 Estocolmo, (S) se trata de un *cohousing* modelo sueco e intergeneracional (markeliushuset.se).

En su origen contaba con 57 viviendas, 18 de las cuales tenían 15 m² en un solo espacio, 35 contaban con dos espacios y había 4 dúplex de 85 m². Tras la restauración del edificio la vivienda mínima ha pasado a tener 33 m² y actualmente hay 49 unidades de viviendas en las que viven alrededor de 60 personas. Las viviendas son de alquiler.

Se trata del primer edificio colectivo de viviendas construido en Suecia en 1935. Es un edificio entre medianeras que consta de planta baja más 6 plantas de altura. Su estructura es en hormigón. En su planta baja se puede observar que se instalan servicios para la comunidad del edificio como un restaurante o una guardería. En los años 90 el edificio se restaura por completo.



Fig 5. Ericssonsgatan. Detalle fachada. Fuente: (<http://markeliushuset.se/> 2007)

En este primer edificio que podemos denominar "prototipo" de vivienda colectiva no estaba prevista la colaboración de la comunidad en las tareas de la misma, sino que se disponía de personas ajenas a la comunidad que realizaban estas tareas. Actualmente también existe este tipo de servicios.

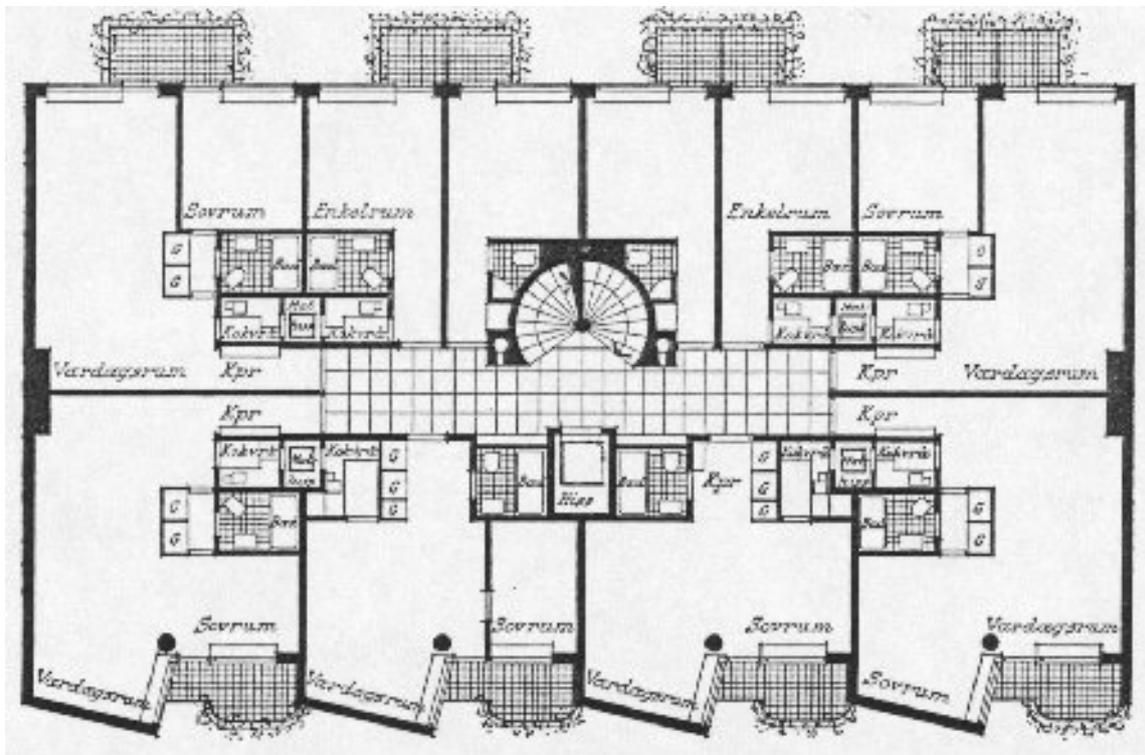


Fig 6. Ericssonsgatan. Planta. Fuente: (<http://www.samenuizen.net/cohousingdk/deel1/l23.htm>)

2.2. Estudio de casos: BIG Kornet (BIG)

BIG Kornet (2006) tiene una ubicación urbana (Utsädesgatan 7, 431 46 Mölndal, (S), se trata de un *cohousing* de modelo sueco e intergeneracional sin hijos (boigemenskap.nu).

