

# HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS: Influència del context en el disseny arquitectònic

Treball Fi de Grau curs 2019-2020  
Grau en Fonaments de l'Arquitectura

**Marta Bertran Collado**

Co-tutors:

Eva María Álvarez Isidro

Carlos Gómez Alfonso



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



## Resum

---

L'habitatge ha passat de complir una funció social a convertir-se en un bé de consum controlat majoritàriament pel sector financer i el mercat privat, tenint com a principals formes d'accés el lloguer i la compra. No obstant això, existeix una alternativa a aquesta dualitat que pretén impulsar un tipus d'habitatge assequible, amb caràcter social a llarg termini, al marge de les dinàmiques especulatives del mercat immobiliari.

L'objectiu del treball és analitzar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, un model participatiu en el qual la cooperativa és la propietària de l'immoble i cedeix el dret d'ús dels habitatges als seus usuaris. Per a això, es presenten les característiques fonamentals que defineixen el model, el seu potencial social i transformador i mètodes per a fomentar-lo.

Així mateix, s'estudien diferents casos de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en diferents contextos, veient com aquests influeixen en el disseny arquitectònic de cada projecte i identificant les característiques comunes que sorgeixen del model d'habitatge al qual s'adhereixen.

## Paraules clau

Cooperativa d'habitatge, dret d'ús, habitatge col·lectiu, comunitat

La vivienda ha pasado de cumplir una función social a convertirse en un bien de consumo controlado mayoritariamente por el sector financiero y el mercado privado, teniendo como principales formas de acceso el alquiler y la compra. Sin embargo, existe una alternativa a esta dualidad que pretende impulsar un tipo de vivienda asequible con carácter social a largo plazo al margen de las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario.

El objetivo del trabajo es analizar la vivienda cooperativa en cesión de uso, un modelo participativo en el que la cooperativa es la propietaria del inmueble y cede el derecho de uso de las viviendas a sus usuarios. Para ello, se presentan las características fundamentales que definen el modelo, su potencial social y transformador y métodos para fomentarlo.

Asimismo, se estudian diferentes casos de cooperativas de vivienda en cesión de uso en distintos contextos, viendo cómo éstos influyen en el diseño arquitectónico de cada proyecto e identificando las características comunes que surgen del modelo de vivienda al que se adhieren.



## Abstract

---

Instead of fulfilling a social function, housing has become a consumer good controlled mostly by the financial sector and the private market, with renting and buying as the main forms of access. However, there is an alternative to this duality that seeks to promote a type of affordable housing with a long-term social character, outside the speculative dynamics of the real estate market.

This work aims to analyse the cooperative housing, a participative model in which the cooperative is the owner of the property and gives the right to use dwellings to its users. For this purpose, the fundamental characteristics that define the model, its social and transforming potential, and methods to promote it are explained throughout the document.

Likewise, different cases of co-operative housing with different contexts are studied, seeing how these influence the architectural design of each project and identifying the common characteristics that arise from the housing model to which they adhere.

## Keywords

Co-operative housing, right to use, collective housing, community

	<b>01</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b>	09
		Identificació del tema	10
		Objectius	11
		Metodologia	12
	<b>02</b>	<b>CONCEPTES PREVIS</b>	13
<b>03</b>		<b>ELEMENTS PRINCIPALS DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE</b>	17
		Dret d'ús	18
		Autopromoció	21
		Propietat col·lectiva	22
	<b>04</b>	<b>POTENCIAL DEL MODEL</b>	25
		Crear comunitat	26
		Generar ciutat	28
		Innovació en el disseny arquitectònic	30
	<b>05</b>	<b>REFERENTS EN L'APLICACIÓ DEL MODEL</b>	33
		Dinamarca	35
		Uruguai	39

43 MECANISMES PER A FOMENTAR EL MODEL 06

47 CASOS D'ESTUDI 07

49 Spreefeld, Berlín

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Alemanya  
Projecte Spreefeld

64 Kalkbreite, Zuric

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Suïssa  
Projecte Kalkbreite

80 La Borda, Barcelona

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Espanya  
Projecte La Borda

99 TAULES RESUM 08

107 CONCLUSIONS 09

111 BIBLIOGRAFIA 10

129 ANNEXOS 11



# 01 INTRODUCCIÓ

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model poc conegut a l'Estat Espanyol, on la majoria de les cooperatives d'habitatge tradicionals s'ha dissolt una volta finalitzada la promoció del projecte. Es tracta d'una alternativa als mecanismes típics d'accés a l'habitatge com són la propietat individual i el lloguer, ja que es basa en la cessió del dret d'ús de l'habitatge als seus usuaris, quedant la propietat col·lectiva del projecte en mans de la cooperativa.

Aquest model presenta un gran potencial per a garantir un habitatge digne, ja que al ser un model no especulatiu genera un habitatge assequible a llarg termini. Els seus pilars fonamentals són la solidaritat i la comunitat, tant dins de la cooperativa com amb el seu entorn. Això genera un clima inclusiu amb un fort component social que es reflecteix en tots els aspectes que s'estudiaran en el treball.

Els projectes que s'emmarquen dins d'aquest model presenten unes característiques arquitectòniques pròpies que no es troben en el mercat tradicional i que sorgeixen pel fet de ser cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. S'identifiquen aquestes característiques per entendre el potencial del model no només en l'àmbit social, sinó també en el disseny arquitectònic.

En el següent treball es pretén estudiar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús des del seu context més ampli, com són les seues característiques bàsiques i l'aplicació del model en diferents països, fins a arribar a una anàlisi arquitectònica dels trets comuns que sorgeixen de l'aplicació del model.

## Objectius

---

L'objectiu principal d'aquest treball és realitzar un estudi del model cooperatiu en cessió d'ús i de la seua influència en el disseny arquitectònic, tant en el procés com en les característiques arquitectòniques finals. Els objectius específics del treball són els següents:

- Entendre el funcionament i les característiques principals de les cooperatives d'habitatges d'usuàries, la seua organització interna i el concepte de dret d'ús enfront del lloguer i la propietat tradicional.
- Estudiar el model cooperatiu a països on gaudeix de gran tradició i importància, la seua evolució i el context legal i institucional on s'emmarca.
- Veure com afecta el fet de ser una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús i el seu funcionament intern al disseny arquitectònic.
- Analitzar els 3 casos d'estudi diferents entenen tot el seu context per identificar trets arquitectònics comuns que sorgeixen del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
- Exposar mètodes que ajuden a fomentar el model d'habitatge cooperatiu.

El desenvolupament d'aquest treball parteix de la necessitat d'estudiar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en l'àmbit teòric per a entendre el seu funcionament i la seua aplicació pràctica per tal poder fomentar-lo. A partir de la lectura de diferents llibres i estudis i de conèixer l'experiència de cooperativistes i usuaris d'habitatge cooperatiu, se segueix la següent metodologia:

1. Estudi del model d'habitatge cooperatiu en un marc teòric, les seues característiques i elements principals.
2. Investigació sobre l'aplicació del model a països referents per la seua importància i tradició i els diferents tipus que existeixen.
3. Propostes per a fomentar el model i popularitzar-lo a l'Estat Espanyol, gràcies al treball i documents oferits per associacions i fundacions que busquen impulsar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
4. Anàlisi de casos particulars per a veure com afecta el tipus de model d'habitatge en el procés de disseny arquitectònic i les seues característiques comunes.



## 02 CONCEPTES PREVIS

---

Cooperatives: empreses que se centren en les persones, són propietat conjunta i estan dirigides de forma democràtica per els seus membres i per als seus membres. Donat que són empreses basades en valors i principis, donen prioritat a la justícia i la igualtat, i permeten a les persones crear empreses sostenibles que generen llocs de treball i prosperitat a llarg termini. Gestionades per productors, usuaris o treballadors, les cooperatives es dirigeixen segons la regla d'“un membre, un vot”.<sup>1</sup>

Cooperativisme: model d'organització social i econòmica que intenta solapar tres aspectes que en altres formes societàries es presenten per separat: la propietat, el desenvolupament de l'activitat i la participació en la presa de decisions <sup>2</sup>.

Principis Cooperativisme: Segons l'Aliança Cooperativa Internacional<sup>3</sup>, els valors cooperatius es poden resumir en 7 principis:

1. Afiliació voluntària i oberta.
2. Control democràtic dels membres.
3. Participació econòmica dels socis.
4. Autonomia i independència.
5. Educació, formació i informació.
6. Cooperació entre cooperatives.
7. Sentiment de comunitat.

Cooperativa d'habitatge de promoció: Cooperatives que actuen com a empreses promotores per tal de reduir el cost del projecte i que es dissolen al finalitzar la promoció. La propietat es divideix entre els socis i les unitats de convivència passen a ser les propietàries del seu habitatge. Desapareix la propietat col·lectiva al passar a una propietat privada individual.

