



RECOBA: COLLABORATIVE MANAGEMENT MODEL FOR THE REGENERATION OF OBSOLETE NEIGHBORHOODS

ABSTRACT

Facing the current need for renovation of the 1960-80 neighbourhoods, it is necessary to propose a different management model from the one that has traditionally been developed. This model must respond to the demands of economic viability, economy of services and maintenance, and be a basis to promote the active role of the inhabitant of the neighbourhoods in their revitalisation.

The R&D project «Neighbourhood Cooperatives. Collaborative management model in rehabilitation and conservation of neighbourhoods» (RecoBA) has attempted to respond to these challenges, establishing as general objective the analysis and adaptation of the associative model of cooperative applied to the rehabilitation and maintenance of the existing housing stock. As well as the provision of modifiable habitability services, according to the needs of each neighbourhood, in order to establish a system of solidary, equitable and sustainable management for the conservation of the building and the improvement of the quality of life of the neighbours.

The methodology and management processes for the regeneration of the urban environment are deepened, from a perspective aimed at the humanisation of our habitat. The ultimate goal is to create a platform capable of providing day-to-day services that cater to the housing needs of citizens. Promoting the activation of the life of the neighbourhoods, creating a business and social network, as well as collaborative networks capable of solving housing problems, and lasting in time beyond the rehabilitation process.

Keywords: Cooperatives, cohousing, collaborative economy, service provision, regeneration and rehabilitation of neighbourhoods, housing services, resilient society.

RECOBA. MODELO DE GESTIÓN COLABORATIVA PARA LA REGENERACIÓN DE BARRIADAS OBSOLETAS

RESUMEN

Frente a la necesidad actual de renovación de las barriadas de 1960-80 es necesario plantear un modelo de gestión distinto del que tradicionalmente se ha venido desarrollando. Este modelo debe responder a las demandas de viabilidad económica, economía de servicios y mantenimiento y ser una base para fomentar el papel activo del habitante de las barriadas en su revitalización.

El proyecto de I+D+i “Cooperativas Vecinales. Modelo de Gestión Colaborativa en Rehabilitación y Conservación” (RecoBA) ha pretendido dar respuesta a estos retos, estableciendo como objetivo general el análisis y adaptación del modelo asociativo de cooperativa aplicado a la rehabilitación y mantenimiento del parque de viviendas existentes, así como a la prestación de servicios de habitabilidad, modulables según las necesidades de cada barrio, con el fin de establecer un sistema de gestión solidario, equitativo y sostenible de cara a la conservación de la edificación y a la mejora de la calidad de vida de los vecinos.

Se profundiza en la metodología y en los procesos de gestión para la regeneración del medio urbano, desde una perspectiva dirigida a la humanización de nuestro hábitat. El objetivo último es crear una plataforma capaz de proveer de servicios cotidianos que atiendan a las necesidades habitacionales de los ciudadanos, que promueva la activación de la vida de las barriadas, creando tejido empresarial y social, así como redes de trabajo colaborativo capaces de solucionar problemas habitacionales, y que perdurará en el tiempo más allá del proceso de rehabilitación.

Palabras clave: cooperativas, cohousing, economía colaborativa, prestación de servicio, regeneración y rehabilitación de barriadas, servicios de habitar, sociedad resiliente.

Rosa-Jiménez, Carlos. Doctor arquitecto, profesor contratado doctor del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio, investigador del Instituto de Investigación UMA-UPC Hábitat Turismo y Territorio (iHTT). Universidad de Málaga. Ha dirigido numerosos proyectos y contratos de investigación destacando en los últimos cinco años el proyecto “Las barriadas de la Carretera de Cádiz de Málaga: hacia un modelo sostenible de rehabilitación integral urbana y arquitectónica” (Investigador Principal), el proyecto de excelencia “Las piezas mínimas del turismo” (Codirector), y “El Atlas del turismo de la Costa del Sol” (Codirector). Actualmente es responsable del grupo de investigación HUM-969 Urbanismo, Turismo, Paisaje e Innovación Arquitectónica.

Márquez-Ballesteros, María José. Doctora arquitecta, investigadora del Instituto de Investigación UMA-UPC Hábitat Turismo y Territorio (iHTT). Universidad de Málaga. Su labor investigadora se centra en el estudio de vacíos urbanos y lugares no programados en la ciudad, y sobre la transversalidad con otras disciplinas. Obtuvo beca posdoctoral para la incorporación a la División General de Sostenibilidad de la Endesa Iberia para colaborar en diversos proyectos relacionados con la ciudad y la regeneración urbana. Sus publicaciones se centran en las transformaciones e intervenciones en la ciudad existente.

García-Moreno, Alberto E. Doctor arquitecto, profesor ayudante doctor del Área de Composición Arquitectónica, investigador del Instituto de Investigación UMA-UPC Hábitat Turismo y Territorio (iHTT). Universidad de Málaga. Ha sido investigador de proyectos de recuperación y puesta en valor de arquitectura y urbanismo social contemporáneo. Su línea de investigación está relacionada con los procesos, espacios urbanos y productos turísticos desde una óptica patrimonial, especialmente en la Costa del Sol, refrendada por participaciones en congresos y diversas publicaciones.

García-López, Manuel R. Arquitecto y Diploma de Estudios Avanzados del Tercer Ciclo del Programa de Doctorado Expresión Gráfica, Cartografía y Proyecto Urbano de la Universidad de Granada. Ha desarrollado su carrera profesional por cuenta propia, desarrollando trabajos de arquitectura y urbanismo, y en los últimos años enfocado fundamentalmente al estudio y análisis de edificaciones existentes, así como los procesos de regeneración y rehabilitación integral de barrios.

