

Micro y macro escalas del habitar

La vivienda pública en Barcelona. De la habitación a la ciudad

Micro and macro scales of housing

Public housing in Barcelona. From the room to the city

Philippe-López, Alexia

Cataluña (Universidad de Girona, España)

Abstract

This paper analyzes the public architecture that responds to the lack of housing accessibility in the geographical framework of the city of Barcelona. In recent years, the promotion and development of non-profit real estate development has given rise to examples of notable architectural interest that propose novel formulas in the field of housing management, participation and design.

The study selects six case studies that correspond to cooperative and subsidized housing. Through the transversal analysis of the case studies, we deduce their design processes and the relationships between the micro and macro scales of living. From the private to the eminently shared, from the dwelling to the city.

Keywords: *Cooperative housing, Collective architecture, Social housing, Scales of living, Shared spaces.*

Resum

El presente trabajo analiza la arquitectura pública que responde a la falta de accesibilidad habitacional en el marco geográfico de la ciudad de Barcelona. En los últimos años, el fomento y desarrollo de la promoción inmobiliaria sin fines de lucro ha dado lugar a ejemplos de notable interés arquitectónico que proponen fórmulas novedosas en el ámbito de gestión, participación y diseño de la vivienda.

El estudio selecciona seis casos de estudio que corresponden a viviendas cooperativas y de protección oficial. Mediante el análisis transversal de los casos de estudio, se deducen sus procesos proyectuales y las relaciones entre las micro escalas y las macro escalas del habitar. De lo contenidamente privado a lo eminentemente compartido, de la habitación a la ciudad.

Palabras clave: *Vivienda cooperativa, Arquitectura colectiva, Vivienda de protección oficial, Escalas del habitar, Espacios compartidos.*

Introducción

Desde hace más de una década, la ciudad de Barcelona sufre una situación de emergencia habitacional debida a la falta de accesibilidad a la vivienda, cuyas consecuencias han resultado en la segregación urbana y la vulnerabilidad residencial. Como consecuencia de ello, se han activado movimientos en defensa del derecho a la vivienda, se han propulsado de nuevas políticas y se han promovido proyectos de vivienda asequible por parte de asociaciones cooperativas, promotores privados y el Estado.

La respuesta pública al problema de la vivienda se agrupa en tres modelos: viviendas sociales, viviendas de protección oficial y viviendas cooperativas. Estas ruedan con el giro de las políticas públicas hacia el alquiler asequible y sitúa al sector cooperativo-comunitario como un aliado en pos de la vivienda como bien común.

Entre ellas, la vivienda cooperativa ha cobrado notable importancia en los últimos años. A lo largo de la última década se han construido casi 30 proyectos de vivienda cooperativa en todo Cataluña, de los cuales 19 pertenecen al Área Metropolitana de Barcelona. Lo que sitúa a las asociaciones cooperativas como una fuerza cada vez más visible para dar respuesta a la problemática de la vivienda.

La vivienda cooperativa se puede reconocer por incorporar en su proceso de diseño y gestión aspectos como: diseño participativo, espacios comunes de calidad, espacios fluidos, sostenibilidad constructiva y confort térmico e integración a la trama urbana. En los últimos años, la vivienda social ha adoptado algunos de estos espacios en sus diseños, sobre todo por implementar espacios comunitarios que fomentan las relaciones sociales entre los individuos.

El objetivo es el estudio de estos modelos para especificar las proporciones que establecen en relación a la escala micro y la macro: desde la relación con el individuo hasta la ciudad.

1. Metodología

El trabajo se desarrolla en dos partes, en cada una se utiliza una metodología de investigación específica. La primera parte está relacionada con la contextualización histórica, social y política de la vivienda cooperativa en el marco geográfico de Barcelona. El contexto se analizará incluyendo asimismo aspectos como la situación del mercado inmobiliario, las políticas públicas y las necesidades de la población en materia de vivienda y la accesibilidad a la vivienda, entre otros aspectos pertinentes.

La contextualización de la situación actual de la vivienda cooperativa se extraerá de estudios desarrollados por diferentes entidades en los últimos años que abarcan diferentes visiones de esta tipología, en el Área Metropolitana de Barcelona (AMB). Entre ellos: la Generalitat de Catalunya, el Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) y el Insistut d'Estadística de Catalunya (Idescat). Esta fase del trabajo permitirá comprender la situación del acceso a la vivienda en Barcelona y el efecto que tiene en la economía de sus ciudadanos.

Esta parte permite desarrollar una aproximación generalista al acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de Barcelona tanto en términos de esfuerzo económico como de exclusión residencial y, asimismo, las respuestas públicas y los nuevos modelos de viviendas que se están desarrollando para solventar dichas problemáticas.

En la segunda parte, se llevará a cabo el análisis de tres casos de vivienda cooperativa y tres casos de vivienda de protección oficial contenidas en el AMB. Esta delimitación se corresponde con la primera parte y establece un escenario de cercanía entre casos que facilita su comparación.

Se seleccionan casos construidos en los últimos 10 años, a fin de representar un muestreo contemporáneo y poder establecer un esquema comparativo entre ellos. Estos deberán representar la diversidad de experiencias en la ciudad, tanto en términos de tipologías de vivienda y superficie como de contextos urbanos y sociales. Una vez seleccionados los casos, se lleva a cabo un análisis gráfico detallado basado en los siguientes parámetros: el contexto urbano, los espacios comunitarios y sus funciones asociadas, el tiempo de uso de estos, la simultaneidad de usuarios en los diferentes espacios y la el análisis de unidad mínima de vivienda en términos de superficie, habitabilidad y flexibilidad. Estos parámetros ofrecen diferentes visiones de la vida del usuario y las relaciones del colectivo que fomenta la arquitectura del proyecto. Tratando las diferentes escalas del habitar, desde el micro, individuo, al macro, la ciudad.

Los datos extraídos son cuantificados y expresados en tablas, a fin de facilitar la comparación de casos y se sintetizan las principales conclusiones en términos de características comunes y diferencias.

2. Objetivos

Los parámetros establecidos y estudiados permiten generar una imagen aproximada de los proyectos que se están desarrollando como respuesta pública a las problemáticas de la accesibilidad a la vivienda.

La finalidad es medir y poner de manifiesto las relaciones que fomenta este tipo de arquitectura con el individuo y el colectivo en términos de espacio, de tiempo, de compartir y de calidad del habitar. Dibujar el gradiente de la micro escala hacia la macro escala del habitar, de la habitación a la ciudad.

La cuantificación de los resultados y la comparación entre las tipologías de viviendas permitirán descifrar las nuevas formas de proyectar que surgen de la urgencia socioeconómica, nuevas fórmulas de habitar.

3. Discusión

Exclusión habitacional: dimensión económica

En el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), considerada como el territorio formado por las comarcas del Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme, Vallès Occidental, Vallès Oriental, Alt Penedès y Garraf, al igual que en otras grandes ciudades europeas, existen graves problemas de accesibilidad económica y permanencia en la vivienda, especialmente para los hogares que optan por el alquiler, lo que se refleja en los altos niveles de esfuerzo económico y tasa de sobrecarga que deben soportar. Estas dificultades no se distribuyen de manera uniforme en todos los municipios y barrios de la región, lo que favorece la aparición de procesos, tanto de segregación urbana¹ como de gentrificación, que generan una pérdida de cohesión social.

¹ La segregación urbana alude a la separación física o a la distribución desigual de los grupos sociales en las ciudades. En este contexto, el peso de dichos grupos se suele calibrar teniendo en cuenta sus rasgos sociales, económicos o demográficos.