Consta de 44 viviendas de alquiler, entre 40 y 60 m², con tipologías de una, dos y tres habitaciones. La estructura del edificio de 11 plantas es de hormigón armado. Las fachadas son de madera con aislamiento, la cubierta es plana metálica y la carpintería metálica de aluminio con triple vidrio.

El inicio de esta comunidad comienza con la asociación Boihop. En 2003 se forma la comunidad Living Community in Mölndal. A partir de esta fecha comienzan los grupos de trabajo para finalmente poder comenzar a vivir allí en 2006



Fig 7. BIG Kornet. Fuente: (<http://www.boigemenskap.nu/historien-om-huset.html>)

La comunidad cuenta con varios espacios comunes como biblioteca, terraza, gimnasio y habitaciones para invitados. La vida en comunidad gira en torno a las cenas. Cenan juntos de lunes a viernes, realizando turnos de cocina entre los residentes (una vez cada 6 semanas). Se han organizado en varios grupos de trabajo; info y Marketing, se encarga de la información interna y externa de la casa; autogestión, mantiene el interior y el exterior de la casa, así como el jardín; hogar, se encarga de la compra de materiales para la casa, el mobiliario, el asesoramiento básico; bienestar, se centra en el bienestar general, el pensamiento cooperativo, las actividades.

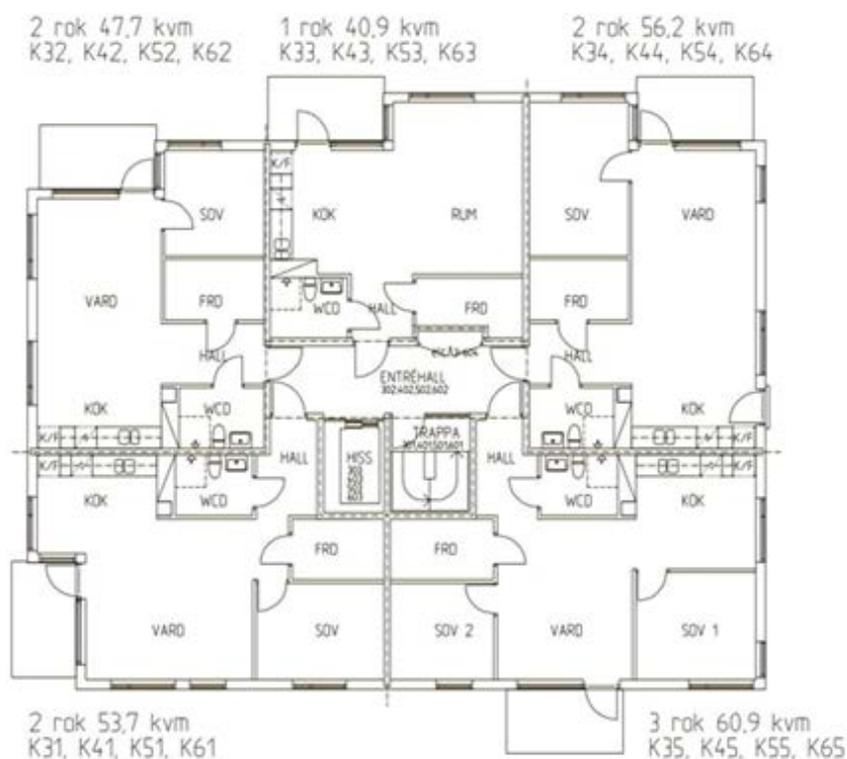


Fig 8. BIG Kornet. Planta. Fuente: (<http://www.boigemenskap.nu/historien-om-huset.html>)

3. Cohousing en Alemania

En Alemania hay más de 500 proyectos de *cohousing* en los que residen más de 20.000 habitantes (Ache, Fedrowitz, 2012). Esta cifra puede parecer elevada pero sigue siendo un fenómeno marginal si se compara con los 80 millones de habitantes de Alemania.

