



Jose María López Medina, Esteban de Manuel Jerez, Irene Machuca de la Rosa,  
Marina Lora Chapela y Eva Morales Soler | Sevilla, España

## LA VIVIENDA COLECTIVA EN EL «SIGLO DE LA GRAN PRUEBA»

Diseño y gestión social de la vivienda colectiva en procesos de transición  
hacia la sostenibilidad

### Vivienda colectiva y energía en las (imperativas) transiciones a la sostenibilidad

La vivienda colectiva es la metáfora que Jorge Riechmann<sup>1</sup> propuso para el momento actual del planeta: una numerosa “comunidad de vecinos” obligada a ponerse de acuerdo para compartir y optimizar los escasos recursos disponibles.

El marco de esta reflexión es el actual escenario de crisis civilizatoria y la urgencia de una transición socioecológica capaz de aprovechar las oportunidades que la propia crisis hace emerger. Dicho autor se refiere al XXI como «El Siglo de la Gran Prueba»<sup>2</sup>, pues exige afrontar una imprevisible combinación de situaciones extremas, todas interrelacionadas con el hábitat: el techo demográfico, el rebasamiento ecológico, el agotamiento de la energía fósil y la alteración climática.

Reducir drásticamente los impactos ecológicos del hábitat humano implica transformar todo el metabolismo urbano-territorial y económico para dirigirnos hacia una sociedad post-carbono. En este desafío la vivienda juega un papel central. El compromiso europeo con el Protocolo de Kyoto impone a España una reducción de las emisiones de GEI que afecta fuertemente al parque residencial, cuyo consumo energético supone un 65% del parque edificatorio total. El Informe GTR 2012<sup>3</sup> estima factible reducir dicho consumo en un 80% mediante una adecuada estrategia de rehabilitación. En buena parte se trata de conjuntos de vivienda colectiva, a menudo con grados considerables de obsolescencia física que precisan rehabilitaciones integrales.

Un reto de esta envergadura ha de abordarse desde una estrategia sustentada en una combinación de ahorro, eficiencia y prosumo de energía renovable. Y de todos estos factores el primero a mejorar es la racionalización del uso y gestión del edificio: la rehabilitación es fundamentalmente un reto de gestión, *porque vivienda colectiva implica decisión colectiva* y no sólo de sus habitantes. Pero ahí residen también las potencialidades: la condición plurifamiliar, que sólo permite avanzar a través de acuerdos de comunidad, abre a la vez oportunidades de (auto)gestión colectiva de la vida cotidiana, tanto para mejorar la vivienda como para incidir en otras dimensiones del cambio ecosocial a escala barrial.

### El barrio como escala clave

La activación de procesos de transición socioecológica requiere desplegar un conjunto articulado de estrategias políticas a distintas escalas espaciales. El barrio es una escala clave por varios motivos. Primero, porque presenta un nivel adecuado de complejidad urbana, no tan elevado como para disparar las dificultades de gestión, pero con una masa crítica suficiente (en población, diversidad, compacidad y actividad) para que emerjan atributos de autonomía funcional en condiciones de proximidad. Además presenta una escala ajustada a la gestión social, al diálogo político y al sentimiento de pertenencia territorial. Trabajos en esta dirección, como la propuesta de “Barrio-ciudad”<sup>4</sup>, permiten reformular lo metropolitano desde un urbanismo de reforma interior.

<sup>1</sup> Riechmann, Jorge (2006) *Biomímesis*. Madrid: Los libros de la Catarata.

<sup>2</sup> Riechmann, Jorge (2013) *El Siglo de la Gran Prueba*. Tegueste (Tenerife): Ed. Baile del Sol.

<sup>3</sup> Cuchi, A. y Sweatman, P. (2012). *Informe GTR 2012. Una visión-país para el sector de la edificación en España*. Coordinación: Green Building Council España, Fundación CONAMA.