En la actualidad, el proceso de metropolitanización no se limita a la expansión física de las áreas urbanas, sino que implica una creciente interdependencia y conexión entre los diferentes elementos que conforman la región metropolitana, incluyendo la población, las instituciones y empresas y el tercer sector. Esta integración transgrede los límites municipales, formando una estructura jerarquizada en red que se extiende por todo el territorio.

Este proceso afecta a las dinámicas residenciales, y es necesario abordar esta problemática desde la perspectiva urbanística y humanitaria. El problema de la vivienda en las grandes urbes es especialmente acuciante. Esta problemática muestra una tendencia generalizada: precios inalcanzables para una amplia parte de la población, déficits de vivienda asequible, y procesos de segregación urbana exacerbados. El aumento demográfico y las dificultades para generar vivienda social en zonas consolidadas de la ciudad son causantes de esta situación.

El fenómeno de la exclusión habitacional en la región metropolitana no se manifiesta de manera uniforme en todo el territorio, ya que existen diferentes factores que influyen en ello, como las variaciones en el volumen y la capacidad económica de la demanda o la tendencia de la oferta. Como resultado, los precios de vivienda son más elevados en Barcelona que en el resto del área metropolitana. Esta graduación de precios se refleja en el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en las diferentes zonas, así como en la necesidad de vivienda asequible, que se ve cuantificada en los indicadores realizados por el IERMB y el Idescat en el año 2020.

	Barcelona	AMB	AMB sin Barcelona
Demanda - Solicitantes Vivienda protegida			
Número de inscritos	42941	79367	36426
Número de inscritos por cada 1.000 habitantes	25,8	23,8	21,7
Oferta - Mercado			
Precio de compra venta €/m2	4170,4	3361,5	2750,5
Precio promedio del alquiler €/mes	964,8	901,2	794,3
Resultado - Esfuerzo económico			
Esfuerzo económico - compra	55,40%	50,40%	47,60%
Esfuerzo económico - alquiler	49,10%	51,70%	52,60%

Tabla 1. Indicadores de la dimensión económica de la exclusión habitacional. AMB, 2020. ²

La vivienda representa una elevada fracción de los ingresos familiares de muchos hogares, lo que conlleva numerosas consecuencias negativas. Una de ellas es la reducción del gasto en necesidades básicas como la alimentación, la ropa, la educación y el consumo energético. De acuerdo con las Estadísticas Metropolitanas de Condiciones de Vida de 2018-2019³, un 11% de la población de Barcelona y un 9,1% del AMB no puede permitirse mantener una temperatura adecuada en sus hogares durante los meses de invierno.

² Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

³ Instituto de Estudios Regionales y Metropolitanos de Barcelona. 2019. *Estadísticas metropolitanas sobre condiciones de vida 2018-2019*. Barcelona.

Otra consecuencia reside en los procesos de segregación urbana, ya que el mercado de la vivienda favorece la concentración de la población con menos recursos en las zonas donde la vivienda es más asequible que corresponden, en general, en áreas con servicios, equipamientos e infraestructuras deficientes.

Numerosos estudios han demostrado que se ha producido un incremento de la segregación residencial en la metrópoli de Barcelona en los últimos años, y es probable que la creciente crisis de asequibilidad en el segmento de alquiler haya acentuado estas dinámicas de pérdida de cohesión social⁴.

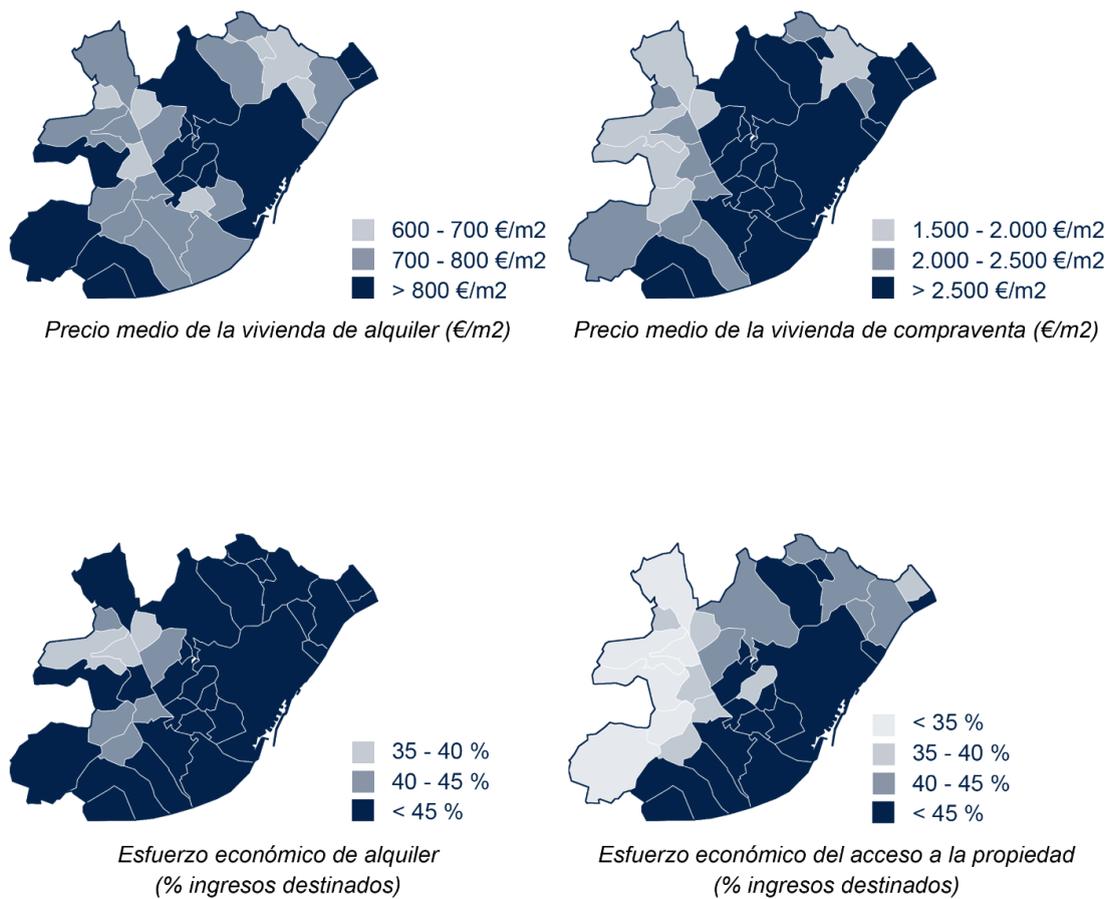


Fig 0. Indicadores de la dimensión económica de la exclusión habitacional. AMB, 2020.⁵

Actualidad: política de vivienda

Tras la crisis económica e hipotecaria del 2007 con la consecuente situación de emergencia habitacional y la irrupción de nuevos movimientos en defensa del derecho a la vivienda, las

⁴ Nello Colo, Oriol. 2018. *Hacer la ciudad metropolitana: segregación residencial y políticas urbanas en el ámbito metropolitano de Barcelona*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.

Blanco, I., i Nel-lo, O. (2018). *Barrios y Crisis. Crisis económica, segregación urbana e innovación social en Cataluña*. València: Tirant Lo Blanch.