Navas-Carrillo, Daniel. Arquitecto y Máster en Innovación en Arquitectura. Personal Docente e Investigador en formación (PIF) en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Miembro del grupo de investigación HUM-700 Patrimonio y Desarrollo Territorial en Andalucía, así como del Instituto Universitario de Arquitectura y Ciencias de la Construcción. Universidad de Sevilla. Trabaja desde el concepto de resiliencia urbana en la recuperación de barriadas construidas en la segunda mitad del siglo XX reconocidas por sus valores patrimoniales.

1. Introducción

Entre las múltiples tareas del arquitecto en la ciudad, en la actualidad se nos demanda desde la administración y en particular desde las directrices europeas la misión de regenerar-revitalizar y rehabilitar los barrios de las periferias urbanas que fueron levantados en las décadas de 1950-1960 y 1970. Los motivos son diversos, pero en los últimos años la corriente del reciclaje y la eficiencia energética son pautas ampliamente marcadas en nuestros deberes. La componente energética es trascendental para abordar esta labor de rehabilitación, sin embargo, encontramos múltiples problemas asociados a estos barrios, que necesitan de una reflexión mucho más profunda. Un tipo de planteamiento meramente formal simplificaría las necesidades reales de los vecinos, una aproximación únicamente energética no resolvería el verdadero debate sobre la renovación de estos barrios, y finalmente una visión social no resolvería por sí sola un problema de tal magnitud económica y de difícil gestión.

Por otro lado, la complejidad que encierran estos barrios es muy extensa porque además de los consabidos problemas de obsolescencia que presentan tanto edificios como espacios públicos, son contenedores de múltiples vidas, heterogéneos, diversos, y con más dificultades si cabe en los últimos años de crisis económica global y en nuestro país incluso sistémica.

Sin embargo, si hay algo que tienen en común estos barrios es que la célula básica de su existencia es la vivienda, y las personas que los habitan son el potencial del cambio y la transformación que en ellos se espera. Nadie como los vecinos de estos barrios entienden cuáles son los problemas cotidianos de la habitabilidad de sus espacios domésticos y urbanos. Es absolutamente o imprescindible entender el problema del espacio colectivo, como una necesidad común sobre la que intervenir, un espacio vital en el que desarrollar actividades de intercambio, convivencia, esparcimiento y diálogo. Porque entendemos que hay que actuar sobre la vivienda, pero entendiendo ésta como un hecho interconectado a la colectividad del barrio.

El proyecto de investigación que motiva este capítulo parte de la experiencia extraída de proyectos anteriores en los que se definieron modelos de intervención tanto en el ámbito urbano como en el ámbito doméstico estudiados, así como los instrumentos para optimizar las

posibilidades del planeamiento en materia de intervención, pero la definición de estrategias de actuación se encontraba con la complejidad real de su implantación investigada [1]. Los modelos de actuación no hallan un modelo de gestión 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.

La investigación profundiza en la metodología y en los procesos de gestión para la regeneración del medio urbano, desde una perspectiva dirigida a la humanización de nuestro hábitat, dando prioridad a las relaciones participativas de los ciudadanos en la solución de los problemas de las ciudades. Se trata del desarrollo de un modelo de gestión de las barriadas basado en la sociedad cooperativa, que permita favorecer la conservación, mantenimiento y modernización de las comunidades residenciales, así como el acceso a servicios de habitabilidad.

2. Objetivos. Un nuevo modelo para la regeneración urbana de barriadas

El debate político-administrativo como el marco normativo actuales están nitidamente orientados hacia el cumplimiento de los objetivos europeos del horizonte temporal 2020. En ellos, la consolidación de la economía baja en carbono como eje central se traduce necesariamente a escala urbana en medidas de disminución de emisiones, mejora de la eficiencia energética e incorporación de energías renovables. El proceso de implantación de estas medidas es extremadamente complejo, ya que implica un cambio radical en el modo en el que se ha venido operando durante décadas respecto al modelo de ciudad, infraestructuras, energía y movilidad.

Desgraciadamente, estas políticas estratégicas chocan a menudo de manera frontal con la realidad socioeconómica sobre la que se pretende establecer, particularmente en un país como España, seriamente castigado por la crisis financiera y las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria. Frente a la dura realidad que revelan los datos, es obvio que el gasto que supone la renovación de la vivienda – ya sea para su actualización o para dar cumplimiento a los deberes legales de mantenimiento y conservación- suponen un

[1] Principalmente el Proyecto “Las barriadas de la Carretera de Cádiz de Málaga: hacia un modelo sostenible de rehabilitación integral urbana y arquitectónica” (Rosa Jiménez, 2009). Este trabajo, que constituye el principal antecedente de la presente investigación y fue subvencionado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se centra en el desarrollo de una metodología de análisis y diagnóstico del nivel de obsolescencia para su aplicación en once barriadas de Málaga

gasto extraordinario al que muchas familias no pueden hacer frente [2]. Si a ello le sumamos el gasto que supone la exigencia de adopción de medidas de accesibilidad universal, así como la mejora de las envolventes o la incorporación de energías renovables planteada desde numerosos proyectos demostradores, nos encontramos ante una situación difícilmente asumible desde la economía familiar de una amplia proporción de los ciudadanos.

Desde el proyecto de cooperativas vecinales se ha creído necesario dar respuesta a esta difícil situación que pone en confrontación la indudable necesidad de revitalización de las barriadas obsoletas con la realidad social de las mismas. Al entender la cooperativa como una herramienta para la autofinanciación de las barriadas mediante la obtención de recursos paralelos, que reduzcan la aportación directa de los miembros de la barriada, era necesario analizar la viabilidad económica del modelo. Además, se ha pretendido dar a entender las sinergias que es capaz de generar el modelo de cooperativa vecinal desde la iniciativa de sus habitantes en la construcción de un barrio colaborativo, más eficiente y sostenible.