<sup>4</sup> Hernández Aja, Agustín (dir.) (1997) *La ciudad de los ciudadanos*. Madrid: M<sup>e</sup> Fomento.

Por otro lado, la vida cotidiana de los barrios tradicionales ha tenido históricamente ingredientes de sostenibilidad: prácticas de apoyo mutuo, gestión de recursos compartidos o uso controlado del gasto energético fueron prácticas en tiempos de escasez donde el sentido común puso en relación los recursos existentes con las necesidades sociales y generó formas de vida equilibradas con el socio-ecosistema urbano. Tras ser olvidadas en tiempos de bonanza, la actual vuelta a la austeridad se presenta como una oportunidad para revalorizarlas incorporando mejoras y actualizaciones. Todo ello sitúa a los barrios como ámbitos de oportunidad para asentar políticas de giro hacia la sostenibilidad.

### Praxis alternativas para un nuevo marco político

Avanzar hacia la sostenibilidad requiere activar numerosas transiciones entrelazadas y simultáneas que conciernen a todas las dimensiones del hábitat<sup>5</sup>. Para transitar en lo físico-espacial hacia modelos urbanos ecológicamente viables (urbs), la economía y la sociedad deben recorrer procesos de cambio hacia una nueva cultura (civitas) que incluya la vocación emancipatoria y la conciencia del lugar<sup>6</sup>; todo ello en una reformulación del Estado que supere la dicotomía público-privado y construya nuevas articulaciones de lo público con lo común (polis).

Esa nueva articulación debe propiciar la confluencia de las iniciativas ciudadanas con las institucionales. Movimientos de abajo a arriba, como el de transición<sup>7</sup> y el decrecimiento<sup>8</sup>, que persiguen reducir las emisiones de GEI e incrementar la autonomía y resiliencia de las comunidades, están llamados a encontrarse en modelos de cogestión<sup>9</sup> (fig. 1) con las iniciativas institucionales que plantean las bases de un nuevo urbanismo sostenible, participativo e integrado<sup>10</sup>.

Pero hacer efectiva esta confluencia requiere una de-construcción y re-aprendizaje de los roles políticos, técnicos y ciudadanos<sup>11</sup>: los roles técnicos hacia la gestión de la complejidad, la transdisciplina y las metodologías participativas; los roles ciudadanos hacia la iniciativa, la implicación, la autogestión y la ciudadanía activa; y los roles políticos hacia modelos de cogestión y de apoyo a la iniciativa social emancipadora.

Es un viraje cultural de gran calado pero ineludible y hay experiencias que muestran que es posible. Como explica Morin<sup>12</sup>, los grandes cambios empiezan a partir de iniciativas marginales y espoleadas por coyunturas de crisis. Las políticas urbanas innovadoras no escapan a este fenómeno; veamos dos ejemplos.

Un caso paradigmático es el conocido ecobarrio de Vauban (Friburgo), un ejemplo notable de cómo un proceso de transición puede ser iniciado por la iniciativa social y luego asumido e incorporado a las políticas públicas. Hay dos Vauban que se perciben claramente a ambos lados de la avenida principal que une el barrio con la ciudad. El primero (fig. 2, izq.) fue una iniciativa de autogestión que recicló algunas naves de una antigua base militar y la convirtió en viviendas colectivas y equipamientos comunitarios autogestionados. El segundo lo compone el barrio diseñado por iniciativa municipal con criterios ecológicos<sup>13</sup>.

Otro ejemplo bien conocido es el cooperativismo uruguayo de ayuda mutua. En 1966, coincidiendo con una grave crisis económica del país que ahogó las posibilidades de la autoconstrucción individual, surgen las primeras experiencias de cooperativas de vivienda (fig. 2, der.) promovidas por el Centro Cooperativista Uruguayo<sup>14</sup>: tres proyectos pioneros a cargo de noventa y cinco familias en localidades del interior del país. Fueron procesos repletos de dificultades pero su éxito sentó las bases para la inclusión del modelo cooperativo por ayuda mutua en la Ley Nacional de Vivienda de 1968, que desde entonces ha permitido el acceso a la vivienda de veinte mil familias.