Propietat/habitatge tradicional: Habitatge que es dissenya de manera estàndard, sense participació dels futurs habitants i seguint les lògiques que marca el mercat. Se sol accedir mitjançant la compra o el lloguer i pot ser públic o privat.

Dret a tanteig: Dret d'adquisició preferent relacionat amb la compravenda d'un bé, molt utilitzat en arrendaments. Es refereix a la capacitat d'una persona d'adquirir un

---

1 «Alianza Cooperativa Internacional | ACI» <<https://www.ica.coop/es>> [accedit 24 juny 2020].

2 Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació, *Habitar en comunidad : la vivienda cooperativa en cesión de uso*, Catarata 763 (Madrid: Los libros de la Catarata, 2020).

3 «Alianza Cooperativa Internacional | ACI».

bé que una altra persona alienarà, de manera preferent i pel mateix preu que un tercer pagaria per ell.



## 03 ELEMENTS PRINCIPALS DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE

Els drets associats a un habitatge es poden desglossar en 4<sup>4</sup>:

- Dret d'ús: habitar en ell.
- Dret de benefici: traure profit econòmic.
- Dret d'alterar: realitzar alteracions en l'habitatge.
- Dret de venda: vendre l'habitatge i retindre el benefici de capital.

Les cooperatives en cessió d'ús se centren en el primer d'aquests drets. La cooperativa és la propietària de l'edificació i cedeix el dret d'ús indefinit de cada habitatge als seus socis, que tenen dret a viure-hi però no compten amb la resta de drets mencionats de forma individual. Per ser titular del dret d'ús és condició indispensable ser membre de la cooperativa, que manté la propietat i determina el cost de l'aportació inicial per a accedir i de la quota mensual per romandre a l'habitatge.

Aquest model aconsegueix escapar de la dualitat de compra i lloguer, les formes més comunes d'accedir a un habitatge en la majoria de països. A l'Estat Espanyol la principal forma d'accés a l'habitatge és mitjançant la compravenda. El 2017 segons dades del Instituto Nacional de Estadística (INE), el 76' 6 per cent de la població residia en habitatges en propietat, el 14' 3 per cent en lloguer a preu de mercat, el 2' 6 per cent en lloguer a preu inferior al de mercat i un 6' 4 en cessió<sup>5</sup>. El gran percentatge d'habitatges en propietat és el resultat de lleis, ajudes i subsidis per part de l'Estat des de la dictadura franquista que afavoreixen l'especulació. Queda patent amb les paraules del primer ministre d'Habitatge d'Espanya José Luis Arrese el 1957:

*"Volem un país de propietaris, no de proletaris"*<sup>6</sup>

Els desnonaments massius demostren que la propietat no garanteix l'estabilitat i la seguretat, contràriament al que s'ha cregut les últimes dècades. A més, les llargues hipoteques que solen anar de la mà de la tinença en propietat de l'habitatge són poc flexibles respecte a mobilitat i als canvis vitals de les persones.

---

4 Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació, *Habitar en comunidad : la vivienda cooperativa en cesión de uso*, Catarata 763 (Madrid: Los libros de la Catarata, 2020).

5 Instituto Nacional de Estadística, *Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia(4583)* <<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4583#!tabs-tabla>> [accedit 29 juny 2020].

6 LA SEXTA TV, «Queremos un país de propietarios y no de proletarios» | LA SEXTA TV» <[https://www.lasexta.com/programas/sexta-columna/queremos-pais-propietarios-proletarios\\_201210265727ff0f6584a81fd885630e.html](https://www.lasexta.com/programas/sexta-columna/queremos-pais-propietarios-proletarios_201210265727ff0f6584a81fd885630e.html)> [accedit 29 juny 2020].

Al seu temps, el lloguer es caracteritza per una gran inestabilitat i dependència de les dinàmiques especulatives del lliure mercat, com s'ha provat amb l'augment dels preus dels lloguers d'una mitjana del 50 per cent des de 2014 a 2019 a Espanya<sup>7</sup>. Ha sigut possible, en part, gràcies a la manca de regulació del mercat del lloguer per part de l'estat.

Actualment l'habitatge es considera un bé de consum i un actiu financer, ja no compleix una funció social i el seu valor el marca el lliure mercat basant-se en el seu valor de canvi. Per a protegir i defensar el dret a l'habitatge, recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola, és essencial acabar amb els mecanismes que permeten que l'habitatge siga un actiu financer on invertir i d'on traure benefici com si fóra una acció borsària.

*“Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interés general per a impedir l'especulació. La comunitat participarà de les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics.”<sup>8</sup>*

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús evita formar part d'aquest esquema econòmic i financer al dividir els drets de l'habitatge i centrar-se en el dret d'ús i el seu valor. Per a no entrar en el cercle especulatiu, generalment el dret d'ús no es pot transferir a terceres persones i l'aportació de capital inicial s'ajusta per a permetre que la cooperativa siga autosuficient, sense generar plusvàlues. Cada cooperativa decideix en quines condicions permet la transferència del dret d'ús, per exemple en cas de defunció del soci o sòcia algunes cooperatives accepten que s'herete o que es transmeta a persones que ja viuen a l'habitatge. En el cas d'abandonar la cooperativa, l'aportació inicial per la titularitat del dret d'ús es torna a la unitat de convivència i la cooperativa assigna l'habitatge a uns altres usuaris que mantindran la mateixa quota mensual i faran la mateixa aportació inicial.

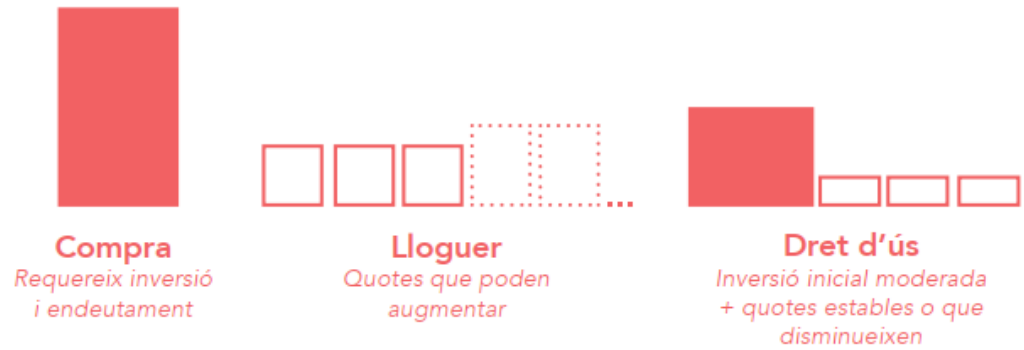
A l'Estat Espanyol no existeix un marc legal per a la cessió del dret d'ús ni polítiques

---

7 Banco de España, «Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España», *Boletín Económico*, 3 (2019) <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7128894>>.

8 «Título I. De los derechos y deberes fundamentales - Constitución Española» <<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>> [accedit 13 juliol 2020].

públiques que fomenten el seu desenvolupament. Com es veurà més endavant, hi ha països com l'Uruguai i Dinamarca on les cooperatives d'habitatge tenen un paper fonamental en el sector de l'habitatge des de fa més de 50 anys.



[F1] Esquema explicatiu del dret d'ús

Font: Sostre Cívic

[F1]



## Autopromoció

---

L'autopromoció de l'habitatge implica que la comunitat és la promotora i impulsora del projecte: el governa, pren decisions i assumeix responsabilitats en tots els assumptes: econòmics, jurídics, arquitectònics, etc.<sup>9</sup>

La participació és un aspecte fonamental i imprescindible de les cooperatives d'habitatge i un dels motius és l'autopromoció. Al ser la cooperativa impulsora i promotora del projecte, participa en les diverses fases d'aquest, com el disseny arquitectònic, la definició del programa, l'organització del col·lectiu o la gestió econòmica.

En aquest tipus de projectes la participació és complexa, ja que es fa des de la comunitat en un projecte que és individual i col·lectiu alhora. Les discussions es mantenen amb la visió del projecte cooperatiu com un equipament col·lectiu front a una resposta a una necessitat individual. Tot i això, en projectes d'habitatge impulsats pels seus futurs habitants, sempre hi haurà millor resposta a les seues necessitats individuals que en un habitatge del mercat tradicional.

Per a superar el procés d'autopromoció és essencial l'assistència tècnica i suport d'organitzacions i col·lectius per tal d'enfortir el grup. L'esforç per part dels cooperativistes que requereix el procés d'autopromoció ajuda a generar vincles i relacions de confiança dins del grup alhora que fa que augmente la consciència del valor social de l'habitatge i la necessitat de defensar-ho. Aquest sentiment de pertinença a la comunitat també genera una major implicació amb el projecte de la que se sol tindre en l'habitatge tradicional.

El procés d'autopromoció permet reduir el cost final del projecte mitjançant dos mecanismes. El primer és l'estalvi d'intermediaris al ser un procés autogestionat. El segon és la participació voluntària en la fase constructiva del projecte, sempre que siga possible.