Para ello el proyecto ha propuesto la implantación de un modelo que hemos llamado cooperativa vecinal, destinado en primer lugar a la rehabilitación integral de barriadas, pero analizando los beneficios paralelos de su implantación para la obtención de servicios para la vida en común. Este objetivo se alinea con el informe Una Visión País para el Sector de la Edificación en España. Hoja de Ruta para un Nuevo Sector de la Vivienda (Cuchí & Sweatman, 2011) que plantea los nuevos fines a los que debe encaminarse el sector de la edificación: procurar un servicio de habitabilidad socialmente admisible, mantenida y renovada en función de la evolución de las demandas de la sociedad, crear una actividad económica viable y generadora de empleo y la sostenibilidad ambiental, económica y social.

[2] Según los datos del INE (2016) a los que acude este trabajo, la renta familiar en 2015 descendió un 2,3% respecto a 2014, un 22,2% población española está en riesgo de pobreza, 16,1% de los hogares españoles llegan a fin de mes con mucha dificultad, un 42,4% de los hogares afirmaba no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos y un 10,2% de los hogares ha tenido retrasos en pagos relacionados con la vivienda.

La idea de gestión que introduce el modelo de cooperativa se entiende desde dos puntos de vista: por una parte, como un mecanismo de rehabilitación, pero también como un modo de gestión del mantenimiento y el uso, a través de las prestaciones de servicio. Por ello, constituye una herramienta muy adecuada para favorecer la solidaridad habitacional, los beneficios y ahorros económicos (tanto comunitarios como personales), estimular la mejor comprensión de las necesidades de los demás (compartir, comunicar, colaborar),

establecer mecanismos para la optimización y gestión común de gastos cotidianos de limpieza, transporte o mantenimiento de edificios y comunidades, el uso y cuidado del espacio público, así como servicios sociales, culturales, formativos, de ocio y laborales del barrio.

Con ello y, paralelamente a la labor de renovación y actualización de las edificaciones residenciales y espacios públicos, se construye una plataforma capaz de promover la activación de la vida de las barriadas, creando tejido empresarial y social, así como redes de trabajo colaborativo capaces de plantear nuevas soluciones a los problemas habitacionales actuales.

2.1. Metodología. Del análisis de casos internacionales de éxito a la aplicabilidad del modelo en un entorno real

El objeto último del proyecto ha sido diseñar una herramienta que sirva como base para la creación de espacios de vida colaborativa en barrios y bloques de viviendas, en los que se establezcan redes de 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 accesible y adaptable a las necesidades de sus habitantes.

En una primera fase del proyecto se procedió a analizar varios casos de éxito internacionales de los que extraer conclusiones para el desarrollo del modelo de cooperativa vecinal [2]. Después de la revisión y sistematización de múltiples fuentes de información, se seleccionaron siete experiencias que abarcan diversas temáticas y escalas, desde la transformación urbana de mediana escala a experiencias basadas en la idea de constituir redes vecinales para compartir servicios o financiar proyectos. Una tendencia que en el ámbito residencial se reconoce con el término cohousing, y que entre otros se basa en la igualdad, la democracia en la toma de decisiones y la horizontalidad en los procesos. Entre otros se consultan los trabajos de McCamant y Durrett (1989), Bamford (2001), Stewart, (2002), George (2006), Rui (2014) o Sanguinetti (2014).

Como segunda fase de la investigación, se ha precisado, por tanto, analizar la figura de la sociedad cooperativa como modelo empresarial existente en la legislación estatal (ley 27/1999), y autonómica (ley 14/2011), para concretar la adaptabilidad al modelo presentado. Entre

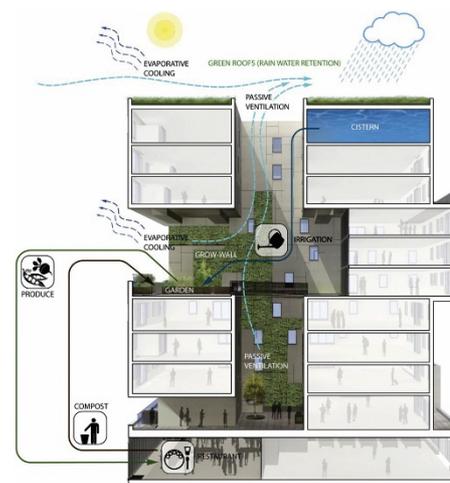


Figura 2. La vivienda productiva: 60 Richmond East, Toronto (Canadá). Fuente: www.archdaily.com (2015)

Uno de los proyectos de cohousing estudiado y analizado para incluir algunos aspectos de reciclaje y metabolismo al proyecto, así como de actividad económica generada e hibridación de usos. Se trata de un proyecto impulsado y financiado por la administración local, la asociación de trabajadores de restauración Unite Here, y la agencia pública de la vivienda Toronto Community Housing. Se plantea una mezcla entre vivienda protegida de alquiler social para habitantes de rentas bajas y vivienda libre de alquiler, propiciando diversidad social.

[2] Los resultados de este análisis se recogen en una publicación anterior: Cooperativas Vecinales. una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas (Rosa Jiménez et al., 2016).



Figura 3. Organigrama de cooperativa vecinal propuesto atendiendo al régimen legal de cooperativas.

los tipos de cooperativa regulados en la legislación específica, se han tomado como referencia la cooperativa de consumo, constituida para la obtención de bienes y/o servicios para sus socios en condiciones ventajosas, y la cooperativa de trabajo asociado, cuyo fin es la prestación de trabajos y servicios a terceros.

La cooperativa vecinal se define como un modelo de gestión basado en una cooperativa de consumo, que tiene como fin la obtención de bienes y/o servicios para sus socios en condiciones ventajosas. Pueden existir diversas “sub-cooperativas” para los distintos servicios, y sub-cooperativas de trabajo asociado si se pretende ofrecer servicios fuera de la comunidad, modulándose en función de las necesidades de cada barrio.