El *cohousing* en Alemania no se desarrolla en un solo modelo sino en tres, el más abundante situado en las zonas urbanas de las grandes ciudades se asemeja al sueco formado por un solo edificio en el que se distribuyen zonas comunes y viviendas, constituye el 70% de los *cohousing*, por otro lado, existen las viviendas de uno o dos pisos (20%) y finalmente los pisos compartidos a modo de comuna situados principalmente en zonas rurales (8%) (stadtentwicklung.berlin.de).

Los tamaños de los *cohousing* varían mucho según la ubicación y si son rehabilitación o nueva planta, van desde las 20 hasta las 100 unidades, con superficies entre 30 y 100 m². y pudiendo llegar a ser hasta 150 residentes.

3.1 Estudio de casos: WIG (WIG)

WIG(2010) tiene una ubicación urbana (Straße des Bohrhammers 3 44625 Herne (A)) se trata de un *cohousing* de modelo danés e intergeneracional (wig-herne.de).

Consta de 32 viviendas de alquiler, la más pequeña es de 40 m². Viven 60 personas de edades comprendidas entre 0 y 75 años. Un tercio de ellos van de 0 a 40 años, otro tercio de 40 a 60 y otro de 60 a 75.

Se trata de un edificio en forma de U que consta de una parte de cuatro alturas y dos partes de dos alturas. La estructura es de hormigón, los aislamientos de las viviendas son de alta calidad siguiendo las indicaciones de vivienda pasiva. Cuenta con cubierta ajardinada donde se disponen placas solares.



Fig 9. WIG. Fuente: (<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10409>, 2010)

Se trata de un desarrollo residencial que nace por iniciativa de los ciudadanos con la idea de ayuda mutua y el apoyo entre jóvenes y mayores, así como la idea de aprender unos de otros. El objetivo inicial del proyecto es la simbiosis que genera la mezcla de edades dentro de la comunidad.

El diseño conjunto del entorno de vida y, sobre todo, el diseño de la vida comunitaria son elementos esenciales (Wohnen en Gemeinschaft - Vivir juntos). Tienen salas comunes, comedor, aparcamiento de bicicletas, lavandería y jardín. Aunque el espacio que proporciona mayor actividad es el huerto. Se ocupan del mantenimiento de las zonas comunes y participan en las tareas comunitarias todos los residentes

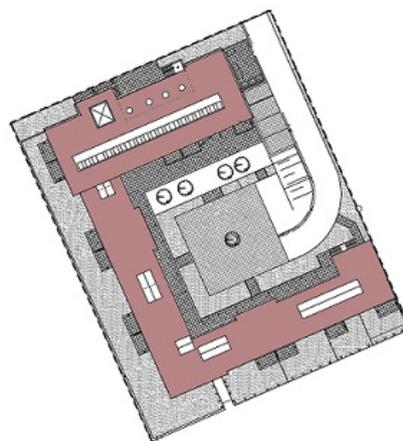


Fig 10. WIG. Planta. Fuente: (<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10409>, 2010)

3.2. Estudio de casos: Wagnis 3 (W3)

Wagnis 3 (2010) tiene una ubicación urbana (Mutter-Teresa-Straße, 81829 München (A)), se trata de un *cohousing* de modelo danés e intergeneracional (wagnis.org).

Consta de 99 viviendas de alquiler distribuidas en 5 edificios. Edificio oeste con 48 viviendas, edificio este con 14 viviendas, edificio sur con 13 viviendas, edificio norte con 8 viviendas y casa central con 15 viviendas.

Se trata de una promoción que cuenta con 5 edificios diferenciados y conectados que generan espacios comunes exteriores entre ellos. Están construidos bajo los estándares de vivienda pasiva. Es un desarrollo residencial parcialmente financiado que ofrece viviendas de diferentes tamaños y tipologías. El concepto central de diseño es la promoción del encuentro y la actividad comunitaria, tanto entre los residentes como en la vida de barrio.

La distribución de los espacios está pensada para facilitar el encuentro y la vida en comunidad. Cuentan con cafetería, taller de carpintería, jardines, viviendas para invitados o biblioteca. Además, cada edificio cuenta con una zona comunitaria en el sótano. Los cooperativistas tenían la opción, pero no la obligación de participar en el proyecto desde la fase de diseño pasando por financiación y participación en las zonas comunes.