Si la construcció es delega a una empresa constructora, l'estalvi és del voltant del 10 per cent respecte a una promoció habitual, però si la comunitat participa en l'obra, pot arribar a un 14 o 17 per cent. Si es participa en l'obra i es realitza per autoconstrucció, pot arribar a un 30 o 40 per cent<sup>10</sup>, segons la Federació Uruguiana de Cooperatives d'Habitatge per Ajuda Mútua (FUCVAM).

---

<sup>9</sup> Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació.

<sup>10</sup> Cooperación Sur-Sur, *Inicio Introducción El modelo de cooperativas de vivienda de FUCVAM* <[www.bshf.org/es](http://www.bshf.org/es)> [accedit 1 juliol 2020].

La cooperativa és la propietària de tot l'immoble, que és patrimoni comú i indivisible i l'accés a l'habitatge es duu a terme a través de la cessió d'ús. No es pot transformar el model per obtindre habitatges en propietat privada i l'objectiu és aconseguir que els habitatges siguin assequibles. És així com la propietat col·lectiva i vertical evita l'especulació, ja que no és possible traure un benefici individual per la venda o lloguer de l'habitatge.

El fet que totes les persones sòcies siguin propietàries de forma conjunta de tot el projecte, augmenta la implicació en l'organització de les mateixes respecte a la propietat tradicional, siga privada i la pública.

*“Mentre la propietat individual actua com un dic separador, ficant límits infranquejables entre el teu i el meu, la propietat col·lectiva, amb el seu sentit del nostre, actua com un vigorós llaç d'unió”<sup>11</sup>*

El manteniment de la propietat col·lectiva per part de la cooperativa és una de les característiques més importants del model que evita l'especulació i, per aquest motiu, ha sigut el punt que s'ha intentat atacar per a liberalitzar el parc d'habitatge cooperatiu. Com es veurà més endavant en el cas danés, quan es pot modificar el marc legal per a fragmentar la propietat, els drets de cada unitat d'habitatge es poden equiparar als de la propietat individual, perdent el seu caràcter social i entrant al mercat immobiliari sense cap restricció.

---

<sup>11</sup> Benjamín Nahoum, *Algunas claves : reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa por ayuda mutua*, 1a ed. (TRILCE, 2013).





## 04 POTENCIAL DEL MODEL COOPERATIU

A diferència de l'habitatge tradicional, els projectes d'habitatge cooperatiu compten amb **espais comunitaris** amb gran valor i ús dins del projecte, sempre depenent dels aspectes que les seues usuàries decidisquen tindre en comú. Hi ha 3 factors fonamentals en l'aparició d'aquests espais: el model democràtic i assembleari exigeix espais on reunir-se tots els usuaris i usuàries; la propietat col·lectiva i vertical facilita el fet de gestionar tot el projecte i els espais i serveis comunitaris; la predisposició de les persones cooperativistes per una forma de vida més col·lectiva i l'enfortiment del sentiment de grup que es produeix durant tota la fase prèvia a l'entrada a l'edifici.

L'habitatge tradicional planteja una dualitat entre allò privat i allò públic, fomentat per un tipus de ciutat cada volta més individualista, que no és altra cosa que el reflex de la societat. El model cooperatiu permet desenvolupar els espais comunitaris com un gradient entre els espais íntims, o privats, i els espais socials, o públics, que depenent del seu ús comptaran amb una situació específica dins del projecte. Per exemple, a les zones centrals s'ubicaran espais de trobada i relació, mentre que les plantes baixes es poden plantejar com espais més públics de relació directa amb l'entorn i amb persones que no formen part de la cooperativa.

Per tal de generar espais de vida en comú, s'han de **reduir els espais privats** de l'habitatge quan no es compte amb una superfície i un pressupost il·limitat, que no solen ser els casos de projectes d'habitatge cooperatiu on l'assequibilitat és un dels factors clau. Es pot aconseguir reduint la quantitat d'habitatges del projecte, però això suposa un encariment de la promoció al dividir el cost total entre menys unitats de convivència. La manera més habitual de disminuir els espais privats és la de reduir la grandària de cada habitatge. Els espais comuns es plantegen com a una extensió de l'habitatge que s'identifica amb la cooperativa, sent un suport físic que permet desenvolupar la convivència i fomentar la interacció<sup>12</sup>. A part de ser espais pensats per a habitar en col·lectiu, compartir espais i serveis suposa una major eficiència econòmica i ambiental. Un exemple que veurem més endavant és com l'ús de llavadores comunitàries genera un estalvi econòmic, de recursos i d'espai a cada habitatge.

La gran majoria de projectes d'habitatge continua reproduint patrons socials com la divisió del treball per gènere, en un espai que, com diu Zaida Muxí, mai és neutre.

---

<sup>12</sup> Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació.

*“Els llocs no són neutres en cap escala: ens condicionen, ens envien missatges, ens diuen constantment quins són els comportaments adequats i quins no. Per tant, la seva transformació amb criteris d’igualtat, de cures i de xarxes és imprescindible.”<sup>13</sup>*

La majoria dels projectes d’habitatge cooperatiu intenten visibilitzar els treballs de cures que han estat històricament realitzats per dones, com els relatius a l’alimentació, la higiene, la criança o la salut. A més, els espais jerarquitats dels habitatges tradicionals es basen en el model de família heteronormativa, quan cada volta són més les unitats de convivència que no segueixen aquest patró. L’habitatge cooperatiu aplica la **perspectiva de gènere** al plantejar l’opció de socialitzar els treballs de cures i crear uns espais no jerarquitats on qualsevol mena d’unitat de convivència es pugui sentir representada.

---

13 Col·lectiu Punt 6, *Urbanismo feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida.*, 1º ed. (Barcelona: Virus Editorial, 2019).

L'estabilitat que proporciona el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús genera un arrelament dels seus usuaris en el barri i augmenta el sentiment de comunitat. Els projectes cooperatius solen ser un **motor de desenvolupament local i sostenible** dels territoris i incrementen la xarxa comunitària i cooperativa en el seu entorn, com diu un dels principis del cooperativisme, la “cooperació entre cooperatives”<sup>14</sup>.

L'existència d'espais comunitaris, intermedis entre el públic i el privat, poden difuminar el límit entre la llar i el barri, com veurem més endavant. Al mateix temps, les plantes baixes són una oportunitat de crear espais de relació directa amb l'entorn, fomentant el sentiment de comunitat. Així, es pretén evitar la creació de comunitats aïllades i tancades, com ha passat en alguns casos a l'Uruguai degut, en part, a la gran escala dels projectes, pràcticament com barris sencers.

Es pot presentar una contradicció quan passen aquestes coses, ja que la base del sistema cooperatiu és la solidaritat. A part de la gran escala dels projectes, també pot afectar l'enfortiment del grup durant el procés de creació, fent que se centre gran part del treball en el model de relació i convivència interna i que la seua relació amb el barri siga la mateixa que la de qualsevol projecte d'habitatge tradicional.

Entenent el **dret a la ciutat** com al dret a viure en un entorn saludable, agradable i segur <sup>15</sup>, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ajuden a garantir-lo juntament amb el dret a l'habitatge. Es tracta d'una forma d'habitar que fuig de les dinàmiques del lliure mercat i els seus patrons, per tant és una oportunitat per a repensar el model de convivència, de consum energètic i de relació amb l'entorn. A l'Uruguai, on s'han construït grans projectes d'habitatge cooperatiu als afores de grans ciutats com a resposta a una necessitat urgent d'habitatge per a gent amb pocs recursos, les cooperatives no només construeixen els seus habitatges, sinó que es comprometen en la construcció d'escoles i zones verdes, la millora del transport públic i l'accessibilitat per a tot el barri.

El model cooperatiu, especialment en la rehabilitació d'edificis antics als centres de les ciutats, pot ser una ferramenta per a **evitar processos de gentrificació** que expulsen a la gent amb menys recursos del barri. Ja hem vist que és un model que genera un fort sentiment de comunitat tant dins de la cooperativa com amb l'entorn i això ajuda a fixar

---

14 «Alianza Cooperativa Internacional | ACI».

15 Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació.



a la població en el barri i a lluitar per ell i la seua gent. A més de ser una oportunitat per a renovar, regenerar i rehabilitar el territori, els baixos costos del model i la seua adaptabilitat a les necessitats econòmiques dels usuaris dona l'opció a les classes populars de viure al centre de les ciutats. Un exemple és el barri Milton Park, a Montreal, on la comunitat es va unir per rehabilitar edificis i comprar sòl formant un total de 25 cooperatives i va aconseguir frenar un procés de gentrificació que anava a expulsar-los del seu barri. També en aquesta línia d'acció treballa la FUCVAM a Uruguai, que aposta per la construcció de cooperatives d'habitatge en diferents edificis propers al centre de Montevideo, sent una sola cooperativa amb diferents edificis petits, rehabilitant i millorant el centre històric.