Este esquema recoge la estructura básica que tendría una cooperativa vecinal basada en el esquema de una cooperativa principal de consumo cuyo destino sea proporcionar servicios a sus socios en cuanto a la edificación y el mantenimiento de la misma. Y un segundo bloque de “x” sub-cooperativas de consumo que proporcionarían a los socios todos aquellos servicios y bienes que se consideren necesarios para sus demandas. Esta es una de las principales ventajas, la capacidad de modular el organigrama empresarial a las necesidades reales de cada barrio. La cooperativa vecinal de consumo también puede proporcionar servicios a terceros, pero es de carácter secundario, lo principal es satisfacer las necesidades de los socios. Si se produjese una demanda mayor de productos a terceros se podría recurrir a añadir una sub-cooperativa de trabajo asociado al esquema.

La cooperativa vecinal establece un ecosistema de relaciones con los distintos agentes que intervienen en la ciudad -vecinos, administraciones, tejido asociativo y productivo del barrio, tejido empresarial socialmente responsable...- según un mapa de relaciones que determina cuál será el papel de cada uno de ellos. Es necesario para el completo éxito de la implantación de una cooperativa vecinal, la implicación y soporte de la administración local y autonómica, así como la de empresas responsables con el me-dio urbano y con responsabilidad social corporativa. También es importante la implicación del tejido asociativo del barrio.

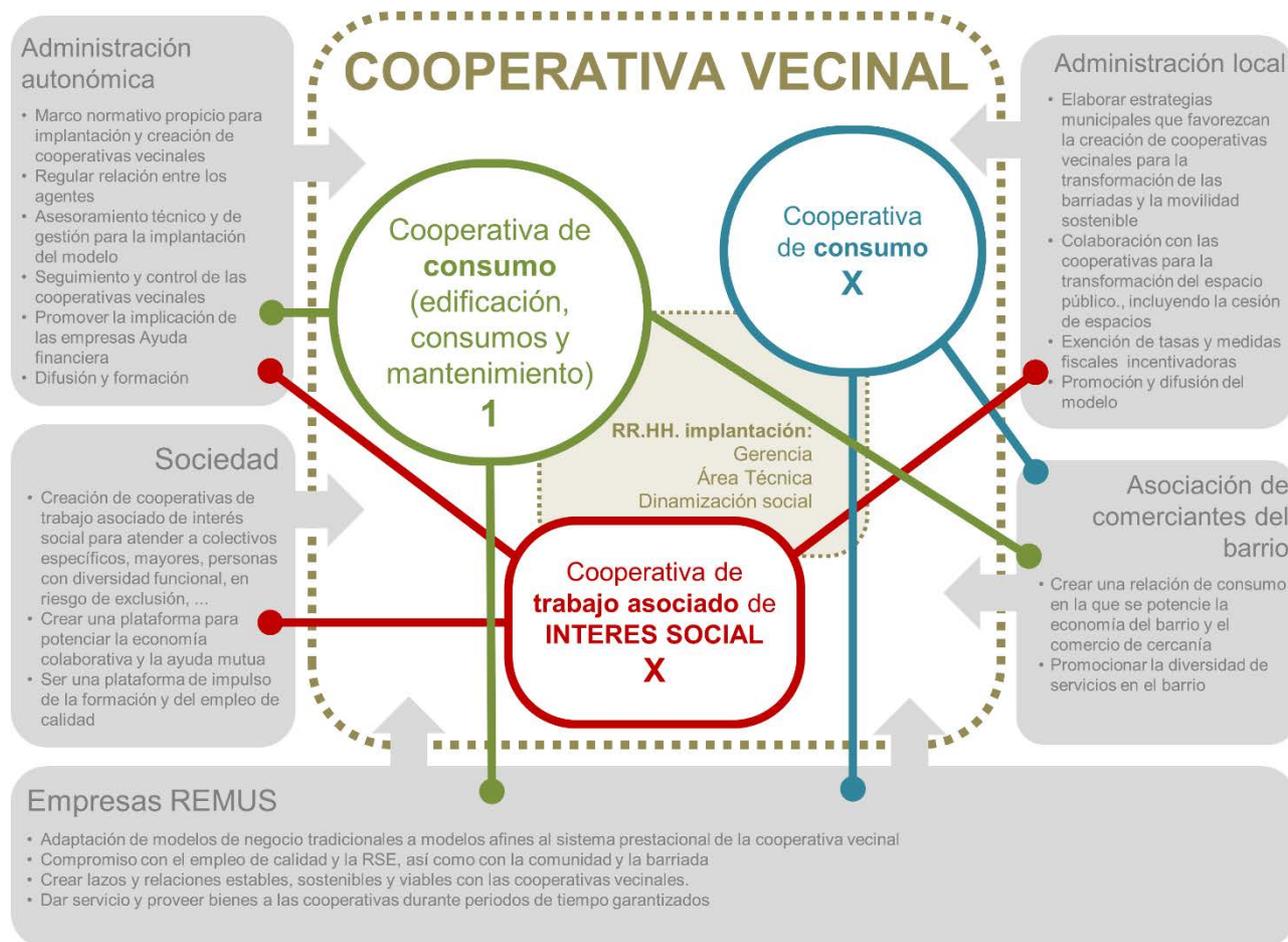


Figura 5. Ecosistema de relaciones entre el modelo teórico de cooperativa vecinal y los distintos agentes que intervendrían en el proceso de interrelaciones entre ellos



Figura 4. Vista aérea de los barrios de Sixto y Cortijo Vallejo analizados en el proyecto.

Por último, se realiza un estudio de la posible aplicabilidad técnica y viabilidad económica del modelo, seleccionando entre las barriadas de la Carretera de Cádiz de Málaga (Rosa Jiménez, 2009), un ámbito de actuación adecuado. La unidad de actuación seleccionada para el estudio de viabilidad es la conformada por las barriadas de Sixto y Cortijo Vallejo, ya que eran altamente representativas de la realidad de muchos otros barrios, tanto en lo referente a necesidades de los edificios como en los problemas detectados en el espacio público.