⁵ Reelaboración. Fuente: Bosch Meda, Jordi. 2021. *El acceso a la vivienda en la región metropolitana de Barcelona*. Barcelona: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona.

políticas de vivienda tienden a ganar relevancia en la agenda social y política y a modificarse. La crisis abrió una ventana de oportunidad produciendo un cambio sustantivo de la política pública de vivienda a partir del 2015, con un giro hacia el fomento del alquiler en detrimento de la propiedad. Entre otras medidas, se eliminan ayudas fiscales a la propiedad y se reorientan Planes Estatales y políticas autonómicas hacia la promoción de vivienda de protección en régimen de alquiler.

Entre el 2002 y el 2016, cooperativas y otros promotores privados sin ánimo de lucro contribuyeron con un 17% del total de las viviendas de protección oficial en Cataluña⁶. Aun así, a lo largo de la crisis se produce la emergencia de un nuevo modelo de acceso a la vivienda dentro del sector cooperativo. Emprendedores como Sostre Cívic difunden y tratan de acomodar experiencias de cooperativismo inspiradas en el modelo Andel (Turmo, 2004)⁷. Es entonces cuando empiezan a surgir las primeras experiencias de cohabitar, el Ayuntamiento de Barcelona realiza el primer concurso para promoverlas en solares municipales y llegan a materializarse experiencias emblemáticas como las de la Borda.

En la actualidad, el sistema de adquisición de la vivienda se rige por el libre mercado y dirige la impulsión del sector de la construcción como dinamizador económico. Lo que resulta en la propiedad privada como forma principal de tenencia y la compra como modo de acceder. Es necesario explorar alternativas y políticas que garanticen un acceso justo a la vivienda para toda la población.

Tanto las necesidades de vivienda no satisfechas por parte del mercado libre así como las importantes previsiones de aumento de promoción de vivienda asequible contempladas en los instrumentos de planificación públicos, apuntan que la vivienda cooperativa debería tomar un papel relevante dentro de las políticas públicas de vivienda en un futuro próximo a medida que se vayan superando las barreras y las dificultades existentes. La vivienda cooperativa rueda con el giro de las políticas públicas hacia el alquiler asequible y sitúa al sector cooperativo-comunitario como un aliado, no tanto solo en la hora de ampliar el parque público de viviendas asequibles, si no también en su gestión y mantenimiento de la vivienda como bien común.

La respuesta pública al problema

La imperativa relectura de los modelos de vivienda que han tomado forma durante las últimas décadas ha dado lugar a nuevos modelos de vivienda que nacen como respuesta a diversas necesidades -sociales, económicos y urbanas-, y tienen como objetivo ofrecer alternativas públicas a la vivienda convencional en propiedad. Entre ellas encontramos: la vivienda de protección oficial, la vivienda dotacional, la vivienda cooperativa de alquiler y la vivienda cooperativa en cesión de uso. A fin de establecer sus similitudes y diferencias, se definen a continuación:

La vivienda de protección oficial es una modalidad de vivienda cuyo precio está limitado por ley, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda a aquellas personas con bajos recursos económicos.

En España, las VPO son promovidas por las Administraciones públicas -estatales, regionales o locales- o por empresas privadas, pero siempre bajo la supervisión y regulación de la

⁶ Generalitat de Catalunya. 2018. *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya. Document per l'aprovació inicial*. Barcelona: Departament de Territori i Sostenibilitat.

⁷ El modelo de cooperativa Andel es un modelo de vivienda cooperativa escandinavo que se basa en la participación activa de sus miembros en todas las fases del proyecto, desde la concepción hasta la construcción y gestión posterior de la vivienda.

administración pública. El precio máximo de una VPO en España se establece en función de diferentes criterios, como la ubicación de la vivienda, las características de la misma, el tamaño, y otros. Según los estándares mínimos de vivienda social establecidos por el Incasòl, una vivienda de una sola habitación debe contar con una superficie mínima de 40m².

Para acceder a una vivienda de protección oficial, es necesario cumplir una serie de requisitos, como tener unos ingresos máximos, no disponer de otra vivienda en propiedad, o tener una determinada situación personal -familias numerosas, discapacitados y otros colectivos desfavorecidos-.

La vivienda dotacional es una modalidad de vivienda que tiene como objetivo proporcionar una vivienda adecuada para un uso específico y concreto. Se trata de viviendas que se destinan a un uso determinado, como pueden ser residencias para personas mayores, viviendas para estudiantes, centros de acogida y otros. Tienen una finalidad específica que está definida desde el momento de su construcción o rehabilitación.

La vivienda cooperativa de alquiler es una forma de acceso a la vivienda en la que un grupo de personas se asocian para adquirir, construir o rehabilitar un edificio de viviendas, que luego alquilan entre sus miembros. Por lo que la cooperativa es propietaria del solar. Es una alternativa de acceso a la vivienda que busca fomentar la solidaridad entre los miembros y facilitar el acceso a una vivienda digna y asequible. Además, este modelo de vivienda puede tener una serie de ventajas, como la reducción de los costes de construcción y mantenimiento, la eliminación de intermediarios y la flexibilidad en los contratos de alquiler.

La vivienda cooperativa en cesión de uso es un modelo de propiedad colectiva en el que los habitantes no son propietarios de las viviendas, sino que adquieren el derecho a utilizarlas y disfrutar de ellas mediante un contrato de cesión de uso con un período de tiempo establecido. En este modelo, el Estado cede el uso del solar a la cooperativa para construir un conjunto de viviendas, lo que supone un cambio en la delimitación del espacio y el colectivo que lo puede usar. Los habitantes de la cooperativa tienen voz y voto en las decisiones que afectan a la propiedad y la gestión de la vivienda, pero no poseen la propiedad individual de las viviendas.

Aunque estos parámetros están regidos, no hay una normativa específica que establezca los estándares mínimos de la vivienda dotacional, más allá de los establecidos como mínimos de habitabilidad.

Si bien la vivienda cooperativa y la vivienda de protección oficial se dirigen a colectivos diversos, la vivienda dotacional se dirige, en cada caso, a un colectivo con una afectación particular. Las dos primeras, presentan diferentes soluciones y adoptan diferentes formas con el fin de solventar, o por lo menos aliviar, una urgencia que afecta a muchos. Por ello, los seis casos que se estudian corresponden a estas dos, a partes iguales.

4. Estudio y análisis de casos

Los casos de estudio seleccionados son: La chalmeta, La balma, La borda, Ali bei, Fabra & Coats y Cine Pisa. Los tres primeros corresponden a viviendas cooperativas y los tres restantes a viviendas sociales, con un gran número o totalidad de viviendas de protección oficial. Todos ellos han sido construidos en la última década, y forman parte del Área Metropolitana de Barcelona. Situados todos ellos propiamente en la ciudad de Barcelona o muy cerca de ella.