Ejemplos como estos nos enseñan que es preciso apostar por la innovación propiciando el desarrollo de praxis alternativas que puedan abrir paso a nuevas políticas. Sousa Santos alude a ello propugnando un *Estado experimental*<sup>15</sup>, que permita ensayar nuevas formas de acción institucional mediante el impulso y monitoreo de iniciativas piloto.

### Vivienda y Barrios en transición

<sup>5</sup> De Manuel Jerez, Esteban (2010) *Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat*. Hábitat y Sociedad, 01, 13-37. [www.habitatsociedad.us.es](http://www.habitatsociedad.us.es). ISSN: 2173173-1125X

<sup>6</sup> Magnaghi, Alberto (2011) *El proyecto local. Hacia una conciencia del lugar*. UPC

<sup>7</sup> Hopkins, Rob (2008) *The Transition Handbook. From oil dependency to local resilience*. Green Books Ltd, Foxhole.

<sup>8</sup> Latouche, Serge (2009) *Pequeño tratado del decrecimiento sereno*. Barcelona: Icaria.

<sup>9</sup> Pelli, Víctor (2010). *La gestión de la producción social del hábitat*. Hábitat y Sociedad. 01, 39-54.

<sup>10</sup> Carta de Aalborg (1994); Carta de Leipzig (2007); Red de ciudades sostenibles.

<sup>11</sup> López Medina, Jose M<sup>a</sup> (2012) *El diseño participativo en programas de rehabilitación de viviendas*. Universidad de Sevilla. Tesis doctoral (inédita).

<sup>12</sup> Morin, Edgar (1990) *Introducción al pensamiento complejo*. Barcelona: Gedisa.

<sup>13</sup> Consultar, p.ej.: <http://masqueunacasa.org/es/experiencias/ecobarrio-de-vauban-friburg>

<sup>14</sup> Nahoum, Benjamín (2008) *Una historia con quince mil protagonistas*. IMM: Montevideo

<sup>15</sup> Santos, Boaventura de Sousa (2009) *Reinventar la democracia, reinventar el Estado*. Madrid: Sequitur

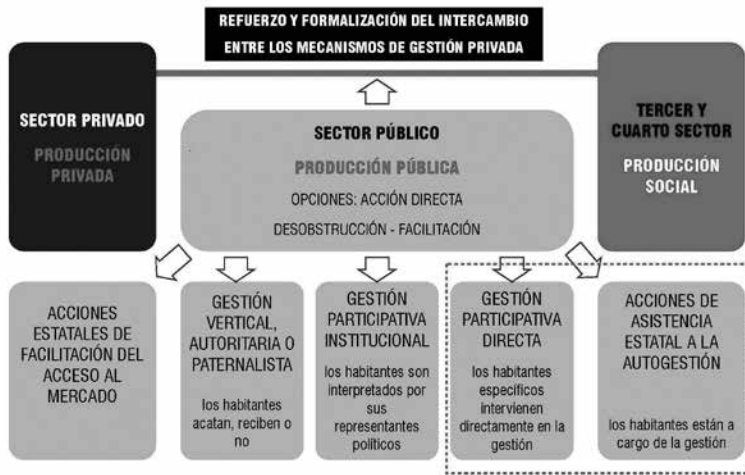


FIG.1. Vías de producción de la vivienda. Fuente Pelli, adaptado por Jose M. López Medina



Fig. 2. Izq.: Vivienda colectiva en el barrio de Vauban. Foto: E. de Manuel. Der.: COVICIVI 1. Cooperativa de viviendas por ayuda mutua en la ciudad vieja de Montevideo. Foto: J. M° López Medina.