Es necesario para el completo éxito de la implantación de una cooperativa vecinal, la implicación y soporte de la administración local y autonómica, así como la de empresas responsables con el medio urbano y con responsabilidad social corporativa. También es importante la implicación del tejido asociativo del barrio.

Tras el análisis exhaustivo de la barriada y la actualización de datos se plantean una serie de intervenciones estratégicas, priorizándolas en función de las necesidades reales de sus habitantes, así como de las exigencias legales de su implantación. Tal como se ha enunciado, el objetivo principal de la implantación de la cooperativa vecinal es la mejora del parque de viviendas, pero la propuesta parte de su gestión desde servicios de habitabilidad prestados por la propia cooperativa o por diferentes empresas.

La ejecución e implantación de estos se realiza siguiendo un orden de prioridades derivado del análisis del vecindario y de la relación entre los ingresos que la comunidad pueda obtener por medio de la cooperativa, y los gastos derivados de las mejoras en edificaciones y espacios públicos, obligando a establecer criterios de prioridades.

Nivel 01. Administración y gestión. Mediante la implantación del modelo de cooperativa vecinal se optimizan los servicios administrativos de las comunidades de propietarios, así como la mejora del mantenimiento y las reformas introduciendo la figura del director de infraestructuras. Por último, la figura del gestor inmobiliario, encargado de la gestión de espacios comunes de la cooperativa de los que se pueden obtener plusvalías, así como de la gestión económica.

Nivel 02. Accesibilidad. La introducción de elementos de comunicación vertical que garanticen la accesibilidad universal se

aprovecha desde la gestión cooperativa para optimizar costes mejorando el diseño compartido e introduciendo valores adicionales como la actualización de infraestructuras e instalaciones, introducción de renovables, sistemas de reciclaje y obtención de espacios de uso comunitario.

Nivel 03. Mejora energética. Se introducen elementos para la producción de energía fotovoltaica, y producción térmica solar en las cubiertas de los edificios, zonas comunes y equipamientos.

Nivel 04. Mejora en las envolventes. se mejoran las carpinterías y se introduce sistema SATE en fachadas, mejorando la eficiencia energética, el aislamiento acústico y la estanqueidad.

Nivel 05. Movilidad sostenible. El principal servicio prestado por la cooperativa es la introducción de un plan de movilidad sostenible y recuperación de espacios públicos, en los que la optimización del vehículo entre los habitantes del barrio, favorece la disminución de coches privados y su sustitución por una flota compartida de menores emisiones, así como la recuperación del espacio público para las personas.

El estudio económico se ha realizado sobre la formulación de un modelo empresarial de cooperativa que se fundamenta en la suma de dos principios básicos: la economía de escala, que permite abaratar costes en contratos de grandes volúmenes, y la evolución en aspectos relacionados con la habitabilidad desde el modelo existente de compraventa de bienes a otro basado en la prestación de servicios. El proyecto estudia, por tanto, en primer lugar, la viabilidad económica obteniendo ahorros, gracias a la economía de escala gestionada mediante el modelo de la cooperativa de consumo.

Dichos ahorros, que provienen fundamentalmente de servicios que hoy en día ya tienen las comunidades de propietarios, podrán traducirse en ingresos para la cooperativa mediante diversos mecanismos. Se incluyen además otras fuentes de ahorro relacionadas con los consumos de las familias, tanto en el posible comercio interior del barrio como en servicios externos al mismo.

Además, se plantea la implantación de nuevos servicios complementarios autogestionados por la cooperativa vecinal, como

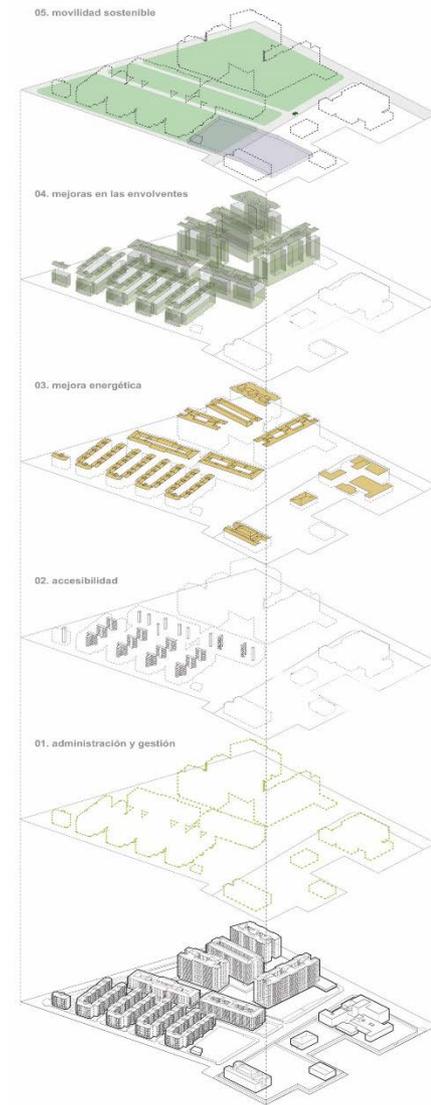


Figura 6. Esquema de niveles de intervención del proyecto de cooperativas vecinales en el barrio de Sixto-Cortijo Vallejo, Málaga.

son la movilidad sostenible y la asistencia a personas mayores. Estos dos servicios complementarios se implementarían en el barrio objeto de estudio por las necesidades reales de sus habitantes, un elevado número de personas mayores y por otro lado un gran número de vehículos ocupando el espacio público por falta de aparcamiento. Uno de los elementos más innovadores del proyecto es el de abordar la reducción y optimización de vehículos privados, estudiando los modos de desplazamientos de los vecinos y planteando un sistema prestacional de servicio de vehículos compartidos, generando una flota que gestiona la cooperativa y que está dimensionada en función de los modos de transporte reales usados por los vecinos. Esta flota está compuesta por bicicletas normales y eléctricas, motos, vehículos híbridos y eléctricos, para garantizar la apuesta por un modelo de transporte sostenible, consiguiendo reducir el gasto de las familias y el número de vehículos en la vía pública, lo que permite una remodelación de los espacios públicos en los que se permita la peatonalización y realización de actividades sociales, de ocio y comerciales, abandonando la imagen urbana anterior dominado por el automóvil.