A part de ser una ferramenta per a recuperar els nuclis urbans de les ciutats per a la gent que allí hi viu i renovar el teixit urbà existent, és un model que es pot aplicar també a l'entorn rural. Es troben alguns exemples com ReHabitat Envall, una cooperativa d'habitatge a Envall, un petit poble a la comarca del Pallars Jussà a Catalunya, que preveu la rehabilitació de 12 cases i pretén una reconstrucció i recuperació de l'esperit tradicional del poble, en funció de les necessitats i del mode de vida actual<sup>16</sup>.

---

16 ReHabitat Envall, «ReHabitat Envall, el projecte» <<http://www.envallcooperativa.cat/ca/rehabitar-envall.cfm/ID/9867/CAT/rehabitar-envall-projecte.htm>> [accedit 7 juliol 2020].

El model d'habitatge cooperatiu permet un grau d'**experimentació** que no es troba en l'habitatge tradicional, ja siga pel desconeixement de les futures persones usuàries i les seues necessitats o per la imposició dels estàndards del mercat. Com ja s'ha vist abans, es busca desdibuixar el límit de l'espai domèstic i les àrees comunitàries cobren una gran importància dins del projecte arquitectònic. Els espais de comunicació s'entenen també com a espais de socialització i de trobada i tenen un paper protagonista, en molts casos com a elements vertebradors del projecte.

L'estabilitat que ofereix el model cooperatiu en cessió d'ús fa que siga una solució d'habitatge a llarg termini, i com a tal, ha de poder **adaptar-se** als canvis que es produeixen inevitablement en la vida dels seus usuaris. Cada cooperativa es planteja fins on arriba la intersecció entre la llibertat individual i l'estructura comuna. Es tracta de potenciar l'apropiació dels espais per part de les persones que els habiten, ja siga amb la creació d'espais indeterminats perquè les persones els donen l'ús que necessiten, amb la possible ampliació de superfície, amb adaptacions en fase de projecte, o inclús amb el canvi d'habitatge. Les adaptacions tant d'espais privats com comunitaris, poden ser de diferents tipus i depenen de les bases que establisca la cooperativa, per exemple en projectes grans amb molta varietat tipològica com Kalkbreite, el canvi d'habitatge és una dinàmica comuna, mentre que en altres projectes més menuts com La Borda, aposten per permetre variacions dins de l'organització dels habitatges. L'autogestió del projecte per part de la cooperativa fa que siga més senzill que el projecte s'adapte a les necessitats dels usuaris i usuàries.

Aquesta intenció d'adaptabilitat del projecte als processos vitals i les necessitats de les persones usuàries entra en conflicte amb les normatives existents a l'Estat espanyol, que, per exemple, no contempen l'opció de realitzar els projectes per fases d'autoconstrucció i fan imprescindible la participació d'equips tècnics en cada fase del procés. Veurem al cas d'estudi de La Borda com, tot i les restriccions de les normatives, s'ofereix flexibilitat en els habitatges mitjançant l'opció d'annexionar habitacions a habitatges diferents amb una petita obra.

L'autopromoció per part de la cooperativa ofereix una sèrie d'avantatges enfront de la promoció tradicional en l'àmbit de la **sostenibilitat**. En primer lloc, no busca la rendibilitat econòmica a curt termini i pot apostar per procediments constructius que es rendibilitzen a mesura que passe el temps, com pot ser l'ús d'energies renovables. En segon lloc, al ser promotors i futurs usuaris, poden apostar per un disseny més conscient que responga a les seues necessitats i un ús més racional i eficient.

Per a complir els principis d'assequibilitat i sostenibilitat del model cooperatiu, l'edifici ha de comptar amb un consum energètic mínim i un màxim confort per a les persones

usuàries per tal d'evitar la pobresa energètica. Cobren importància els mètodes climàtics passius, processos constructius amb materials amb poc impacte ambiental i gran durabilitat, i el disseny tenint en compte orientacions i ventilació creuada a cada habitatge i les zones comunes. En els projectes d'habitatge cooperatiu les persones usuàries solen tindre un rol molt actiu en el manteniment i la millora de l'edifici, fent que siga més eficient econòmicament i ambientalment.

El tipus d'habitatge cooperatiu també fomenta una identitat pròpia en els seus usuaris, entenent que l'habitatge va més enllà de la construcció física. Com diu John Turner, s'entén l'habitatge com un procés.

*“La paraula “habitatge”, per tant, hauria d'emprar-se més en la seua accepció de “procés” que com a unitat d'habitació. Els vertaders valors són aquells basats en les relacions entre els elements que intervenen en l'habitatge: els actors, les seues activitats i els seus assoliments.”<sup>17</sup>*

---

<sup>17</sup> John Turner, *Vivienda, todo el poder para los usuarios* (Madrid: H.BLUME EDICIONES, 1977)



## 05 REFERENTS EN L'APLICACIÓ DEL MODEL

---

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús existeix en molts països, encara que pot ser amb un nom diferent, depenent de les possibilitats que el marc legal propi deixi per a aquest tipus de projectes i el seu context històric. Es poden trobar exemples de projectes i entitats que es regeixen pels principis del dret d'ús, de l'autopromoció, de la propietat col·lectiva i la no especulació de l'habitatge al voltant del món.

En aquest treball s'estudia el cas de dos països on hi ha una gran tradició en l'aplicació del model, existeix un marc legal que garanteix el seu caràcter social i que compten amb polítiques públiques per a fomentar el seu desenvolupament.

## Dinamarca

---

Les cooperatives d'habitatge a Dinamarca apareixen a finals del segle XIX com a iniciatives d'autoajuda proletària, però no és fins a mitjan segle XX que el model s'expandeix. Dins de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es distingeixen 2 models amb característiques i trajectòries diferents:

### **Almen**

Conegut com a habitatge comú, aquest model està format per 550 associacions propietàries d'un total de 7000 conjunts residencials<sup>18</sup>, conformant un 20 per cent del parc d'habitatge a Dinamarca. Les associacions almen es regeixen per estructures multinivell de democràcia interna a través de les quals els usuaris prenen decisions sobre el seu conjunt residencial, la seua associació i el sector.

Es defineix durant la dècada de 1930 gràcies a la regulació i finançament tant estatal com municipal i, des d'aquest moment, les associacions reben subvencions directes per la compra del sòl i la construcció del projecte, així com subsidis individuals per als usuaris per a pagar el lloguer, que és indefinit. L'accés a aquest tipus d'habitatge es realitza a través de llistes d'espera obertes a tota la població, que haurà de fer-se membre de la cooperativa, i transparents i es reserva un 25 per cent de l'habitatge de cada projecte per a habitatge social.

L'habitatge comú roman com un sector desmercantilitzat. La seua autonomia relativa respecte de l'Estat i la seua forma institucional confederada, multiescala i multiactor ha resultat clau davant dels intents privatitzadors promulgats pel Govern central durant la primera dècada del 2000.<sup>19</sup>

Els municipis poden vendre sòl públic als Almen i també poden obligar a les noves promocions immobiliàries privades a reservar un 25 per cent del sòl per a promocions d'habitatge comú<sup>20</sup>.

En l'actualitat, per als projectes d'obra nova d'habitatge comú el municipi aporta un 14 per cent del cost total, mentre que la resta es divideix entre un 2 per cent que aporten

---

18 «BL - Danmarks Almene Boliger» <<https://bl.dk/>> [accedit 10 juliol 2020].

19 Carles Baiges, Mara Ferrer, i Lorenzo Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*, ed. La Dinamo Fundació (Barcelona, 2017).

20 «Retsinformation» <<https://www.retsinformation.dk/eli/Ita/2018/287#idd991105b-a3f6-49ec-9e62-345bca32f2e0>> [accedit 10 juliol 2020]

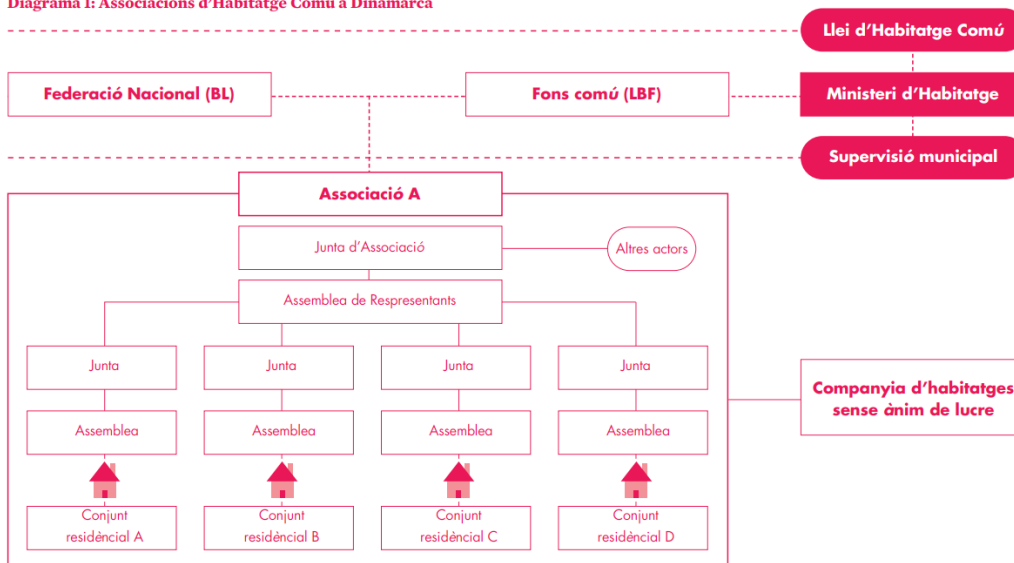
els llogaters i un 84 per cent de crèdit hipotecari amb garantia municipal<sup>21</sup>. A més d'aquesta subvenció del 14 per cent, les associacions reben suport públic per a cobrir les despeses d'amortització del préstec i no paguen l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

El Fons Nacional d'Habitatge és un fons comú que serveix per a finançar obres de manteniment i millora dels projectes d'habitatge comú. Es finança gràcies a quotes que paguen totes les associacions i als lloguers dels projectes on ja s'han cobert els crèdits hipotecaris.