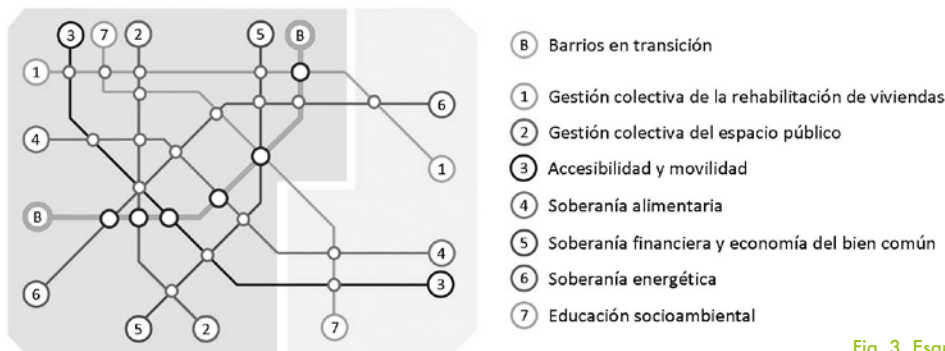


Fig. 3. Esquema metodológico del proyecto. J. M. López Medina



Fig. 4. Izq.: Vista parcial del grafiti con el consumo eléctrico de Tidy Street. Fuente: Fotograma de Urbanized (2011), Gary Hustwit. Der.: Taquimotos en la barriada Martínez Montañés. Foto: Surco Arquitectura



Fig. 5. Alcosa pide la rehabilitación urgente del barrio. Octubre de 2009. Fernando Ruso en elmundo.es



Fig. 6. Tríptico informativo y de dinamización del debate ciudadano sobre soluciones colectivas a la rehabilitación. Alumnos de HyD, 2012-13.



Fig. 7. Esquema preliminar de áreas estratégicas de intervención en la vivienda en Alcosa. Grupo Adici

Fig. 8. Esquema preliminar de planificación del eje Gestión colectiva de la rehabilitación de viviendas. J. M. López Medina.

MOMENTOS METODOLÓGICOS DE LA REHABILITACIÓN PARTICIPATIVA		Intencionalidad	Productos
		PARA QUÉ	QUÉ
00: APROXIMACIÓN	<b>Definir acuerdo inicial, enfoque y objeto de intervención</b> Conformación de grupo motor Posibles casos piloto	Aproximación al problema. Establecer sus límites: dimensiones y disciplinas involucradas. Identificación de actores. Enfoque y planificación. Pacto inicial	Objeto inicial de diseño. Primeras demandas y síntomas Plan de trabajo. PRIMERAS HIPÓTESIS Y ACUERDO INICIAL
01: DIAGNÓSTICO	<b>Identificar temas sensibles</b> Aproximación a los aspectos considerados relevantes del objeto de intervención	Análisis de necesidades y prioridades, condicionantes y recursos disponibles. Conocer intereses multiactorales Análisis por ejes de rehabilitación: energía, accesibilidad, adecuación funcional Análisis por ejes de transición barrial	Campo de temas sensibles y criterios iniciales de intervención  Relación de necesidades básicas de la acción habitacional según los distintos actores: vecinos, técnicos, instituciones
02: PROFUNDIZACIÓN	<b>Identificar temas nodales, relaciones y prioridades</b> Pasar de la demanda manifiesta a la necesidad latente	Construcción o síntesis de criterios Compatibilizar intereses multiactorales	Configuración estratégica de criterios de diseño, priorizados y consensuados  PROGRAMA DE NECESIDADES
03: ESTUDIO DE OPCIONES	<b>Creatividad colectiva y desarrollo de variantes</b>	Exploración de posibilidades y comprobaciones de viabilidad  Generación de alternativas en todas las áreas del proyecto	REPERTORIO DE ALTERNATIVAS DE: Organización Gestión Participación Recursos / financiación Encaje legal Diseño Ejecución
04: RESOLUCIÓN Y AJUSTES	<b>Definir la solución final</b>	Evaluación de alternativas: confrontación con el Programa de necesidades. Visto bueno del plan definitivo	Opción escogida y ajustes  ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN FORMULADA