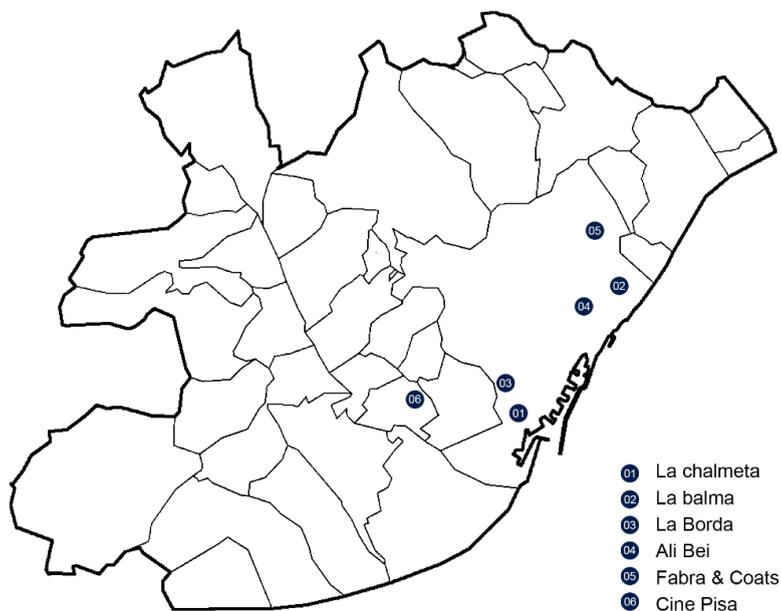


Fig 1. Ubicación de los casos de estudio. AMB

Todos ellos presentan un interés arquitectónico que se ve reflejado en el gran número de publicaciones en las que aparecen y en la innovación de sus estrategias proyectuales y constructivas. Asimismo, se han seleccionado estratégicamente de modo que todos ellos presentan espacios comunitarios, ya que carecería de sentido en este estudio si alguno de ellos fuera meramente habitacional.

La línea entre la privacidad y la comunidad se desdibuja debido a la naturaleza colectiva y social de estas viviendas. Los residentes comparten, no únicamente espacios y, en caso de las cooperativas, también tiempo y recursos. Por ello, el trazo de esta línea es un aspecto crucial que debe ser cuidadosamente abordado en el diseño del edificio con el fin de sintonizar equilibrio entre la privacidad individual y el bienestar común.

En el estudio de casos, se abordan diferentes cuestiones que atienden a los espacios comunitarios y las diferentes relaciones que establecen con el individuo: las funciones asociadas, el tiempo de uso, la ocupación, el confort que aportan y las parámetros que definen de la unidad mínima de vivienda. En cada parámetro estudiado se presenta gráficamente un proyecto de vivienda cooperativa y uno de vivienda social, con el fin de que, tras los resultados de los tres primeros parámetros, hayan aparecido todos los casos de estudio. Aún así, en cada parámetro se muestra una tabla final en la que se recoge la información de todos los casos de estudio para poder comparar siempre entre todos ellos.

Macro escala: el conjunto, el colectivo y el usuario.

Servicios y funciones asociados a los espacios comunitarios

La importancia del análisis de los servicios y funciones que proponen los espacios cooperativos reside en comprender qué relación tienen con el usuario y la vivienda en términos privativos. En la vivienda cooperativa encontramos cuatro tipologías de espacios: los suplementarios -todos aquellos que podrían formar parte de una vivienda convencional pero que, en este escenario, se comparten-, los complementarios -que aportan a la vida cotidiana de los usuarios pero que no suplen espacios en la vivienda, tales como workshops para el trabajo-, los destinados a la gestión cooperativa -tales como asambleas o espacios de reunión- y, finalmente, los de ocio -que generalmente son espacios de carácter comunitario con fines lúdicos como huertos, salas de juego y otros-.

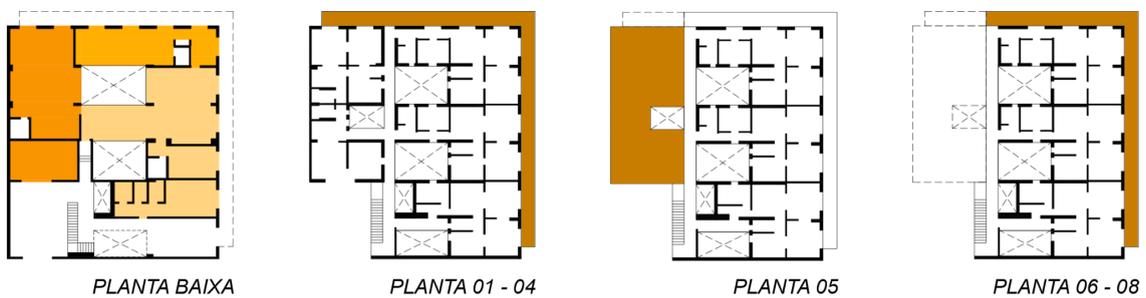


Fig 2. La chalmeta. Análisis gráfico: servicios y funciones asociados a los espacios comunitarios

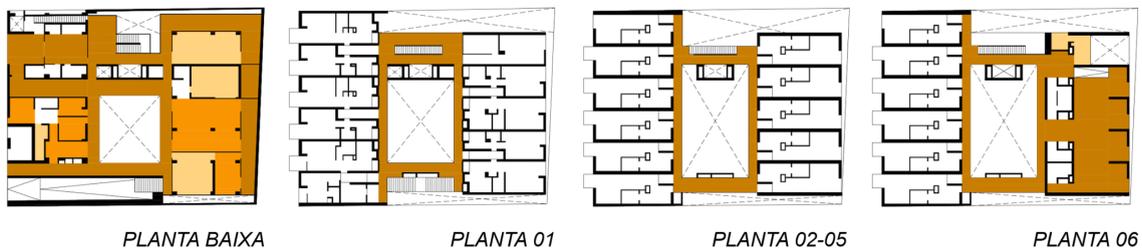


Fig 3. Ali Bei. Análisis gráfico: servicios y funciones asociados a los espacios comunitarios

La chalmeta	Superficie	PROPORCIÓN
Suplementarios a la vivienda	140,9	24%
Propios de actividad cooperativa	54	9%
Complementarios	105,8	18%
Ocio	298,6	50%
Superficies totales	599,3	100%

<i>Ali Bei</i>	Superficie	PROPORCIÓN
Suplementarios a la vivienda	131,1	13%
Propios de actividad cooperativa	0	0%
Complementarios	143	14%
Ocio	741,3	73%
Superficies totales	1015,4	100%

Comparación de casos	<i>La chalmeta</i>	<i>La balma</i>	<i>La borda</i>	<i>Faber & Coats</i>	<i>Ali Bei</i>	<i>Cine Pisa</i>
Suplementarios a la vivienda	24%	15%	25%	0%	13%	0%
Propios de actividad cooperativa	9%	9%	16%	0%	0%	0%
Complementarios	18%	15%	39%	0%	14%	51%
Ocio	50%	61%	20%	100%	73%	49%

Tabla 2. Relación de las tipologías de espacios comunitarios

Tras estudiar las funciones asociadas a los espacios comunitarios podemos definir algunas tendencias observadas:

Como norma general, la función asociada con mayor presencia es el ocio. Estos espacios fomentan las relaciones entre los usuarios a través de actividades conjuntas como la jardinería. Si bien su fin es meramente recreativo, ofrece a la vivienda un espacio añadido para el entretenimiento y descanso.

En segundo lugar, toman protagonismo los espacios suplementarios a la vivienda. Estos espacios suelen asociarse a lavanderías, comedores y cocinas comunitarias. Acostumbran a ser espacios grandes en los que converge la cotidianidad de los usuarios. Asimismo, esto permite extrapolar ciertas necesidades de la vivienda privativa al espacio colectivo, así como ceder superficie de lo privado a lo común.

Aún así, en la vivienda social, estos espacios tienen poca cabida. La vivienda suele contar con todas las facilidades en sí misma, y no suelen extrapolarse al exterior, lo que supone que no hay una intención de relacionar la rutina personal con el colectivo. Del mismo modo ocurre con los espacios destinados a la gestión de la cooperativa, los cuales toman la superficie necesaria en las viviendas cooperativas pero, como es lógico, son inexistentes en la vivienda social, dado que carece de este tipo de gestión.