A causa dels intents de liberalitzar el sector del Govern entre 2001 i 2011, els usuaris poden adquirir els seus habitatges en propietat privada amb unes condicions: dues terceres parts de l'assemblea del conjunt residencial ha d'estar d'acord, ha de rebre l'aprovació de l'ajuntament i l'associació d'habitatge matriu ha d'assegurar que no es veurà perjudicada<sup>22</sup>.

**Annex 2: Marc institucional i diagrama d'actors**

**Diagrama 1: Associacions d'Habitatge Comú a Dinamarca**



[F2] Esquema funcionament Almen  
Font: La Dinamo

[F2]

21 Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.

22 Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.



## Andel

Les cooperatives privades, Andel, representen un 8 per cent del parc d'habitatges a Dinamarca i només a Copenhaguen augmenta fins a un 30 per cent del total<sup>23</sup>. El model, amb unes 10000 cooperatives, compta amb un grau d'autonomia superior als Almens. Es tracta d'estructures d'autogovern descentralitzades que, a diferència de les cooperatives d'habitatge comú, sí que va sucumbir a les reformes liberalitzadores del sector.

El model Andel guanya importància i visibilitat el 1976 arran d'una llei que introdueix el dret a tanteig per part dels llogaters. Aquesta llei obliga als propietaris de blocs d'habitatge en lloguer a donar prioritat a l'hora de comprar als llogaters si s'organitzen en forma de cooperativa com a mínim un 60 per cent dels mateixos<sup>24</sup>.

Els municipis poden proveir garanties per a rebre préstecs hipotecaris tant d'edificis d'obra nova com d'existents i fins al 2004 podien rebre ajudes públiques de fins al 10 per cent del cost total i comptaven amb garanties municipals per al finançament d'obres de manteniment i reparació<sup>25</sup>. Igual que els Almen, estan exemptes de pagar l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

Els immobles de les cooperatives privades es poden transferir a una altra cooperativa i passar a règim de lloguer, però no passar a propietat individual. El preu de les mensualitats es regula d'acord amb el valor de l'immoble, que utilitza mètodes que el relacionen amb els preus del lloguer en el lliure mercat, entre d'altres<sup>26</sup>. El 2004, a causa de una sèrie de canvis legislatius de caràcter liberalitzador, els preus del lloguer van deixar d'estar regulats i, per tant, els preus i l'accés al model Andel es va incrementar. Tot i això, continua sent una opció més assequible que la compra i el lloguer, però demostra com la poca regulació i un marc legal feble es poden traduir en una pèrdua de l'assequibilitat del model i l'exclusió de les persones amb menys ingressos.

---

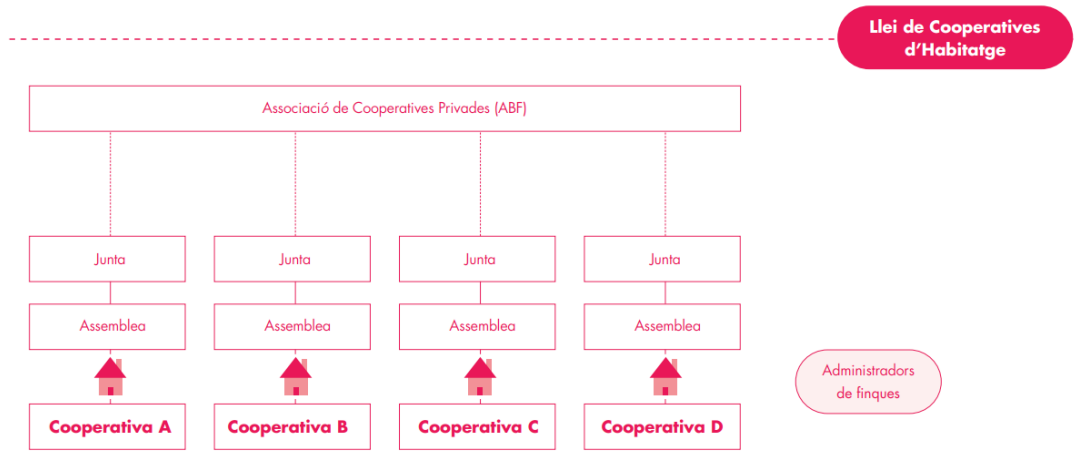
23 Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.

24 «Retsinformation» <<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119#idea75171f-da74-4624-9751-0aa3e236a891>> [accedit 10 juliol 2020]

25 «Retsinformation» <<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2003/626>> [accedit 10 juliol 2020]. Eliminat al 2004

26 Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.

Diagrama 2: Cooperatives d'Habitatge Privades



[F3] Esquema funcionament  
Andel  
Font: La Dinamo

[F3]

## Uruguai

---

A finals dels anys seixanta apareixen els primers projectes d'habitatge cooperatiu a Uruguai però no va ser fins a 1968 que el model pateix un gran creixement a causa de l'aprovació de la Llei Nacional D'habitatge, que crea un marc regulador i defineix les característiques del model cooperatiu. Durant la dictadura del 1973 a 1985 s'interromp el creixement del model i després d'aquesta el moviment cooperativista es reactiva però sense els recursos materials necessaris. A finals dels anys noranta es torna a apostar pel model cooperatiu des de les institucions i actualment es consideren una part indispensable del sistema d'habitatge públic.

Gràcies al seu caràcter social i integrador, les cooperatives d'habitatge reben suport i finançament per part de les administracions públiques. Per exemple, a l'hora d'adquirir un sòl o un immoble, les cooperatives tenen preferència, a més, estan exemptes de tots els impostos que graven la propietat dels immobles<sup>27</sup>. Existeixen els Instituts d'Assistència Tècnica (IAT), equips de suport tècnic sense ànim de lucre, que han de ser contractats pels grups que opten a solars o subsidis públics. Les cooperatives d'habitatge accedeixen a línies de crèdit públic canalitzat a través del Ministeri d'Habitatge i l'Agència Nacional d'Habitatge (ANV) i els cooperativistes poden accedir a ajudes si les quotes mensuals superen el 25 per cent dels ingressos de la unitat familiar. Per tal d'evitar l'especulació amb els habitatges, el subarrendament a tercers està prohibit i és motiu per a l'expulsió de la cooperativa<sup>28</sup> i el traspàs de l'ús de l'habitatge està lligat a certes condicions. Per a passar a propietat horitzontal s'ha d'obtindre tres quartes parts dels vots de l'assemblea de la cooperativa positius<sup>29</sup>.

L'any 2011 hi havia aproximadament 30.000 habitatges cooperatius al país, un 2,58 per cent del total, és un model que apliquen molt, no només en obra nova, també en projectes de rehabilitació a centres urbans degradats. Existeixen dues modalitats d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús que es diferencien pel mode d'aportació inicial, però que compten amb les mateixes opcions de finançament i subsidis per part de les entitats públiques.

---

27 «Ley 18.407» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp8419309.htm>> [accedit 8 juliol 2020].

28 «Ley 13.728» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp1624134.htm>> [accedit 8 juliol 2020].

29 «Ley 19.181» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp1835537.htm>> [accedit 8 juliol 2020].

### ***Ajuda Mútua***

Les cooperatives d'habitatge d'usuaris per ajuda mútua són la modalitat més estesa. L'aportació inicial de capital no és una quantitat significativa perquè es compensa amb hores de treball en l'autoconstrucció del projecte i s'agrupen en la Federació Uruguaiana de Cooperatives d'Habitatge per Ajuda Mútua (FUCVAM).