Fig 11. Wagnis 3. Fuente: (<https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html>, 2010)



Fig 12. Wanis 3. Planta. Fuente: (<https://www.wagnis.org/projekte/realisierte-projekte/wagnis3.html>, 2010)

4. Cohousing en Holanda

Los proyectos de viviendas compartidas se encuentran bajo el paraguas de Unión Nacional para Vivienda Compartida o Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW) (lvcw.nl). Aunque LVCW se formó oficialmente en 1977, su primer proyecto se produjo antes, alrededor de 1971.

Actualmente hay alrededor de 90 proyectos definidos como *cohousing*. Además de estos, hay muchas comunidades intencionales, en su mayoría más pequeñas, que se asemejan a las viviendas compartidas, en las que cada hogar tiene sus propias instalaciones. Los números exactos de estas últimas comunidades mencionadas no se conocen. La mayoría de los proyectos de vivienda compartida consisten en casas alquiladas, normalmente propiedad de cooperativas de vivienda, que están muy extendidas en los Países Bajos (lvcw.nl).

El modelo holandés se caracteriza por una menor participación en la actividad colectiva de la comunidad. Su estructura ofrece mayor libertad para formar parte en mayor o menor medida en la vida comunitaria. Desde el punto de vista arquitectónico el modelo de referencia es el danés (casa central, vivienda particular y amplio espacio común). Con la principal diferencia de que en este caso las viviendas se dividen en grupos de 5 u 8 unidades que tienen su propio espacio comunitario, que suele estar formado por salón, cocina, lavandería, trastero y jardín, reservado para los miembros de esas viviendas (Gresleri, 2015). Estas agrupaciones se realizan con el objetivo de que los residentes puedan elegir con mayor facilidad a sus compañeros y tener más autonomía frente al resto de habitantes. Esto no impide que en los desarrollos también haya una casa central perteneciente a toda la comunidad. Los complejos de *cohousing* suelen estar formados por 30 o 70 familias con un número máximo de unos 160 alojamientos. Es interesante destacar que en Holanda a partir de la década de los 90 se comienza a desarrollar el *cohousing* para mayores (55+), que en este caso sería para personas mayores de 55 años.

4.1. Estudio de casos: Amstelveen (A)

Amstelveen (1991) está ubicado en zona urbana (Amstelveen Suze Groeneweglaan 9-79 1183 EK Amstelveen, (H)) se trata de un *cohousing* de modelo holandés e intergeneracional ([cwamstelveen.nl](http://www.cwamstelveen.nl)).

Consta de 36 viviendas, de 2, 3 y 4 dormitorios de las cuales parte son en alquiler y parte en propiedad.

Se trata de dos edificios unidos entre sí, formando una especie de H, donde se distribuyen las viviendas edificadas en altura, baja más dos alturas. Las fachadas son de ladrillo visto gris. Las viviendas de planta baja cuentan con jardín mientras que las de planta primera y segunda tienen balcones.

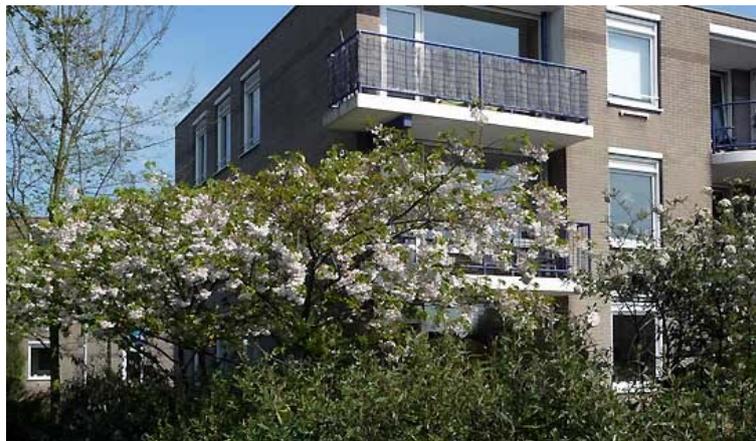


Fig 13. Amstelveen. Fuente: (<http://www.cwamstelveen.nl/intern.html>)

Se trata de un desarrollo residencial perteneciente a la asociación de Central Wonen presente en Holanda.