Por último, existe un paquete de medidas que buscan prestar servicios a los vecinos al tiempo que se convierten en nuevos nichos de negocio para la cooperativa, como pueden ser la gestión de los espacios comunes o la gestión inmobiliaria del patrimonio terciario y residencial (por ejemplo, haciendo de intermediario para gestionar el alquiler de las viviendas desocupadas de la barriada). A través de esta última, la cooperativa vecinal promueve además la utilización de viviendas vacías, fomentando el alquiler a precios tasados y facilitando el acceso a la vivienda, al tiempo que genera recursos económicos para afrontar la rehabilitación.

La optimización de los consumos y la mejora de los servicios a renovar a través de la actividad de la cooperativa no sólo se traduce en la obtención de recursos para la financiación, sino que también repercutirá en una mejora en los aspectos social y medioambiental. Por ejemplo, la mejora de las redes de agua y saneamiento fomenta la reducción de pérdidas en el consumo de agua, o la contratación de servicios energéticos para todos los cooperativistas con compañías que garantizan su producción de energía 100% renovable abarata la factura al tiempo que colabora en la disminución de los gases de efecto invernadero.

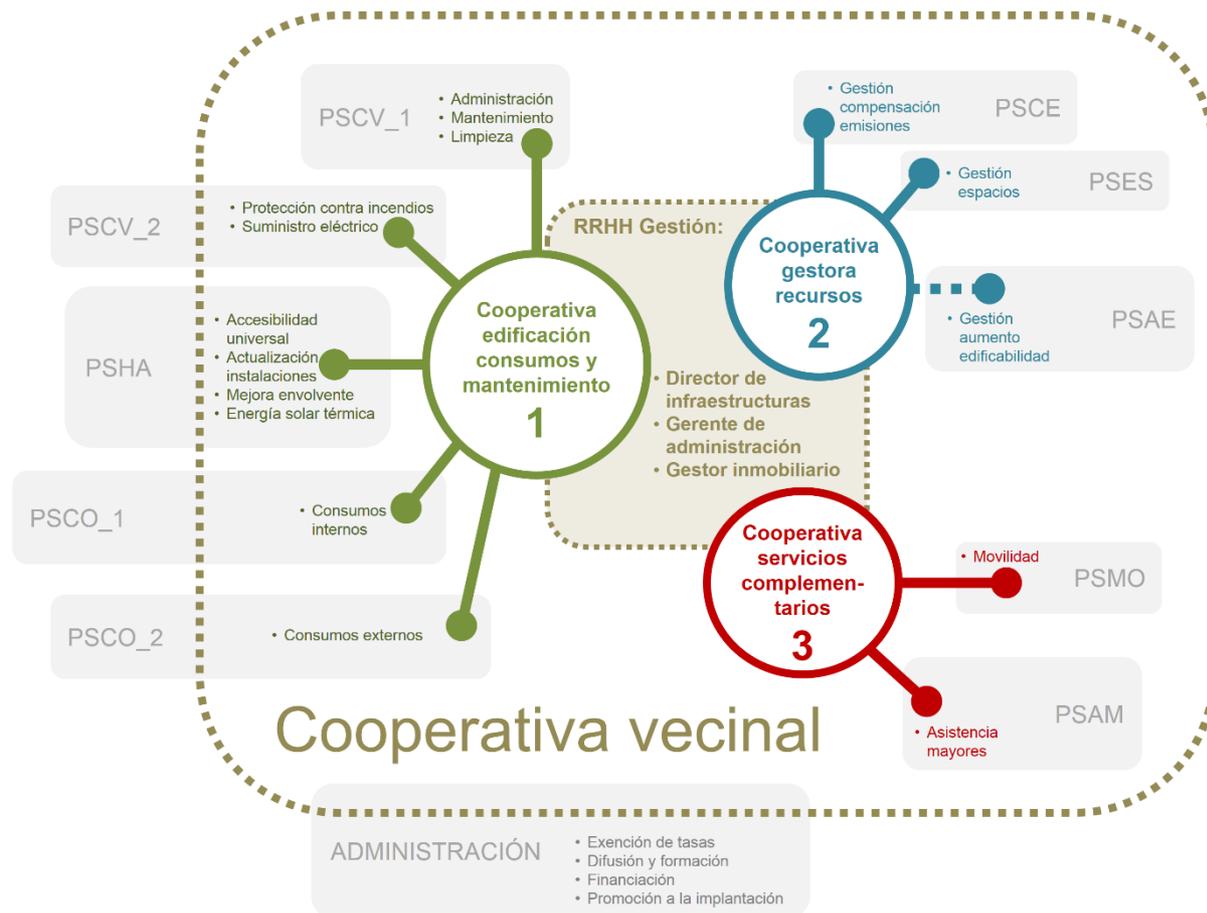


Figura 7. Organigrama de cooperativa vecinal propuesta y prestaciones de servicios que ofrece: PSCV: Prest. servicio de Comunidades de Vecinos; PSHA: Prest. servicio de habitabilidad; PSCO: Prest. servicio relacionado con el consumo de las familias; PSCE: Prest. servicio de compensación de emisiones; PSES: Prest. servicio de gestión de espacios; PSAE: Prest. servicio Aumento de Edificabilidad; PSMO: Prest. servicio de Movilidad PSAM: Prest. servicio de Asistencia a Mayores

Cuanto mayor es la población residente integrada en la cooperativa, con más posibilidades de financiación contará la barriada gracias al aumento de los retornos conseguidos por la eficiencia económica en los consumos, y al mayor volumen de negocio de la cooperativa como proveedora de servicios. Además, hay que tener en cuenta que la cooperativa vecinal es una fuente de empleo, y que lógicamente dará prioridad en lo posible a la contratación de habitantes de la barriada que se incorporen a ella como socios trabajadores.