Desde esa vocación, el grupo de investigación ADICI (US) promueve el proyecto de I+D+i “Barrios en transición”<sup>16</sup>, mediante dos experiencias piloto de impulso de procesos de transición en los barrios andaluces de Alcosa (Sevilla) y Casería de Montijo (Granada). El proyecto plantea la interacción entre varios ejes de actuación (fig. 3). Desde una estrategia de intervención social participativa, pretende fomentar el liderazgo y la iniciativa social de las comunidades. Mediante el autodiagnóstico y la definición participada de una estrategia de barrio, alentada por pequeños proyectos y acciones demostrativas, se pretende avanzar en la conquista de grados de autogestión de la vida cotidiana y generar un clima social propicio al cambio y al ensayo de políticas sensibles a la iniciativa ciudadana (fig. 4. der.).

Nos proponemos investigar sobre la capacidad de acciones virales y sinérgicas, de pequeña escala y alcance inmediato, para generar procesos virtuosos que permitan avanzar hacia barrios más habitables, vivos y participativos, tendentes a reducir su huella ecológica al tiempo que desarrollan la economía local y fortalecen la comunidad. En este sentido la vivienda es un marco de trabajo potente por su vinculación sinérgica con la satisfacción de otras necesidades<sup>17</sup>. Veamos dos ejemplos de buenas prácticas en esta dirección, provenientes de distintos contextos, que fueron capaces de modificar conductas y hábitos adquiridos.

El primero es una iniciativa universitaria realizada en Tidy Street (Brighton, Inglaterra), en la primavera de 2011, que vincula vivienda, comunidad, espacio público, educación ambiental y consumo energético<sup>18</sup>. El objetivo era aumentar el grado de conciencia sobre el consumo eléctrico para estimular el ahorro. Los vecinos anotaban su consumo diario en una web y exponían los resultados en forma de graffiti sobre la calzada (fig. 4. Izq.). El gráfico comparaba los registros de consumo con el promedio de la ciudad, lo cual permitía ver cómo fue cambiando el patrón de consumo de la calle, que llegó a descender un 15% en sólo tres semanas. El experimento estimuló además un sentimiento de responsabilidad colectiva respecto al promedio de la calle. Al mismo tiempo el graffiti, como acción de arte público, constituía un permanente motivo de conversación para los transeúntes del barrio, alimentando la espiral de sensibilización. El factor más interesante es cómo una convocatoria dirigida a residentes de viviendas unifamiliares (sin asambleas ni trabajo grupal) fue capaz de generar una conducta comunitaria.

El segundo ejemplo, más complejo, proviene de la rehabilitación del Polígono Sur (Sevilla) y vincula la gestión participativa de la rehabilitación de viviendas públicas en alquiler con la movilidad, el espacio público y las dotaciones<sup>19</sup>. La propiedad, EPSA, encarga un programa de intervención a los arquitectos sin haberlo discutido previamente con los inquilinos. El programa incluye demoler los “cuartillos” con que los vecinos se han apropiado ilegalmente de las zonas comunes para guardar trastos y motos. La barriada apenas dispone de dotaciones y recuperar estos espacios para usos públicos y comunitarios es un paso clave. Cuando los arquitectos presentan a los inquilinos los proyectos, en los que han desaparecido los cuartillos, surge el conflicto. Y con él la oportunidad. En un difícil proceso de diálogo se empiezan a deslindar necesidades que permiten deconstruir la demanda para reconstruir el satisfactor. Se sustituyen las cubiertas inclinadas por cubiertas planas para realojar allí los trasteros, previa gestión urbanística. Y se inventan unos *taquimotos* transparentes, con paneles de metal desplegado, para guardar las motos en planta baja, dejando la mayor parte de la misma libre para zonas comunes, viviendas accesibles o locales comerciales. Ambos ejemplos – de entre tantos posibles- muestran cómo una buena combinación de gestión social y acierto técnico puede desencadenar procesos transformadores (fig. 4 der.).