En esta comunidad no estás obligado a participar en nada, sin embargo, se presupone a los residentes una intención de empatizar con este tipo de vida. Cuentan con espacios comunes como jardín, lavandería, trastero, bar, comedor, área de juego para niños o habitación de invitados. Se ocupan conjuntamente de la gestión y mantenimiento del complejo, lo que significa no solo mantener los espacios comunes sino también reclutar a los nuevos residentes.

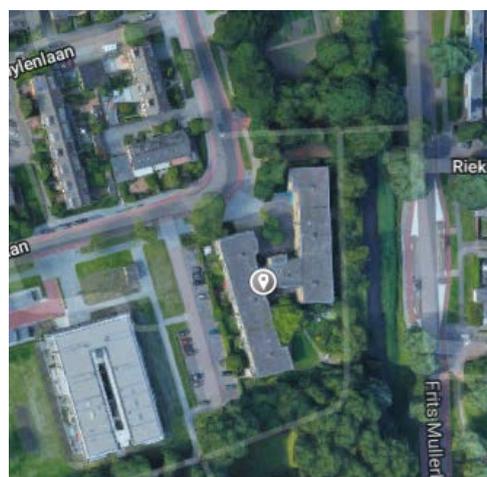


Fig 14. Amstelveen. Fuente: (Google Maps, 2018)

4.2. Estudio de casos: Delft (D)

Delft (1981) tiene una ubicación urbana (Fuitlaan 166 2623 MS Delft, (H)) se trata de un *cohousing* de modelo holandés intergeneracional (cwdelft.nl).

Consta de 13 viviendas en alquiler. Se dividen en cuatro grupos de 2 y 4 viviendas, cada grupo de viviendas tiene su propio edificio con jardín, aparcamiento para bicicletas, lavandería y espacios comunes. Y está formado por 6 u 8 residentes que comparten cocina.

Los edificios son pareados, donde se distribuyen las viviendas edificadas en altura, baja más dos alturas. Las fachadas son de ladrillo visto y madera. La cubierta es a dos aguas con una parte superior plana.

Se trata de un desarrollo residencial perteneciente a la comunidad de Central Wonen presente en Holanda. Comenzó a funcionar en 1981. Los residentes tienen opción de alquilar diferentes espacios con diferentes combinaciones según sus necesidades de espacio.

Esta comunidad se organiza en grupos de viviendas que comparten espacios comunes y cenan juntos al menos una vez a la semana. También cuentan con espacios comunes a los cuatro grupos de viviendas. Se paga una cuota de alquiler según los espacios que ocupe cada residente, además de una cuota de gastos generales. Las actividades más frecuentes para las que se reúnen son las comidas o cenas, aunque también se organizan fiestas, paseos y actividades lúdicas.



Fig 15. Delft. Fuente: (<http://www.cwdelft.nl/?q=node/4>)

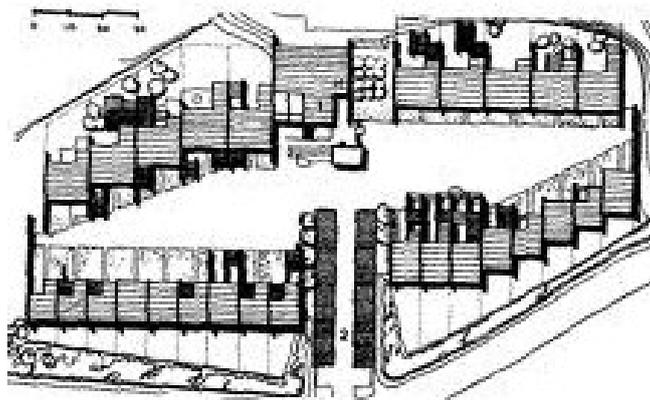


Fig 16 Delft. Planta. Fuente: (<http://www.flipkrabbendam.nl/cat8.php?pid=60&p=&search=,2013>)

5. Comparativa

A continuación, se presenta una tabla comparativa de los modelos de *cohousing* según países.