### ***Estalvi previ***

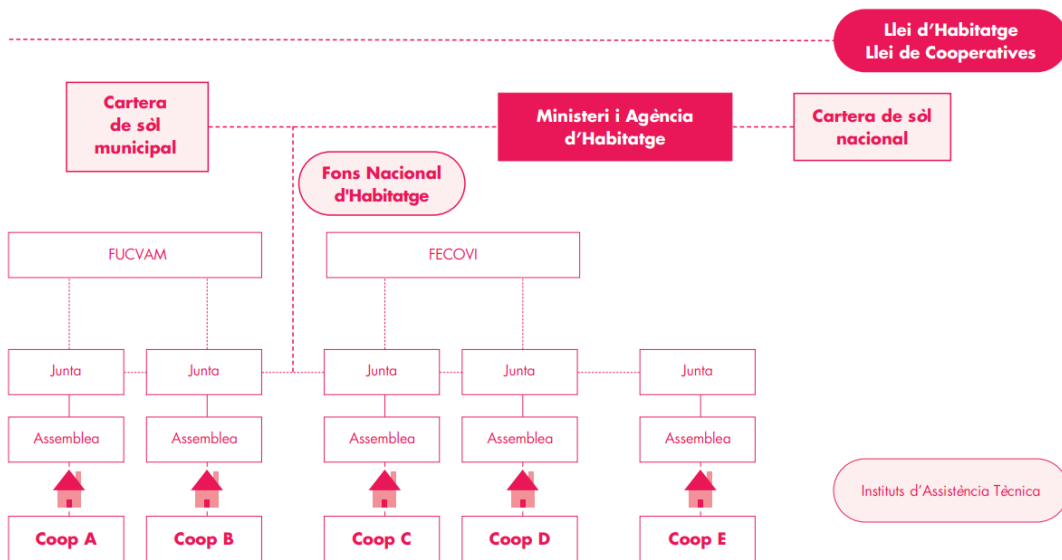
En el cas de les cooperatives d'habitatge d'usuaris per estalvi previ els usuaris han de fer una aportació inicial del voltant del 15 per cent del cost total del projecte i no la poden compensar amb hores de treball d'autoconstrucció. S'agrupen dins la Federació de Cooperatives d'Habitatge (FECOVl).

[F4] Jornada solidària FUCVAM  
2016  
Font: FUCVAM



[F4]

Diagrama 3: Cooperatives d'usuàries d'habitatge de Uruguai



[F5]

Annex 1: Elements clau del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai

País	Dinamarca		Uruguai	
<b>Sector</b>	Habitatge comú	Cooperatives d'habitatge privades	Cooperatives per Ajuda Mútua	Cooperatives per Estalvi Previ
<b>Aportació inicial</b>	Fiança i dipòsit	Preu participació (andel)	21h de treball setmanal durant construcció	15% del cost total del projecte
<b>Règim de tinença</b>	Contracte de lloguer indefinit intransferible	Participació en propietat col·lectiva transferible i heretable	"Part social" i "uso y goce" transferible i heretable	
<b>Marc legal</b>	Almeneboligloven	Andelsboligloven	Ley Nacional de Vivienda Ley de Cooperativas	
<b>Accés a crèdit</b>	Capital inicial municipal i crèdit privat amb garantia municipal	Crèdit privat (sovint amb garantia municipal)	Crèdit públic	
<b>Accés al sòl</b>	-Sòl públic -Reserva del 25% de noves promocions immobiliàries	Dret de tanteig i retracte d'edificis en lloguer	Cartera d'immobles i sòl públic	
<b>Subsidis</b>	-Exempcions fiscals -Interessos del préstec -Pagament del lloguer individual	Exempcions fiscals	-Exempcions fiscals -Pagament de la quota individual	
<b>Suport tècnic</b>	-Companyies sense ànim de lucre de propietat col·lectiva -Federació Nacional (BL)	Federació Nacional (ABF)	-Instituts d'Assistència Tècnica (IAT) -Federacions nacionals: FUCVAM i FECOVI	
<b>Generació d'estalvi individual</b>	No	Valor de la participació	"Part social" acumulada: aportació inicial + quotes pel pagament del principal de la hipoteca	
<b>Possibilitat de capitalització privada del patrimoni cooperatiu</b>	"Dret a la compra" en propietat individual molt restringit	-Venda de la participació -Hipotecar la participació	-Part social que s'emporta el soci sortint -Pas a propietat horitzontal per majoria de ¾ a l'assemblea de la cooperativa	

[F5] Esquema funcionament del model a Uruguai  
Font: La Dinamo

[F6] Taula comparativa entre el model a Uruguai i Dinamarca  
Font: La Dinamo

[F6]



## 06 MECANISMES PER A FOMENTAR EL MODEL

---

El model d'habitatge cooperatiu d'usuàries, com prefereixen anomenar-lo des de La Dinamo i LaCol<sup>30</sup>, és pràcticament inexistent a l'Estat Espanyol. En els darrers anys una part població interessada en el vessant social de l'habitatge comença a buscar alternatives que garanteixen un habitatge digne per a tothom i veu el gran potencial del model cooperatiu. La gran crisi econòmica viscuda des del 2008 i la crisi de l'habitatge que vivim actualment amb desnonaments i preus de lloguer inaccessibles per a gran part de la població, ha fet que es plantegen alternatives cooperatives des d'una perspectiva privada en la major part dels casos. En els darrers anys les administracions públiques s'han interessat pel model i han ajudat a crear nous projectes, amb l'exemple de La Borda com a primer cas on la col·laboració amb l'administració és essencial.

La implantació del model des d'una col·laboració pública cooperativa presenta algunes limitacions actualment. Una d'elles és la manca de definició legal del model i la clarificació de les seues característiques per poder implementar polítiques públiques concretes per tal de fomentar-lo. És important concretar quins criteris seguir a l'implementar les polítiques públiques i quines eines utilitzar. Per últim, la visibilització de la demanda existent per tal que les iniciatives públiques tinguin una base sòlida on consolidar-se.

Sabent les limitacions actuals que pateix el model, es plantegen dos mecanismes per a superar-les i aconseguir fomentar-lo des de la col·laboració amb les administracions públiques:

- La creació d'un marc legal i de foment per part de les institucions públiques, amb una regulació concreta i una definició jurídica del model. Es busca una col·laboració amb les entitats públiques no només a escala municipal amb la cessió de sòl com fins ara, sinó amb subsidis, ajudes econòmiques i avantatges que facen més atractiu el model. És essencial que el model quede blindat enfront de l'especulació i això només es pot fer amb una normativa i un sistema legal que impedisca la liberalització del sector i assegure el seu caràcter social. Com s'ha vist en el cas de Dinamarca, quan no hi ha un marc legal fort que protegisca el vessant social i solidari, es pot liberalitzar fàcilment i passar a formar part del mercat immobiliari tradicional perdent l'assequibilitat, inclusió i el caràcter comunitari i col·lectiu del model.
- Per a aconseguir un marc legal per al model és indispensable la difusió i divulgació del model i de les polítiques que es poden aplicar des de les administracions per a aplicar-ho. Ja que a l'Estat Espanyol és un model amb molt poca implantació,

---

30 La Dinamo i LaCol, *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge*, ed. La Dinamo Fundació (Barcelona).



s'ha de donar a conèixer i mostrar-se com una alternativa vàlida i atractiva a l'habitatge tradicional en propietat o de lloguer. La forma més efectiva de fer-ho és mitjançant projectes propers d'èxit, com La Borda, que demostren que una forma d'habitar alternativa, transformadora, assequible i inclusiva és possible. També es pot donar a conèixer amb documentació gràfica, com el llibre 'Habitatge en Comunitat', o mitjançant tallers i jornades divulgatives, promogudes majoritàriament per organitzacions com Sostre Cívic o La Dinamo. El paper d'aquestes fundacions sense ànim de lucre està sent imprescindible per a difondre el model i crear oportunitats reals de replicar-ho cada volta en més projectes, tant per la seua capacitat d'informar com per la de generar préstecs per als projectes i fer d'intermediaris amb les administracions públiques.

Queda clara la necessitat de la col·laboració amb les institucions públiques a tots els nivells per a fomentar el model com una ferramenta que ajude a garantir el dret a un habitatge digne. A Catalunya s'estan impulsant cada cop més polítiques per a fomentar el model, amb 16 projectes d'habitatge cooperatiu en funcionament amb un total d'uns 280 habitatges, 6 dels quals es construeixen en sòl públic. Si hi ha predisposició de col·laboració des de les entitats públiques, habitatge cooperatiu pot complir el seu paper social, com diu Chakir el Homrani, Conseller de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat de Catalunya des de 2018.

*«L'habitatge cooperatiu ens ha de permetre aportar solucions al repte de garantir un habitatge per a tothom»<sup>31</sup>*



## 07 CASOS D'ESTUDI

---

S'analitzen 3 projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús diferents, alguns dels quals també s'ubiquen en solars cedits per les administracions públiques, per tal d'estudiar com afecta el model de convivència i organització en el seu disseny arquitectònic.