Con un porcentaje poco más bajo, están los espacios complementarios a la vivienda. Suele tratarse de espacios para el teletrabajo, lo que permite al usuario concentrar sus actividades laborales en la misma vivienda, así como reducir sus desplazamientos y hacer un uso más extensivo de los espacios comunitarios. La presencia de estos espacios se muestra más homogénea tanto en los proyectos de vivienda cooperativa como en los de vivienda social. Esto puede deberse a que no son espacios estrictamente colectivos sino que pretenden facilitar un lugar en el que desarrollar actividades individuales, junto con otras personas.

Así pues, podemos decir que, aunque el ocio tome la mayor parte del protagonismo, las funciones suplementarias y complementarias a la vivienda ocupan gran parte de la superficie. Por ello, el usuario no ocupa únicamente su vivienda sino que participa de los espacios comunes como una extensión de la misma.

Tiempo de uso de los espacios comunitarios

El estudio del tiempo de uso de los espacios comunitarios nos ofrece la posibilidad de definir la implicación de los usuarios con las actividades compartidas. Además permite comprender la cabida que tienen, no solo los espacios, sino también las actividades que se desarrollan en ellos, en la vida cotidiana de los usuarios. Por ello, es importante determinar si los espacios que se ofrecen son de uso meramente puntual, o bien, si estos pueden abarcar gran parte de la jornada de una persona. Para determinar el tiempo de ocupación de los espacios comunitarios, se ha hecho una aproximación en función de sus usos y se les ha atribuido un tiempo: 1h o menos para espacios como balcones, terrazas y lavanderías, entre 2h y 4h para espacios tales como la cocina y comedor comunitario o los huertos y, una jornada para los talleres, coworkings y estudios.



Fig 4. La balma. Análisis gráfico: tiempo de uso de los espacios comunitarios

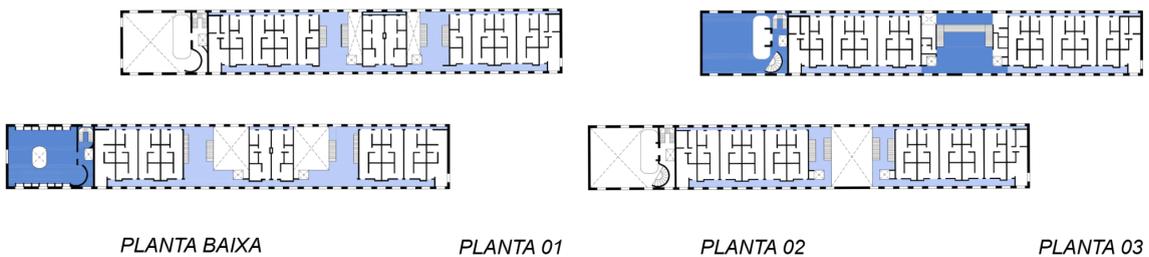


Fig 5. VPO Fabra & Coats. Análisis gráfico: tiempo de uso de los espacios comunitarios

La balma	Superficie	PROPORCIÓN
< 1h	253,9	31%
2h - 4h	418,8	51%
8h - Jornada	150	18%
Superficie total	822,7	100%

Fabera & Coats	Superficie	PROPORCIÓN
< 1h	828,9	57%
2h - 4h	633,2	43%
8h - Jornada	0	0%
Superficie total	1462,1	100%

Comparación de casos	La chalmeta	La balma	La borda	Faber & Coats	Ali Bei	Cine Pisa
< 1h	50%	31%	52%	57%	58%	24%
2h - 4h	28%	51%	43%	43%	30%	42%
8h - Jornada	22%	18%	5%	0%	12%	0%

Tabla 3. Relación del tiempo de uso de los espacios comunitarios

Tras estudiar el tiempo de uso de los espacios compartidos y comunitarios, podemos definir algunas características generales, o dispareces entre los proyectos:

Como norma general, la mayor parte de estos espacios es utilizada entre las franjas de menos de una hora, hasta cuatro horas. Aunque es difícil determinar cuál de las dos franjas es la más notable, podemos decir que el uso inferior a una hora es el mayoritario. Esto se debe a que muchos de los espacios compartidos toman forma de balcones, terrazas y otras zonas comunes en los que no se suele pasar mucho tiempo. Aún así, la franja entre 2h y 4h es casi equiparable. Estos espacios suelen ser cocinas y comedores comunitarios, así como zonas recreativas.

Los espacios de tiempo de uso de 8h, una jornada, son minoritarios, aunque presentes en casi todos los casos de estudio. Es justificable que sean minoritarios porque suelen atribuirse a talleres o coworkings en los que los usuarios pueden trabajar en remoto, lo que se trata de un modelo de trabajo en expansión que aún no ha tomado toda la cabida que apunta tomar.

En cuanto a la comparación de la vivienda cooperativa respecto a la vivienda social, podemos denotar una tendencia: las cooperativas consiguen una proporción más homogénea mientras que las sociales se decantan por el uso inferior a una hora y entre 2h y 4h, y en algunos de los proyectos no existen espacios que aborden una jornada.

De este modo, la mayor parte de los espacios compartidos se utilizan entre una hora y cuatro, lo que abarca gran parte del día de un usuario. Esto da a entender que estos espacios están respondiendo a las necesidades cotidianas que estos necesitan así como para la relación entre los diferentes usuarios en su justo tiempo.

Relación de superficies según la simultaneidad de usuarios

Si bien la tipología de vivienda cooperativa destaca en tanto que el espacio compartido es primordial, cabe preguntarse cuál es la proporción del espacio comunitario en relación a los privados. Asimismo, es importante comprender qué cabida tienen los espacios comunitarios en

las viviendas sociales. Para ello, se establecen cinco tipos de espacios en función de la ocupación: espacios individuales -en los que un solo usuario lo utiliza, como habitaciones individuales y baños-, espacios dobles -donde participan dos usuarios simultáneamente, como habitaciones dobles -, espacios familiares -programados para abarcar todos los miembros de una unidad habitacional, sea una pareja o una familia-, espacios compartidos -el cual acceso es para todos los miembros del edificio pero no se desarrolla una actividad conjunta, tales como terrazas y balcones compartidos- y, espacios comunitarios -los cuales están diseñados para la actividad colectiva tales como talleres, asambleas y huertos-.

Este gradiente nos permite determinar la relación cuantitativa de los diferentes espacios en términos de superficie, y determinar la proporción de espacio compartido y comunitario respecto al espacio privado.⁸



Fig 6. La borda. Análisis gráfico: Relación de superficies según la simultaneidad de usuarios

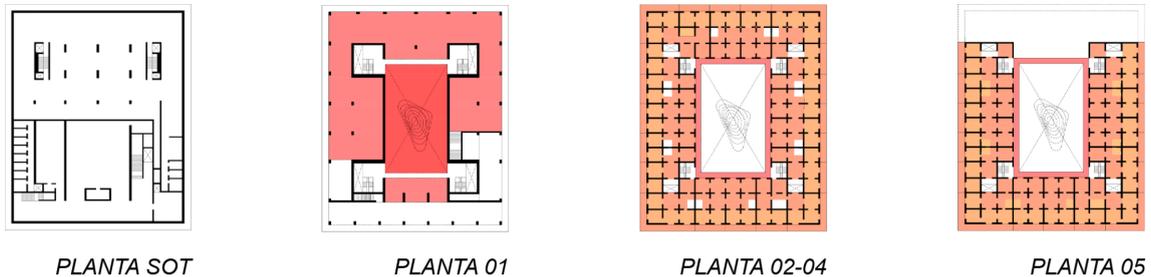


Fig 7. Cine Pisa. Análisis gráfico: Relación de superficies según la simultaneidad de usuarios

La borda	PB (x1)	P1 (x1)	P2 (x1)	P3-P6 (x4)	TOTALES	PROPORCIÓN
Espacios individuales	10,9	36,25	16,52	46,2	248,47	8%
Espacios dobles	0	94,5	109,5	119,2	680,8	21%
Espacios familiares	0	102,1	117,8	195	999,9	30%
Espacios compartidos	370,1	84	77,7	0	531,8	16%
Espacios de actividad comunitaria	151,8	98,7	157,8	102,9	819,9	25%
Superficies totales	532,8	415,55	479,32	1853,2	3280,87	100,00%

⁸ Para este análisis se han obviado los espacios de circulación tales como núcleos de escaleras y ascensores, pasillos, distribuidores, recibidores y similares.