<i>Cohousing</i> /País	Dinamarca	Suecia	Alemania	Holanda
Tipo	Danés	Sueco	Danés	Holandés
Características emprendimiento	Locales. Grupos de gente interesada individualmente	Urbanos. Grupos de gente interesada individualmente	Ayudados por administraciones públicas y emprendimiento por grupos	Ayudados por administraciones públicas
Nº Alojamiento	15-60	40-60	20-100	10-50
M ² vivienda	30-120 m ²	35-80m ²	30-100m ²	25-80 m ²
Nº residentes	15-75	50-80	25-125	10-75
% de la población del país	1%	0.5%	0.00006%	0,003%
Asociaciones de <i>cohousing</i>	Sí	Sí	Sí	Sí

Tabla 1: Comparativa de modelos de *cohousing*.

Podemos observar que el movimiento de *cohousing* sigue siendo residual en todos los países estudiados, sin embargo su interés y el número de proyectos va en aumento, prueba de ello son la presencia de asociaciones de *cohousing* en todos los países.

El modelo predominante o que mayor difusión y aceptación ha tenido, en cuanto a morfología, es el sueco, en la mayoría de las zonas urbanas el terreno es un bien escaso por lo que es más viable desarrollar proyectos en altura.

Es importante destacar el modo de emprendimiento en cada país, mientras en Dinamarca y Alemania la mayoría de los desarrollos son impulsados por grupos independientes que actúan como promotores, en Suecia y Holanda estos grupos de gente cuentan con ayuda ya sea de información y/o de financiación de las administraciones públicas.

En cuanto al tamaño de los desarrollos se podría decir que van en consonancia con el tamaño de la población de cada país, siendo los más grandes los proyectos presentes en Alemania.

Respecto al tamaño de las viviendas podemos afirmar que durante este tiempo la experiencia danesa se ha beneficiado del efecto prueba y error. Las viviendas son ahora mucho más pequeñas en tamaño que hace 30 años, mientras que las áreas comunes se han vuelto mucho más grandes como resultado del aprendizaje de diferentes experimentos de *cohousing*.

Una vez comparados los modelos de *cohousing* pasamos a comparar los casos estudiados. El resumen de esta comparativa se puede encontrar en la siguiente tabla:

	Dinamarca		Suecia		Alemania		Holanda	
<i>Cohousing/</i>	TR	LE	E	BIG	WIG	W3	A	D
Características								
Ubicación Urbana (U)	U	U	U	U	U	U	U	U
Propiedad Propiedad (P) Alquiler (A)	P	P	A	A	A	A	AyP	A
Emprendimiento	Grupo	Grupo	Grupo y ayuda	Grupo y ayuda	Grupo Y ayuda	Ayuda	Ayuda	Ayuda
Tipo de construcción	Local	Local	-	-	Pasiva	Pasiva	-	-
Gestión Privada(P) Comunidad(C)	C		P	C	C	C	P	C
Principal actividad común	Cenas	-	-	Cenas	Huerto	-	-	Comidas y cenas

Tabla 2: Comparativa tipos de *cohousing*.

En la mayoría de los desarrollos estudiados las viviendas son de alquiler, exceptuando los daneses. Hay una relación directa entre aquellos desarrollos de alquiler y que a su vez han recibido ayuda de algún tipo a la hora de llevarse a cabo, como en los casos holandeses y alemanes. El emprendimiento de manera colectiva pero sin ayuda pública suele desembocar en desarrollos cuyas viviendas son en propiedad. El factor cultural también se debe tener en cuenta a la hora de analizar esta característica debido a que en países como Alemania el alquiler representa casi la mitad del mercado inmobiliario (ec.europa.eu).

Observamos que los países en donde el *cohousing* es más reciente (Alemania y Holanda) se han aplicado políticas de ayuda a este tipo de emprendimientos. Estas ayudas van desde información de cómo llevar a cabo el proceso, hasta reserva de terrenos para el desarrollo de comunidades tipo *cohousing*, tal es el caso de varios municipios de Alemania (Anhandgabeverfahren). También hay algunas ayudas que van encaminadas a la financiación del proyecto.