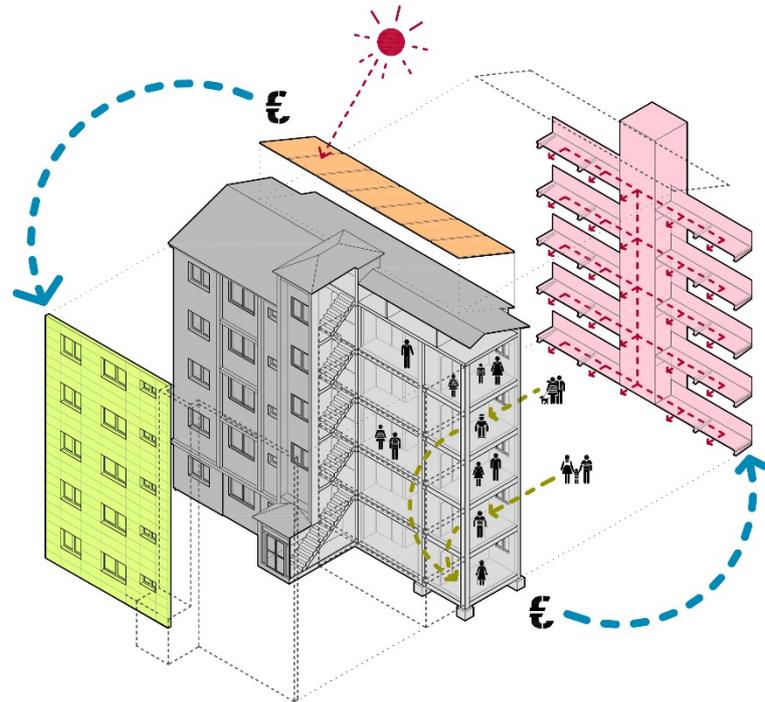


Figura 08. Esquema de flujos planteados en uno de los módulos del barrio

En la intervención arquitectónica se busca en un primer nivel proporcionar ascensor al edificio y solventar el problema de accesibilidad existente. Sin embargo, esta operación ha sido aprovechada para incluir otros elementos que doten al edificio de nuevas instalaciones comunes, así como espacios para la producción de energía por renovables, elementos de reciclaje de agua y aprovechamiento de agua de lluvia, así como naturación. Estos

elementos simbióticos, también pueden incorporar espacios de aparcamiento y de uso común. Por otro lado, los flujos de personas mayores reagrupadas en pisos, atendidos por la cooperativa de servicios a personas mayores y de las viviendas que quedan disponibles se obtienen plusvalías para estos mayores y parte para la cooperativa.

3. Conclusiones. Un modelo de autogestión de barriadas más que una simple herramienta para la rehabilitación.

El proyecto de investigación ha demostrado que la propuesta de cooperativa vecinal para rehabilitar y revitalizar un barrio responde a un proyecto integral que se construye sobre tres pilares fundamentales: optimización del tiempo, del espacio y de los recursos económicos, lo cual hace que se construya una sociedad más sostenible, solidaria y adaptable a los cambios constantes.

Partiendo del objetivo primigenio de renovación y regeneración de barriadas, se plantea una plataforma de gestión eficiente que no se limita al momento puntual de la rehabilitación, sino que se constituye como una estructura a perdurar en el tiempo, y estimular a largo plazo la activación económica y social de las barriadas. De esta manera el proyecto ha verificado los efectos positivos del modelo cooperativo, entre los que destacan los siguientes:

- El modelo de gestión basado en cooperativas vecinales aborda la rehabilitación integral de barriadas desde la autosuficiencia en la financiación y genera evidentes beneficios económicos. Estos beneficios se derivan principalmente de las reducciones de costes, producto de las economías de escalas por la compra de un mayor volumen de bienes y servicios, y que ascienden, para el caso práctico objeto de estudio en este proyecto, a un valor cercano a 9.000.000 €, lo que significa que el modelo cooperativo es capaz de reducir el coste que supondría la rehabilitación en un 36%, a la vez que consigue generar más del 70% de la cuota anual que habría que afrontar para financiar la totalidad del proyecto. Otro aspecto a destacar es el ahorro que la cooperativa genera en el gasto per cápita de los vecinos, sobre todo en lo concerniente a los gastos corrientes de mantenimiento y

reparación de la vivienda de la renta media disponible familiar, ya que es un coste que de forma parcial asume la cooperativa.

Coste de la rehabilitación (modelo no cooperativo)	25.054.593,82 € (100,00 %)
Coste de la rehabilitación (modelo cooperativo)	16.134.117,39 € (64,40 %)
Ahorro en el coste de la rehabilitación	8.920.476,43 € (35,60 %)
Cuota anual préstamo a 20 años	939.743,54 € (100,00 %)
Ingreso anual generado por la cooperativa	668.291,90 € (71,11 %)
Viabilidad del proyecto cooperativo (diferencia entre ingresos y gastos anuales)	-271.451,64 € (28,89 %)
Cuota anual por vivienda (914 viviendas)	296,99 €
Cuota mensual por vivienda	24,75 €

Tabla 01. Resumen de datos económicos. Fuente: Elaboración Propia

Se establece una comparativa de la misma intervención si se hiciese de forma tradicional, o con un modelo cooperativo como el que aquí se propone. Se indican los ahorros, y se dividen los gastos finales entre el número de viviendas para estimar el gasto que supondría por familia. Se observa el gasto mensual sería bastante asequible -algo menos de 25 euros- obteniéndose un servicio global de habitabilidad urbana para un periodo de 25 años, que incluye actualización de los edificios, mantenimiento y gestión de los espacios comunes, servicios de consumo habituales, atención a personas mayores y servicio de movilidad sostenible.