Cine Pisa	PSOT (x1)	PB (x1)	P1-P4 (x4)	P5 (x1)	TOTALES	PROPORCIÓN
Espacios individuales	0	0	57,3	41,5	270,7	3%
Espacios dobles	0	0	482,9	341,2	2272,8	28%
Espacios familiares	0	0	820,8	598,9	3882,1	48%
Espacios compartidos	0	845,4	99,4	99,4	1342,4	17%
Espacios de actividad comunitaria	0	343,2	0	0	343,2	4%
Superficies totales	0	1188,6	5841,6	1081	8111,2	100,00%

Comparación de casos	La chalmeta	La balma	La borda	Faber & Coats	Ali Bei	Cine Pisa
Espacios individuales	20%	29%	8%	15%	10%	3%
Espacios dobles	16%	14%	21%	15%	14%	28%
Espacios familiares	34%	24%	30%	34%	41%	48%
Espacios compartidos	14%	14%	16%	15%	20%	17%
Espacios de actividad comunitaria	16%	19%	25%	17%	16%	4%
Espacios colectivos totales	30%	33%	41%	32%	36%	21%

Tabla 4. Relación de superficies según la simultaneidad de usuarios

Tras estudiar la simultaneidad de los usuarios en los diferentes espacios, hemos podido determinar cuánto espacio hay para la escala individual, la escala familiar y la escala colectiva. En cierto modo, hemos estudiado desde la micro escala a la macro escala del proyecto.

Los espacios individuales representan alrededor de un 15% de la superficie del proyecto, aunque algunos proyectos despuntan: en La balma representan un 29%, lo que se debe a la gran cantidad de habitaciones individuales que hay, y en Cine Pisa, representan un 3%, lo que corresponde únicamente a baños, ya que todas las habitaciones están capacitadas para ser dobles.

Los espacios dobles, generalmente habitaciones dobles y estudios dentro de la vivienda, representan alrededor del 20% de la superficie total. Como norma general, las viviendas cuentan con, al menos, una habitación doble, lo que justifica el resultado.

Los espacios familiares, en los que convergen todos los usuarios de una unidad habitacional, representan en torno al 35% de la superficie. Aún así, algunos proyectos destacan: Ali Beli y Cine Pisa tienen un 41 y 48% de espacio familiar respectivamente.

Los espacios comunes, ya sean compartidos o para la actividad comunitaria, representan en torno al 35% de la superficie. Esto indica una paridad entre los espacios familiares y los comunes, lo que significa que estos proyectos están optando por ofrecer una gran cantidad de espacios para la comunidad, equiparables a los espacios comunes de la vivienda privada. Cabe destacar que la vivienda cooperativa suele tener una proporción más elevada de espacios para la actividad comunitaria que las viviendas sociales, lo cual es lógico por la

condición de su tipología. Empero, la vivienda social tiene una proporción similar a la cooperativa en espacios compartidos.

Podemos decir que un 35% de la superficie se destina a espacios comunes, lo que representa más de un tercio de la superficie total. Esto determina la importancia que tienen este tipo de espacios en viviendas, tanto cooperativas como sociales, en los que se transgreden los valores habituales y da lugar a viviendas en pos del bienestar social.

Micro escala: unidad mínima habitacional.

Tras analizar el conjunto edificatorio de los diferentes casos, decidimos acotar a la escala micro: enfocándonos en la unidad habitacional. Para ello, analizamos la vivienda de menor dimensión de cada conjunto, que corresponden a las siguientes unidades:



Fig 8. La chalmeta. Planta habitatge mínim. 42m²

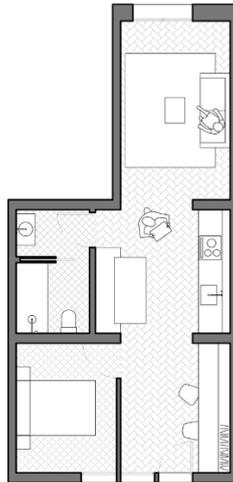


Fig 9. La balma. Planta habitatge mínim. 49m²



Fig 10. La borda. Planta habitatge mínim. 55m²

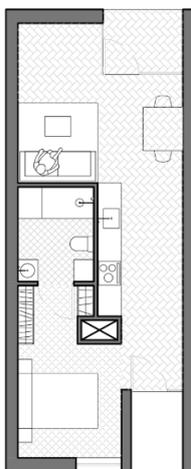


Fig 11. Ali Bei. Planta habitatge mínim. 43m²

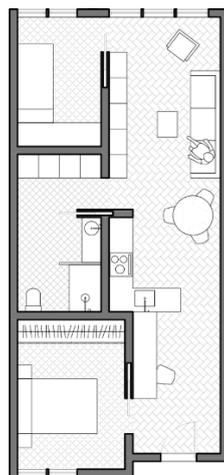


Fig 12. Fabra & Coats. Planta habitatge mínim. 57m²

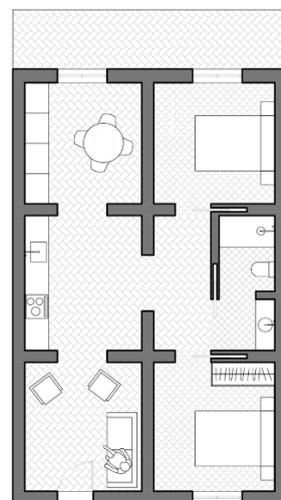


Fig 13. Cine Pisa. Planta habitatge mínim. 62+10m²

En una primera aproximación, se determinan las dimensiones de cada unidad con el fin de determinar si estas se rigen bajo mínimos o bien si aportan espacios mayores, y por tanto mayor calidad en la unidad mínima. Este análisis se basa en las dimensiones exigidas por el *Decreto 141/2012 sobre condiciones mínimas de habitabilidad*.

También se enfoca el estudio en la polivalencia de los espacios de la vivienda, entendidos como espacios que no tienen una función asociada concreta y, por tanto, pueden responder a las diferentes necesidades de cada usuario. En última instancia, se estudia la relación entre espacios servidos y servidores.



Fig 14. Unidad mínima. Análisis gráfico: Requisitos de habitabilidad

Proyecto	Tipología	Superficie útil (m2)	nº habitaciones	Habitabilidad
La chalmeta	Vivienda cooperativa	42	1	No ajustado
La balma	Vivienda cooperativa	49	1	Ajustado
La borda	Vivienda cooperativa	55	1	No ajustado
Ali Bei	Vivienda social	43	1	Ajustado
Fabra & Coats	Vivienda social	57	2	Ajustado
Cine Pisa	Vivienda social	62	2	Ajustado

Tabla 5. Polivalencia de los espacios en las unidades mínimas de vivienda

Dado que la vivienda mínima, según el Incasòl, debe tener 40m2, estos parámetros nos permiten comprender cuales son las estrategias proyectuales que ofrecen una experiencia más versátil dadas unas condiciones preestablecidas.