La mayoría de los casos estudiados optan por una gestión de la comunidad llevada a cabo por los residentes, en vez de optar por una gestión privada. Esto nos indica que estos desarrollos nacen con la idea de compartir y vivir en comunidad más que con la idea de liberarse de trabajo, se opta por un modelo comunitario y participativo. Dando lugar a mayores actividades en común, siendo siempre la más representativa la cena.

6. Conclusiones

Se considera que la ciudad de Madrid sí puede aprender de lo experimentado en materia de *cohousing* en los países estudiados.

En Madrid durante los últimos años han surgido varios movimientos relacionados con el *cohousing*. Actualmente existen tres asociaciones o colectivos con iniciativas alrededor de este concepto: Trabensol, se trata de un *cohousing* construido y en funcionamiento orientado a la tercera edad, Entrepatrios "las Carolinas" *cohousing* intergeneracional en construcción, Entrepatrios "Vallekas" *cohousing* intergeneracional en construcción y Jubilares, asociación que promueve o facilita los trámites para poner en marcha proyectos de *cohousing*.

Según lo estudiado en investigaciones precedentes (García, 2017) las principales dificultades que encuentran los interesados en desarrollar proyectos de *cohousing* en Madrid son; tiempo de ejecución, disponibilidad de terreno y financiación. En el caso de Entrepatrios "Las Carolinas" el tiempo para llevar a cabo el proyecto fue de 13 años, de los cuales los primeros 10 se invirtieron en formar la cooperativa y buscar solar. Consideramos que iniciativas como las presentes en algunos municipios alemanes (Ache, Fedrowitz, 2012): información, proporcionar profesionales, reservar parte de solares y/o edificios para ese fin y ayuda para conseguir financiación e integración del *cohousing* dentro de las políticas urbanas, disminuirían considerablemente el tiempo de desarrollo de estos proyectos y ayudarían en los primeros pasos de formación de grupo de interesados.

El modelo sueco es el que mejor se adapta a las iniciativas madrileñas. Se trata de un modelo más urbano que consume menos suelo debido a que su desarrollo es en altura. Estos proyectos podrían optar por una morfología de patio central, tipo Lange End en el que situar las áreas comunes al aire libre, para las zonas urbanas sujetas a desarrollos de manzana cerrada. En otras zonas urbanas no sujetas a manzana cerrada, podrían llevarse a cabo *cohousing* con una morfología similar a la estudiada en WIG. Y en áreas urbanas periféricas, con menor densidad de población y mayor disponibilidad de terreno, serían adecuadas distribuciones urbanas tipo Wagnis 3.

Los desarrollos madrileños construidos (Trabensol, Entrepatrios "las Carolinas") han tenido en cuenta la sostenibilidad (García, 2017), se puede decir que ya se adoptan criterios como los aplicados en los casos WIG y Wagnis 3.

Atendiendo al tamaño de los desarrollos estudiados, varían mucho dependiendo del país y de la ubicación. En este aspecto lo que determinará el tamaño de futuros proyectos en Madrid serán las características del solar (superficie, edificabilidad, ocupación), y normativa aplicable al mismo, como ha ocurrido en el caso de Entrepatrios "Las Carolinas", había más interesados que posible número de viviendas.

El aprendizaje a lo largo de la historia del *cohousing* en cuanto al tamaño de las viviendas, ir reduciendo la parte privada en favor de más superficie comunitaria, sería aplicable al caso de Madrid tanto por el coste y mantenimiento del proyecto, así como por el escaso suelo disponible.