- Fomenta que las empresas que participen en los procesos promovidos por la cooperativa cumplan con determinados estándares de responsabilidad social corporativa, basados entre otros aspectos en la adscripción a la norma ISO 26000. Para ello se propone la

creación del sello de Responsabilidad Empresarial con el Medio Urbano Sostenible (REMUS).

- La cooperativa vecinal se constituye como agente dinamizador de la economía del barrio e induce la creación de empleo en varios niveles. En un primer nivel favorece el trabajo colaborativo dentro de la propia cooperativa, además de la creación de puestos de trabajo asociados a los servicios gestionados directamente por la cooperativa. En un segundo nivel, potencia la actividad del tejido empresarial de la barriada, normalmente constituido por pequeñas empresas, ya que fomenta el consumo de los socios en las mismas. En un tercer nivel, para acciones de mayor alcance, el modelo prioriza las empresas de ámbito local que sean capaces de adaptar sus fórmulas de negocio al modelo de prestación de servicio propuesto y que cumplan los criterios de responsabilidad social mencionados.

Es importante señalar, que el modelo trabaja en consonancia con las directrices y objetivos europeos para los próximos años, y por tanto, se constituye como una alternativa viable al marco legal de rehabilitación actual. Entre otros aspectos, plantea la reactivación económica y laboral del barrio y las empresas que colaboren en el proceso; persigue la mejora energética de las barriadas y el impulso de la eficiencia energética; busca reducir el parque de viviendas vacías existente, construye un mecanismo para potenciar un uso más sostenible del vehículo articulándolo con los objetivos de disminución de emisiones y reducción de consumo energético; trabaja en mejorar la calidad de vida de los habitantes de las barriadas, en especial de colectivos de mayores, jóvenes, desempleados,...; favorece la aproximación de servicios a la comunidad residente; y permite potenciar y recuperar la memoria colectiva del lugar, potenciando sus cualidades y corrigiendo sus deficiencias y carencias respecto a las exigencias actuales.

En definitiva, la creación de una cooperativa vecinal para rehabilitar y revitalizar un barrio es un proceso más que un proyecto. Su implantación supone la implicación de múltiples agentes, pero es en la complejidad de su formulación y su puesta en marcha donde residen sus mayores ventajas, ya que es capaz de generar una transformación sostenida en el tiempo, además de generadora de recursos, actividad y relaciones sociales, que empoderan a los ciudadanos, que son los principales artífices de la transformación de su barriada. Es indudable



Figura 9. Imagen actual y del resultado de la intervención tras la regeneración urbana del barrio de Sixto a través de una cooperativa vecinal. Podemos observar la mejora de las fachadas, la reestructuración de módulos habitacionales y la incorporación de un elemento simbiótico con aparcamientos en altura, naturación, elementos de comunicación vertical y generación energética.

que tras el análisis exhaustivo del barrio y la aplicación de medidas que se describen en los bloques temáticos a través de las prestaciones de servicio diseñadas, la transformación física es una realidad, con edificios que han superado los problemas de obsolescencia planteados y que se sitúan en un ambiente urbano más sostenible, abierto y accesible que posibilita la actividad e incrementa la calidad de vida de sus usuarios.

4. AGRADECIMIENTOS

Este capítulo recoge los resultados del proyecto de investigación Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas. Proyecto financiado por el programa FEDER de la UE en la Convocatoria de Proyectos de I+D+i relativos a materias de Movilidad, Infraestructuras, Vivienda, Ciudad, dentro del ámbito competencial de la Agencia de Obra Pública (Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía) para 2014-15. Dirigido por Carlos J. Rosa Jiménez y coordinado por María José Márquez Ballesteros.

REFERENCIAS

BAMFORD, Greg. (2001). Bringing Us Home: Cohousing and the Environmental Possibilities of Reuniting People with Neighbourhoods. Conference on Situating the Environment. Brisbane: University of Queensland

CUCHÍ, Albert, y SWEATMAN, Peter (2011). Una visión-país para el sector de la edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda. Barcelona: Fundación Conama

GEORGE, Vicent (2006). Review of Sustainable community: Learning from the cohousing model. Community Development Journal, 41(3), pp. 393-398.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2016). Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Año 2015. [En línea]. Disponible en <http://www.ine.es/prensa/np969.pdf> (consultado el 9 de febrero, 2017).

MCCAMANT, Katie, y DURRETT, Chuck (1989). *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley: University of California Press.

RIU, Maria L. (2014). Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review. *Sociological Inquiry*, 84(2), pp. 316-335

ROSA JIMÉNEZ, Carlos J. (2009). *Las Barriadas de la Carretera de Cádiz de Málaga: hacia un modelo sostenible de rehabilitación integral y arquitectónica*. Sevilla: Consejería de Fomento y Vivienda

ROSA JIMÉNEZ, C.J.; MARQUEZ BALLESTEROS, M. J.; GARCÍA MORENO, A. E. y GARCÍA LÓPEZ, M. R. (2016). Cooperativas Vecinales. Una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas. *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal*, 3, pp. 7-21

ROSA JIMÉNEZ, C.J.; MARQUEZ BALLESTEROS, M.J.; GARCIA MORENO, A. E.; GONZÁLEZ GONZÁLEZ, F. J.; MORENO SORIANO, S.; GARCÍA LOPEZ, M. (2016). *The Cooperative Model Applied To Neighbourhood Renewal*. Congreso Internacional sobre Resiliencia Regional y Urbana. Empoderamiento de las Comunidades para la Acción Social. Ciudad de México: Cátedra Unesco de Sostenibilidad

SANGUINETTI, Angela (2014). Transformational practices in cohousing: Enhancing residents "connection to community and nature". *Journal of Environmental Psychology*, 40, 86-96

STEWART, Danièle (2002). *Habitat et écologie: Le co-housing aux États-Unis*. *Revue française d'études américaines*, 94, pp. 113-127