Asimismo, estudiamos la relación entre los espacios servidos y servidores. Para considerar la condición de estos espacios, nos regimos por este fragmento del artículo *Espacio servidor, espacio servido* de Marta Peris.⁹

“Mientras que el espacio servidor se suele asociar a todo el equipamiento de la casa, desde las circulaciones, pasos de instalaciones y núcleos húmedos que la abastecen hasta los espacios de almacenaje que reúnen las herramientas de mantenimiento y los enseres personales de sus habitantes, el resto, el negativo, destinado tanto a la relación como a la intimidad, corresponde al espacio servido.”

⁹ Peris, Marta. 2010. *Espacio servidor, espacio servido*. Barcelona: ETSAB



Fig 14. Unidad mínima. Análisis gráfico: Relación de espacios servidores y servidos

Proyecto	Espacio servidor (m2)	Espacio servido (m2)	Servidor/Servido (%)
La chalmeta	13,2	28,8	31%
La balma	16,9	32,1	34%
La borda	10,1	44,9	18%
Ali Bei	12,55	30,45	29%
Fabra & Coats	16,2	40,8	28%
Cine Pisa	21,4	40,6	35%

Tabla 6. Relación entre espacios servidos y servidores

Este análisis revela que la tendencia reside en la agrupación de los espacios servidores como un núcleo de servicios en torno al cual se articulan los espacios servidos. Asimismo, se determina que estos espacios ocupan alrededor de un 30% del espacio habitable, lo que ofrece una gran cantidad de espacio servido.

En relación a la tipología de espacios, decidimos estudiar la fluidez o flexibilidad de ellos. Por eso, estudiamos gráficamente cuáles son los espacios de naturaleza polivalente, los espacios fluidos -entendidos como aquellos espacios que articulan la vivienda y que se aprovechan para desarrollar una función, como la cocina-pasillo- y, en último término, los espacios complementarios -tales como habitaciones que pueden reconvertirse-.



Fig 15. Unidad mínima. Análisis gráfico: Flexibilidad de los espacios

Proyecto	nº espacios polivalentes	Superficie espacios polivalentes (m2)	Proporción espacios polivalentes
La chalmeta	0	0	0%
La balma	1	9,1	19%
La borda	1	15,7	29%
Ali Bei	0	0	0%
Fabra & Coats	1	7,9	14%
Cine Pisa	2	18,1	29%

Fig 7.Unidad mínima. Espacios polivalentes

La mayoría de proyectos presentan un espacio de naturaleza polivalente, espacios que están diseñados para que el usuario le otorgue un uso en función de sus necesidades. En los de protección oficial, existe una habitación suplementaria, que podría tener otro uso si se quiere, pero no es estrictamente un espacio polivalente, sino que se plantea como habitación en su concepción. Asimismo, los proyectos presentan espacios fluidos: en la mayoría de casos, la cocina se coloca en un pasillo, dándole así una función y articulando los espacios comunes mediante este espacio de transición. La cocina toma forma de mueble, un módulo integrado, que permite dar a este espacio un carácter fluido.

Tras estudiar las relaciones interiores de los espacios, decidimos estudiar la relación con el exterior. Para ello se analiza el acceso principal a la vivienda, así como las aperturas de ventilación y relación con el exterior y los espacios exteriores privados como terrazas y balcones.



Fig 16.Unidad mínima. Análisis gráfico: Relación interior-exterior

Este análisis revela que existe una intención clara de ofrecer luz, ventilación y vista en las unidades de vivienda. Aprovechando las paredes exteriores para generar aperturas. Asimismo, se observa que solo dos de los proyectos cuentan con un espacio exterior privado, ambos de protección oficial.

Finalmente, estudiamos los pequeños detalles de los proyectos. Estudiamos la capacidad de almacenaje que tienen mediante los espacios concebidos para ello -armarios, muebles, despensas, etc.-. Asimismo, estudiamos los espacios concebidos para el estudio o el trabajo de los usuarios.

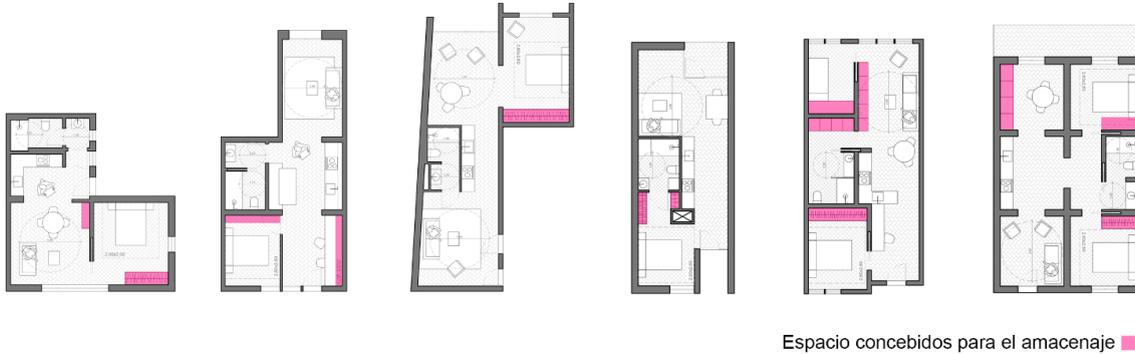


Fig 17.Unidad mínima. Análisis gráfico: Espacios concebidos para el almacenaje



Fig 17.Unidad mínima. Análisis gráfico: Espacios concebidos para el trabajo-estudio

El espacio de almacenamiento presenta formas diversas: desde armarios mueble, hasta despensas o vestidores. La tendencia es clara, en todo caso se dotan las habitaciones de zonas de almacenamiento personal mientras que las zonas comunes cuentan con un menor espacio para ello.

En términos de espacio para el trabajo, la mayor parte de los proyectos carecen de este. En los casos en que existe, este ocupa un espacio residual o bien un espacio fluido-polivalente. De modo que, el hecho de que no se presente en todos los proyectos, designa más bien que se trata de un uso que puede darse en espacios polivalentes en caso de que el usuario lo necesite, en lugar de ser un espacio que deba existir estrictamente en la vivienda.

El estudio de la vivienda mínima de cada proyecto nos ha permitido profundizar en la micro escala del habitar. Esta escala nos permite entender cómo son los espacios privados en viviendas cooperativas y sociales, si responden o no a una tendencia de reducción de espacio, o bien a una estrategia de versatilidad que garantiza la diversidad de experiencias en función de sus usuarios.

Es preciso tener en cuenta que la superficie de una vivienda, según normativa, debe ser de mínimo 40 m², en caso de que cuente con una habitación. Por ello, la reducción del espacio de la unidad habitacional no puede regirse por el libre albedrío sino que siempre deben cumplir unos mínimos. Observamos que las unidades mínimas en cooperativas responden al modelo de una habitación, mientras que en las sociales, algunas de las mínimas, tienen dos habitaciones. Esto revela la posibilidad de que las cooperativas trabajan con diferentes modelos de usuarios, mientras que la social, trabaja con un modelo de vivienda familiar más preestablecido.

Aún dada esta diferencia, la mayoría de los proyectos rozan lo mínimo en términos de habitabilidad y accesibilidad. Los baños, zonas de estar y habitaciones cumplen con las medidas mínimas, o poco más de las mínimas, exigidas. Esto no significa que sean viviendas pequeñas, sino que se ajustan en algunos de estos espacios, para dotar a la vivienda de otros espacios de mayor calidad, o bien de un mayor número de espacios.