Es tracta de projectes amb trets bàsics com la grandària, la forma d'accés al sòl o el seu context urbà són distints entre ells. No obstant això, tots 3 projectes presenten unes característiques arquitectòniques comunes que naixen del model cooperatiu en cessió d'ús i reforcen el seu potencial. Són característiques que, tot i que es poden trobar en altres models d'habitatge, són intrínseques al model i al seu caràcter social i solidari.

L'objectiu del següent anàlisi és identificar aquestes característiques arquitectòniques comunes i estudiar com s'adapten en cada projecte. En el següent punt del treball, les taules resum, s'organitzen els trets arquitectònics identificats en relació amb els 3 punts del potencial del model.

### *Les cooperatives en cessió d'ús a Alemanya*

A Alemanya, com a gran part d'Europa, les primeres cooperatives d'habitatge sorgeixen a finals del segle XIX. La primera es funda el 1862 a Hamburg, però el seu gran desenvolupament es produeix després de la Segona Guerra Mundial. El 58 per cent de les cooperatives d'habitatge de l'Alemanya Occidental es creen entre 1949 i 1970 a través del sistema d'habitatge social. A l'Alemanya de l'Est algunes cooperatives es funden com a organitzacions sense ànims de lucre, encara que la majoria es construeixen després de l'aprovació de la Llei de Cooperatives d'Habitatge de 1953 amb una gran quantitat de subsidis públics<sup>32</sup>. El canvi polític i la reunificació porten assistència financera dirigida principalment a la rehabilitació i manteniment de les cooperatives d'habitatge de l'antiga Alemanya Oriental.

Durant la dècada de 1980, la legalització d'okupes i altres moviments socials produeix la renaixença de les cooperatives amb un model més participatiu i que es basen en formes jurídiques diferents de les cooperatives certificades existents. Un exemple és el Mietshäuser Syndikat, una federació de cases de lloguer que dona suport a grups que decideixen comprar un edifici col·lectivament i autogestionar-ho. Formen una xarxa de més de 150 projectes a Alemanya amb una estructura pensada per a evitar l'especulació: cadascun dels projectes és propietat d'una empresa de responsabilitat limitada amb dos accionistes que són l'associació d'inquilins i el sindicat en conjunt<sup>33</sup>. Així, la xarxa pot vetar qualsevol intent que faci algun projecte de revendre un habitatge i d'especular amb el mateix.

A Alemanya el 2016, existeixen al voltant de 2.000 cooperatives d'habitatge amb un total de 2.160.000 habitatges. Aproximadament un 10 per cent de parc d'habitatge del país és habitatge cooperatiu, el mateix percentatge que a la ciutat de Berlín.<sup>34</sup>

Cap dels dos tipus de cooperativa compta amb polítiques públiques ni amb un marc legal a escala estatal que fomenti i blinde el model, però sí que existeixen polítiques a escala local i regional per a promoure'l. Ciutats com Berlín o Hamburg faciliten préstecs sense interès per a noves construccions o per a la compra d'edificis. Una altra pràctica

---

32 «Co-operative Housing | Germany Archives - Co-operative Housing» <<https://www.housinginternational.coop/co-ops/germany/>> [accedit 4 juliol 2020].

33 Mietshäuser Syndikat, «Mietshäuser Syndikat | Zusammenschluss von selbstorganisierten Hausprojekten» <<https://www.syndikat.org/es/>> [accedit 11 juliol 2020].

34 'Co-Operative Housing | Germany Archives - Co-Operative Housing'.

habitual és la cessió de terrenys públics a escala municipal per a habitatge cooperatiu, amb lleis federals que estableixen un període d'entre 30 i 99 anys per a les cessions. A alguns municipis també es reserva un percentatge del sòl per a la construcció de cooperatives. Per exemple, a Hamburg una ordenança municipal de 2018 estableix que el 20 per cent del sòl de noves promocions ha d'estar reservat per a cooperatives i fundacions.<sup>35</sup>

### ***Projecte Spreefeld***

El conjunt cooperatiu Spreefeld, nominat l'any 2015 al premi Mies van der Rohe, està format per 3 edificis construïts en 2013. Se situa a la ribera del riu Spree, a Berlín, en una zona caracteritzada per antics edificis industrials, habitatges okupats, molta població immigrant i també costosos projectes immobiliaris. La cooperativa està formada per un total de 140 usuaris i ocupa una parcel·la de 7.376 metres quadrats de superfície, amb aproximadament 6.500 d'espai habitable, 3.000 d'espai públic i 1.000 d'espai comercial<sup>36</sup>. Es tracta d'un projecte obert gran part del total edificat destinat a espais comuns, molts dels quals són d'accés públic, no només per als socis de la cooperativa. El cost total del projecte és de 16,5 milions d'euros, incloent-hi el preu del sòl que adquireixen en propietat, finançats mitjançant banca ètica. Per metre quadrats són 1.200 euros, un terç del valor de mercat a la zona<sup>37</sup>.

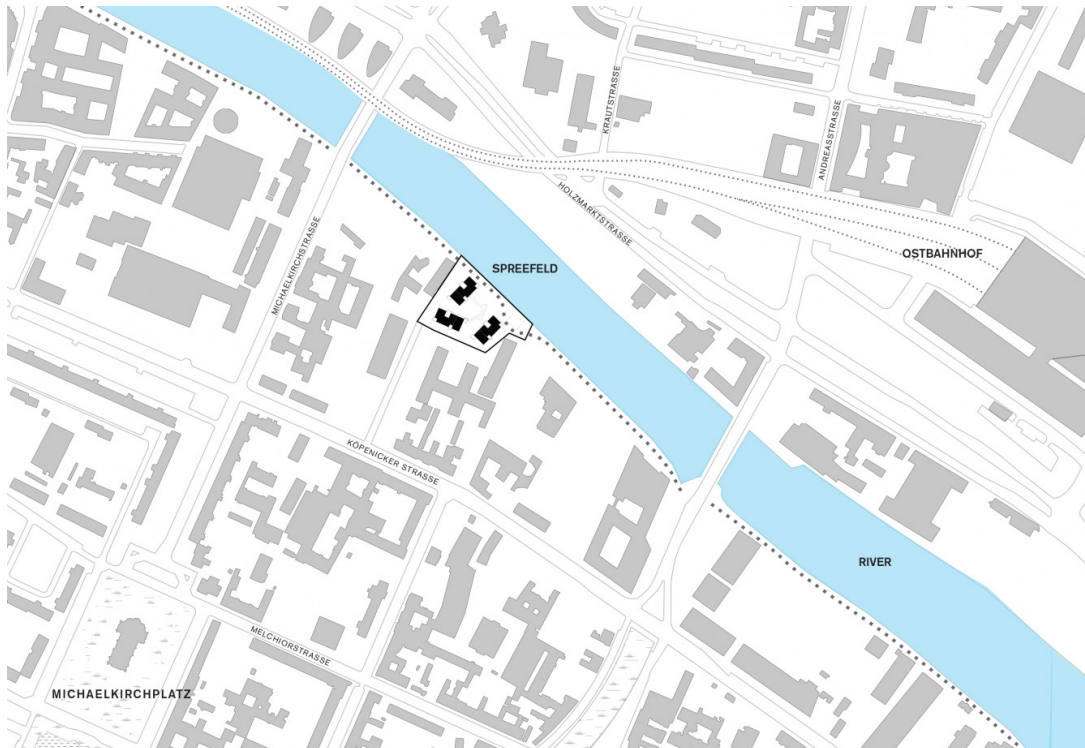
La idea de crear un projecte d'habitatge cooperatiu a la ribera del riu Spree sorgeix el 2007 arran del **moviment social "Media-Spree Versenken!"** que apareix el 2005 per paralitzar un projecte de construcció d'oficines. Aquest moviment social, promogut especialment pel veïnat de la zona, busca una alternativa per al lloc assegurant que la ribera del riu, bloquejada durant quasi 50 anys pel mur de Berlín, es manté pública. Per tal de continuar promovent els principis solidaris i socials del moviment i del barri, es planteja la creació d'un projecte d'habitatge cooperatiu no especulatiu que permeti la continuïtat dels seus habitants creant habitatge assequible. Es forma la cooperativa i es compra el sòl, propietat de l'ajuntament, a preu de mercat el 2009. Les obres comencen l'any 2012 i el 2014 els habitants entren a viure-hi.

---

<sup>35</sup> Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.

<sup>36</sup> Die Zusammenarbeiter, «Die Zusammenarbeiter - Programm / Prozess / Projekt» <<http://www.zusammenarbeiter.de/projekte.php?ID=49>> [accedit 12 juliol 2020].

<sup>37</sup> Die Zusammenarbeiter.