## Ya... ¿pero cómo?

El proyecto combina la base metodológica de la intervención participativa con un asesoramiento experto situacional, conformando una asesoría técnica integral participativa y transdisciplinaria, cuyo núcleo es un Equipo de Asistencia Técnica de Barrio, formado por especialistas en gestión social del hábitat y encargado de sumar los apoyos expertos sectoriales que demande el proceso.

La perspectiva de transición se cruza con los intereses, necesidades, recursos y procesos de las redes vecinales. Tras un pre-diagnóstico y un primer mapeo, para cada uno de los ejes del proyecto se conforma un grupo motor junto a personas clave del barrio. El trabajo toma la forma de un proceso participativo que va enlazando sucesivos ciclos de aproximación, diagnóstico y estudio de opciones, junto al diseño y ejecución de acciones demostrativas.

## La vivienda en Alcosa

En lo relativo a la rehabilitación de las viviendas, el proyecto se propone definir prioridades, identificar recursos y esbozar criterios de intervención para el barrio. Veámoslo en un caso de estudio.

Alcosa es una barriada en la periferia de Sevilla, una promoción pública de vivienda de bajo coste para la venta a finales de los sesenta. Los

<sup>16</sup> De Manuel Jerez, Esteban et al. (2013) *Barrios en transición*. I Congreso Internacional y III Nacional de construcción sostenible y soluciones ecoeficientes, Sevilla (España), 20-22/05/13.

<sup>17</sup> Max-Neef, Manfred et al (1998) *Desarrollo a Escala Humana*. Barcelona: Nordan-Comunidad e Icaria Editorial

<sup>18</sup> Documental *Urbanized* (2011), de Gary Hustwit. (00:54-00:58) Consultado el 04.11.13 en <http://www.peliculas4.com/ver-urbanized-2011-online-96815.html>

<sup>19</sup> López M., José M<sup>e</sup> y Lagos M., Marina (2009) *Barrios excluidos y arquitectura sin recursos*. Revista Arquitectos, nº186, p. 54a-55b. Madrid: CSCAE

cerramientos de los edificios se construyeron con bloques de hormigón sin trasdosar y muchos edificios de varias alturas se proyectaron sin ascensor, lo que supone un problema especialmente grave para la población mayor. Pero la primera preocupación de los vecinos reside en los problemas de estabilidad de la edificación. Con una cimentación mal diseñada e insuficiente para los terrenos de arcillas expansivas sobre los que se sitúan, y ante entradas de agua sin posibilidad de evacuación, se están generando asentamientos diferenciales y grietas en los edificios (fig. 5).

En el año 2011, la Federación de Entidades de Alcosa (la FEA), acude a la Escuela de Arquitectura de Sevilla para solicitar apoyo técnico al profesorado. Además de esto, durante los cursos 2011/12 y 2012/13 los alumnos de las asignaturas "Levantamiento y Análisis de Edificios" y "Hábitat y Desarrollo", estuvieron desarrollando sus trabajos sobre distintos aspectos del barrio, abarcando además de los problemas de estabilidad estructural, otros vectores de transformación como la movilidad, el espacio público o la agricultura y el consumo de proximidad (fig. 6).

Con esos antecedentes se ha trazado una hoja de ruta inicial, se ha comenzado la recopilación de documentación técnica y, tras un diagnóstico técnico preliminar, se están perfilando las primeras hipótesis de intervención junto a un grupo de vecinxs con un bloque como caso piloto. A partir de la demanda explícita (la resolución de la patología estructural) se irá ampliando el foco de la intervención hacia otros ejes como la energía, la accesibilidad o la adecuación funcional, todo ello vertebrado por la gestión social (fig. 7).