Como norma general, todas las unidades de vivienda cuentan con espacios polivalentes y espacios fluidos. Estos pueden responder tanto a espacios residuales a los que se ha atribuido un uso, o bien a espacios intencionadamente polivalentes. De ello, podemos extraer que estas viviendas ofrecen esta polivalencia con el fin de abarcar una diversidad de usuarios y experiencias.

5. Conclusiones

A lo largo de este estudio, se han identificado y analizado los principales parámetros que definen el espacio comunitario en las viviendas cooperativas y sociales así como la relación que establecen con el usuario y el espacio privado.

Los resultados obtenidos en esta investigación proporcionan una nueva perspectiva sobre estas tipologías de viviendas, la cual define las micro y macro escalas del habitar en comunidad.

Desde una perspectiva macro, las viviendas estudiadas se sitúan en áreas con servicios, equipamientos e infraestructuras. Esta situación de bienestar urbano es difícilmente accesible para las personas con ingresos bajos e incluso medios pero estos proyectos lo hacen alcanzable.

En una escala intermedia, se han estudiado los espacios comunitarios en los casos de estudio. Los resultados de esta escala de la investigación han sido relevantes en tanto que se ha determinado que los espacios compartidos en el edificio pueden alcanzar hasta un 40% de la superficie útil de este, aunque por lo general rondan el 30% de esta, lo cual es también una proporción sustancial. Esto significa que, en este tipo de viviendas, se cede alrededor de un tercio del espacio para el colectivo. Si bien es cierto que las viviendas cooperativas muestran una mayor superficie de espacios compartidos y comunitarios, las viviendas de protección no

se han quedado atrás. Aunque cabe comentar que suele tratarse de espacios compartidos más que de espacios para la actividad comunitaria.

Asimismo, se ha determinado que la gran parte de los espacios comunes está destinada al ocio, lo cual fomenta las relaciones del colectivo. En las viviendas cooperativas representa en torno al 40%, mientras que en las sociales, representa en torno al 75%. Esto nos indica que, en las cooperativas, se busca el ocio pero también el desarrollo de actividades comunitarias cotidianas, mientras que la vivienda social, pretende fomentar relaciones mediante espacios de ocio compartidos, pero no fuerza las relaciones mediante actividades conjuntas.

Finalmente, se ha abordado el estudio desde una escala micro. Se ha estudiado la unidad de vivienda mínima de cada caso de estudio. Esta parte ha revelado que, aunque la mayoría de las unidades de vivienda se ajustan a los mínimos establecidos por la normativa de habitabilidad, esto no significa que los espacios sean pequeños, sino que, generalmente, se ajustan estos espacios para obtener zonas polivalentes en la unidad. Esto resulta en habitaciones complementarias, zonas de estudio o de recreo. Lo cual propone una nueva forma de concebir la vivienda, el espacio y el habitar.

De este modo, no podemos decir que la vivienda se reduzca estrictamente para dar el resto al colectivo, sino que en esta misma, se reducen los espacios servidores a solo un tercio de su superficie para poder aportar mayor flexibilidad en el acto de habitar la unidad. Esta reducción ofrece espacios que pueden responder a la unicidad del usuario y sus necesidades, sean estas una habitación complementaria, un taller o un estudio de yoga.

Tras una trayectoria que abarca las diferentes escalas del habitar en comunidad, podemos decir que estas tipologías de vivienda suponen un cambio sustancial en la forma de habitar convencional. En una escala macro, proponen una solución pública a la falta de accesibilidad residencial en la ciudad de Barcelona y sitúan los proyectos en zonas de bienestar y provistas de los equipamientos y servicios necesarios. En una escala intermedia, encuentran el equilibrio entre lo común y lo privado, dando lugar a una relación armónica del individuo con el colectivo. Finalmente, en la escala micro, ajustan los espacios, no solo para cederlos al colectivo, sino para dotar a la unidad de zonas polivalentes que respondan a la diversidad de usuarios, intereses y experiencias.

Tras este estudio, podemos decir que la vivienda cooperativa y la vivienda social relacionan con armonía las escalas del habitar: la ciudad, la comunidad y el individuo.

Alexia Philippe López

24 de mayo de 2023

6. Bibliografía

- Aalbers, M. 2016. *Manual Internacional de Estudios sobre Globalización*. Routledge.
- Agencia de Salud Pública de Barcelona. 2021. *Evaluación de la vivienda cooperativa en cesión de uso en Cataluña*. Barcelona: Observatorio de Salud e Impacto de políticas.
- Aguilà, M; Bosch, L. 2017. *Cooperativas de Vivienda en Cataluña: Pasado, presente y retos de futuro*. Barcelona: Ediciones UPC.
- Albert-Mas, A; Domènech, A. 2013. *Vivienda Pública y Bienestar Social: La experiencia en Cataluña*. Barcelona: Huygens Editorial.
- Aureli, Pier Vittorio. 2014. *The Bedroom and the City: The Public and Private in Domestic Space*. Zurich: Park Books.
- Aureli, Pier Vittorio. 2019. *The Living Room: An Inquiry into the Habitat and the Habitus*. Zurich: Park Books.
- Aureli, Pier Vittorio. 2020. *Housing as a Political Act: From Commodity to Common Good*. Zurich: Lars Müller Publishers, 2020.
- Bécares, D; Ramon, M. D. 2017. *El Derecho a la Vivienda en España: Evolución, políticas públicas y experiencias locales*. Ediciones de la Universidad de Oviedo.
- Bosch, J. 2017. *La dimensión económica de la exclusión residencial: Cataluña en el contexto europeo*. Barcelona: Revista ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno.
- Bustos, Xavier. 2016. *Connection_Import Zürich. Cooperative housing: new ways of inhabiting*. Barcelona: Dpr-Barcelona.
- Campaña Barquero, Esperanza. 2017. *El papel de las cooperativas de vivienda sin fines de lucro en el desarrollo urbano*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Caprioli Fuenteabla, Giovanna. *El espacio intermedio en la vivienda colectiva*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña
- Donat, C. 2017. *Crisis, ciclo inmobiliario y segregación urbana en la región metropolitana de Barcelona*. Archivo Di Studi Urbani e Regionali.
- Fernández-Sánchez, R. 2015. *La Gobernanza de las Cooperativas de Vivienda: Lecciones de Francia y España*. Routledge.
- García-Lamarca, M. 2016. *Las Cooperativas de Vivienda Revisitadas: Historia, teoría y contexto*. Palgrave Macmillan.
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes: el derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hugentobler, Margrit. 2016. *More than housing. Cooperative planning – a case study in Zurich*. Basel: Birkhauser.
- Nieto, Fernando. 2013. *El sistema como lugar. Tres estrategias de colectivización del espacio doméstico*. Sevilla: Editorial Universidad de Sevilla.
- Peñín Llobell, Alberto. 2017. *Estructuras del habitar: Colectividad y resiliencia como estrategias de proyecto*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Raya, J; García, J. 2014. *La Vivienda de Protección Oficial en Cataluña: Experiencias y propuestas de mejora*. Icaria Editorial.
- Smith, W. 2018. *Viviendas Cooperativas: El papel de los miembros, las comunidades y el gobierno*. Routledge.
- Torra, A. 2018. *Cooperativismo de Viviendas en España: Opciones y modelos*. Reus: Editorial Reus.