BIBLIOGRAFÍA

- ACHE, P.M. y FEDROWITZ, M. (2012). The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. *Built Environment*, vol. 38,(3), 395-412.
- CHIODELLI, F. y BAGLIONE, V. (2014). Living together privately: For a cautious reading of cohousing. *Urban Research & Practice*, 7(1), 20-34. DOI:10.1080/17535069.2013.827905
- FIELD, M. (2004). *Thinking about cohousing. The creation of intentional neighborhoods*. London: Diggers and Dreamers.
- FROMM, D. (1991). *Collaborative communities; cohousing central living and other forms of housing with shared facilities*. New York. John Wiley & Sons Inc.
- GARCÍA, A. y MOYA, L (2018) El cohousing como una alternativa a las nuevas dinámicas de habitar en la ciudad de Madrid. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, XL(195) 71-86.
- GARCÍA, A.(2017) Knowledge and visibility of cohousing. acceptance of cohousing in Madrid society. Book of proceeding AESOP 2017. Universidade de Lisboa, Lisboa.
- GRESLERI, J. (2015). *Cohousing: esperienze internazionali di abitare condiviso*. Busalla, plug_in (GE).
- HANSON, C. (1996). *The Cohousing Handbook: Building A Place For Community*. Point Roberts, Washington, USA: Hartley & Marks.
- HOLTZMAN, G. (2011). Cohousing in Australia. *Around the House*, 85, 20-22.
- LIETAERT, M. (2010). Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production*, 10, 576-580. DOI:10.1016/j.jclepro.2009.11.016
- MCCAMANT, K., & DURRET, C. (1994). *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.
- PUIGJANER, A. (2014). *Ciudad sin cocina: el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929*. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, España.
- TUMMERS, L. (2015). Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how? *Urban Research & Practice*, 8 (1), 64-78. DOI: 10.1080/17535069.2015.1011427
- VESTBRO, D. (2000). From collective housing to cohousing: a summary of research. *Journal of Architectural and Planning Research*, 17(2), 164-178.
- VESTBRO, DU (2012). Saving by Sharing: Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context. 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venecia, 19-23 septiembre.

WILLIAMS, J. (2007). Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 40(3), 268-286. DOI:10.1016/j.futures.2007.08.022

ZAHALE, K. y MORTENSEN, P.D. (1992). Co-housing in Denmark. *Open House International*, 17(2), 56-65.

Fuentes electrónicas:

<http://www.boigemenskap.nu/> (Consulta 29/11/2018)

<http://www.boigemenskap.nu/historien-om-huset.html> (Consulta 10/09/2018)

<http://www.cohousing.org> , (Consultas 3/05/2019)

<http://www.cohousingverde.com>, (Consultas 3/05/2019)

<http://www.cwamstelveen.nl> (Consulta 12/08/2018-01/03/2019)

<http://www.cwdelft.nl/> (Consulta 8/01/2019)

<http://www.entrepatis.org>, (Consultas 3/05/2019)

<http://www.flipkrabbendam.nl/cat8.php?pid=60&p=&search=> (Consulta 9/03/2019)

<http://www.Jubilares.es>, (Consultas 6/05/2019)

http://www.kollektivhus.nu/english/index_eng.html (Consulta 02/03/2019)

<http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf> (Consulta 12/07/2018)

<http://www.lvcw.nl> (Consulta 2/08/2018-01/02/2019)

<http://www.lvcw.nl/teksten/Cohousing%20in%20the%20Netherlands%20as%20presentated%20at%20the%20Summit.pdf> (Consulta 5/09/2018)

<http://www.markeliushuset.se/> (Consulta 28/11/2018)

<http://www.markeliushuset.se/> (Consulta 29/11/2018)

<http://www.samenhuizen.net/cohousingdk/deel1/l23.htm> (Consulta 29/11/2018)

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml>

<http://www.trabensol.org> (2017). (Consultas 4/05/2019)

<http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnis3.html> (Consulta 2/10/2018-17/02/2019)

<http://www.wig-herne.de> (Consulta 23/09/2018-15/02/2019)

<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=10409> (Consulta 02/03/2019)

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/8/89/Distribution_of_population_by_tenure_status%2C_2016_%28%25_of_population%29_YB18.png (Consulta 05/03/2019)

<https://www.architizer.com/projects/lange-eng-collective-living/> (Consulta 29/11/2018)

<https://www.bofaelleskab.dk/> (Consultas 8/11/2018-7/01/2019)

<https://www.flickr.com/photos/seier/6294800766/in/photostream/>, 2011 (Consulta 27/07/2018)

<https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/152672/anhandgabeverfahren/> (Consulta 09/03/2019)

<https://www.ic.org/wiki/central-living-netherlands-influence-architecture-social-structure/> (Consulta 5/07/2018)

<https://www.langeeng.dk> (Consulta 28/07/2018-22/02/2019)

<https://www.trudslund.dk/> (Consulta 7/01/2019)