Desde una noción compleja de hábitat, el criterio estratégico es explorar, junto a vecinos y vecinas, las posibles sinergias existentes entre la vivienda y otras necesidades (empleo, dotaciones, accesibilidad, alimentación, etc.), así como la re-construcción de vínculos y posibles transferencias entre escalas: familiar (vivienda), comunitaria (edificio) y colectiva (barrio). Dicha búsqueda pondrá énfasis en las fórmulas colectivas para la satisfacción de las necesidades y en la colaboración con otros actores sociales (iniciativas de transición, banca ética, ...fig. 8). Todo ello procurando apoyos institucionales con vistas a proyectar nuevas políticas urbanas.

## Concluyendo

Avanzar hacia la viabilidad social y ecológica de nuestras viviendas y ciudades requiere emprender estrategias integrales de transición basadas en nuevos modelos de gestión, cuya creación implica recorrer procesos de aprendizaje por parte de todos los actores: equipos técnicos capaces de asumir la multidisciplinaria y la participación; administraciones públicas capaces de confluir con procesos de abajo a arriba; y sobre todo, comunidades que tomen las riendas de la mejora de su barrio desde la vida cotidiana. Para ello, parafraseando a Encina y Rosa<sup>20</sup>, es preciso crear las condiciones para que las comunidades de vecinos *quieran*, *sepan* y *puedan* liderar la rehabilitación de sus viviendas:

- *quieran*: impulsando la iniciativa social, adoptando la cogestión como paradigma político, garantizando la amortización de la inversión, fomentando oportunidades laborales en los barrios, lanzando programas educativos, generando sinergias con otros ejes de transformación o mejorando el edificio con nuevos servicios comunitarios o dispositivos de flexibilidad de uso.
- *sepan*: ofreciendo capacitación organizativa, invirtiendo en dinamización sociocomunitaria, impartiendo formación cooperativa y facilitando asesoría experta transdisciplinar.
- y *puedan*: fijando un marco económico-financiero viable (a través de créditos blandos, fórmulas de economía social, fondos rotatorios, banca ética...), estableciendo un marco jurídico y político-administrativo adecuado (con estructuras sólidas de participación, evitando operaciones especulativas), o definiendo un marco tecnológico propicio a las empresas locales de pequeña escala.

Es imperativa la resignificación de los barrios como ámbitos propicios para una gestión urbana alineada con la sostenibilidad. En los últimos años se vienen evaluando los resultados de la primera generación de políticas de rehabilitación urbana en nuestro país, correspondientes a las dos o tres últimas décadas. La que podemos considerar como la segunda generación, hoy en proceso de gestación, está obligada a impulsar definitivamente la transición postcarbono en las decisivas décadas venideras. No habrá tiempo para una tercera, si queremos evitar que nuestros sistemas urbanos generen daños irreversibles sobre la biosfera y el hábitat humano.

**Grupo de investigación ADICI: Jose María López Medina** (josemalo.es@gmail.com), **Esteban de Manuel Jerez, Irene Machuca de la Rosa, Marina Lora Chapela, Eva Morales Soler**

El grupo ADICI impulsa el *Master en Gestión Social del Hábitat* (2007-); conduce la asignatura de Libre Configuración *Hábitat y Desarrollo* (2004-); promueve la revista científica *Hábitat y Sociedad*; participa en proyectos de Cooperación Internacional como la *Consolidación y Mejora del barrio Injane Aztout en Larache, Marruecos* (2005-2013); integra la Red *(Des)bordes urbanos. Política, proyecto y gestión sostenible en la ciudad de la periferia*, Programa CYTED (2012-2015) y actualmente desarrolla el proyecto *Barrios en Transición*, con laboratorios de investigación-acción participativa en barrios de Sevilla y Granada.

<sup>20</sup> Encina, Javier y Rosa, Montse (2005) "Haciendo metodología al andar". En Encina, J. y otros (coord.) *Cuando nos parece que la gente no participa*. Sevilla: Atrapasueños, Unilco, Ayto. Palomares del Río