[F7]



[F8]



[F9]

[F7] Ubicació projecte  
Font: fatkoehl architekten

[F8] Vista exterior  
Font: Andrea Kroth

[F9] Vista exterior  
Font: Andrea Kroth

El projecte es troba al districte Kreuzberg, una de les parts de Berlín més afectada per la gentrificació. Després de la segona guerra mundial la ciutat queda dividida i aquesta zona de Berlín occidental, caracteritzada per oferir unes rentes molt baixes, atrau població amb pocs recursos econòmics i la manca d'inversió en l'espai degrada la zona. Amb la caiguda del mur el 1989, es troba al centre de la ciutat en una situació privilegiada i els inversors i especuladors immobiliaris tracten d'aprofitar els preus baixos per a traure un gran benefici econòmic. Es tracta d'un barri amb un fort sentiment de comunitat i solidaritat, amb una població molt variada amb arrels i cultures diferents, que conviu amb moviments okupes i socials. La població fa un gran ús de l'espai públic i aquestes característiques i principis es traslladen al projecte arquitectònic.

Els **objectius** que s'estableixen en 2008 quan es forma la cooperativa són<sup>38</sup>:

- Projecte obert al barri i a la ciutat.
- Diferenciació entre espais privats, comuns i públics.
- Opcions per a maneres de viure contemporànies.
- Estalvi de recursos, construcció de baix cost.
- Disseny i construcció de l'edifici modular.
- Accessoris uniformes utilitzats amb moderació en els departaments.
- Construcció d'autoajuda.
- Utilització de l'organització neutral de l'edifici per a viure i treballar.
- Autoproducció d'energia renovable.
- Economia de l'espai: dos ascensors i espais comuns compartits.
- Propietat conjunta de lloguers assequibles a llarg termini.

El complex es compon de 3 edificis de 7 plantes, cadascun diferent en el seu disseny i posició però sempre oberts al riu i a l'espai urbà que els envolta. El projecte l'inicien Die Zusammenarbeiter, com a col·laboradors en la gestió del projecte, i Carpanto Schöningh Architekten com a oficina d'arquitectura que desenvolupa el disseny. El 2011 s'incorporen BARarchitekten i FATKOEHL Architekten<sup>39</sup> al disseny i cadascun dels 3 estudis d'arquitectura se centre en el disseny d'un edifici. Cada estudi dissenya un dels edificis treballant amb els seus futurs habitants, que es divideixen en 3 grups

---

38 «Viviendas Coop en el río Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten | Plataforma Arquitectura» <<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/761027/viviendas-coop-en-el-rio-spreefeld-carpaneto-architekten-plus-fatkoehl-architekten-plus-bararchitekten>> [accedit 11 juliol 2020].

39 BARarchitekten, «BARarchitekten | Spreefeld» <<http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html#>> [accedit 12 juliol 2020].



diferents, a més del disseny del conjunt que és col·lectiu. Tot i que mantenen el mateix sistema estructural i segueixen els mateixos principis, cada edifici compta alguna característica distintiva, com espais a doble altura o grans terrasses.

El projecte té multitud d'**espais oberts al públic**, sobretot a les plantes baixes, com un taller de fusteria, una guarderia, una cuina o un espai de treball col·lectiu. A més, per decisió de la cooperativa, l'accés a la ribera del riu Spree és totalment públic i ofereixen terrasses obertes al barri i espais indefinits que es poden fer servir per a activitats culturals, socials i comunitàries.

Dins dels espais reservats per a membres de la cooperativa també existeix una gradació d'allò més privat a allò públic i depèn del tipus d'habitatge que s'use, com veurem més endavant apareixen tipologies no convencionals amb característiques singulars. Els **espais d'ús comunitari** van des de bugaderia compartida, habitacions de convidats, terrasses, sales de gimnàs, música i oci fins a espais de treball i espais multifuncionals perquè se li pugui donar l'ús oportú depenent de les necessitats.

Els edificis estan dissenyats mitjançant un sistema estructural i constructiu de mòduls simples que permet una gran varietat d'opcions en les tipologies d'habitatge i els espais comuns. La **flexibilitat** que proporciona compartir sistema estructural de formigó i elements estandarditzats, fa que dels 64 habitatges cap siga igual, encara que tots són accessibles i segueixen el mateix patró de disseny.

Abandona les unitats d'habitatge convencional, el projecte s'adapta a diferents maneres de viure, fugint del patró de família heteronormativa que marca la societat i el mercat. La diversitat dels usuaris i les seues necessitats i inquietuds fa que apareguen **diferents tipologies d'habitatges**, amb habitatges que van dels 25 als 600 metres quadrats de superfície<sup>40</sup>. Aquests últims, anomenats 'cluster', són unitats d'habitatge pensades per a una forma de vida en comú no convencional, inclús experimental, que pot donar cabuda de 4 a 21 persones. El projecte compta amb 6 habitatges 'cluster', que estan formats per unitats individuals privades amb espai de dormitori i estar, terrassa, bany i cuina reduïts, i per espais comunitaris per als habitants del 'cluster' amb cuina comuna, sala d'oci, terrassa i banys. En aquest cas apareix un nivell més en la gradació d'espais del privat al públic, que és l'espai comú per a les persones usuàries del 'cluster'.

---

40 Fatkoehl Architekten, 'Spreefeld Berlin / fatkoehl Architekten' <<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>> [accedit 12 juliol 2020].

Un dels objectius fonamentals de Spreefeld és l'**assequibilitat** de l'habitatge perquè siga accessible per a tota mena de gent i aquells amb menys recursos econòmics no queden exclosos. La propietat roman col·lectiva, els lloguers són accessibles i depenen de la capacitat adquisitiva dels seus residents i dels seus habitatges. Són lloguers escalonats, començant els més assequibles per una mensualitat equiparable a la de l'habitatge protegit alemany, encara que sense rebre cap classe de subvenció. També les persones usuàries poden dur a terme treballs d'autoconstrucció dins del seu habitatge per a reduir el cost de l'aportació inicial.

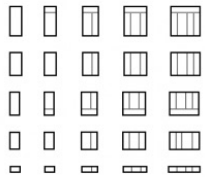
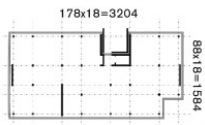
La **sostenibilitat** és un aspecte clau del projecte i els seus criteris s'apliquen en l'elecció dels materials constructius, les fonts d'energia que utilitzaran els usuaris i el model d'activitat que es preveu. Es dona prioritat a la fusta en els revestiments, en l'aïllament i en les terrasses, construïdes amb fusta massissa. A més, el projecte compleix amb l'estàndard d'alta eficiència energètica *passivehaus*<sup>41</sup>, que indica que poden reduir fins a un 75 per cent les necessitats de calefacció i refrigeració d'un habitatge. Requereix l'optimització dels recursos existents a través de tècniques passives com l'ús d'un bon aïllament tèrmic, el control d'infiltracions i l'aprofitament de l'energia proporcionada per la llum solar. Així, la poca energia que requereixen es pot cobrir utilitzant energies renovables, provocant major eficiència econòmica i menor impacte ambiental. El complex Spreefeld compta amb panells fotovoltaics, una unitat de cogeneració i un sistema geotèrmic per tal l'energia que s'utilitze siga la produïda de manera renovable per la mateixa cooperativa. Amb l'excedent d'energia que produeixen subministren també alguns dels edificis veïns okupats, demostrant també en aquest aspecte el caràcter social, solidari i comunitari de la cooperativa.

La cooperativa s'organitza a través de grups de treball i d'una junta supervisora de 5 persones, votada per tots els membres cada 2 anys. També compta amb 2 empleats que s'encarreguen de la gestió del projecte. Es realitzen reunions mensuals de tots els cooperativistes per a prendre decisions, fer un seguiment de les iniciatives i de l'estat de la cooperativa i poder proposar accions i projectes.

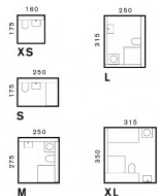
---

41 «Passivhaus Institut» <[https://passivehouse.com/02\\_informations/01\\_whatisapassivehouse/01\\_whatisapassivehouse.htm](https://passivehouse.com/02_informations/01_whatisapassivehouse/01_whatisapassivehouse.htm)> [accedit 12 juliol 2020].

## ESTRUCTURA



CATÀLEG DE FINESTRES modular



CATÀLEG DE BANYS col·locació flexible

FAÇANA: PANELLS DE FUSTA PREFABRICATS estàndard passivhaus

COBERTA ENJARDINADA comunitària

**EDIFICI 3**  
silvia carpaneto architekten

**EDIFICI 1**  
BARarchitekten

ESCALA OBERTA

JARDÍ VERTICAL

**EDIFICI 2**  
fatkoehl architekten

CENTRE DE CALEFACCIÓ

ESTRUCTURA DE FORMIGÓ estructura minimitzada maxima flexibilitat

EIXOS

Programm, Prozess, Projekt: die Zusammenarbeit Gesellschaft von Architekten mbH



Grundriss EG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F11] Planta baixa  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss MG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F12] Planta primera  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 3.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F15] Planta quarta  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 4.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F16] Planta cinquena  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 1.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F13] Planta segona  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 2.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F14] Planta tercera  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 5.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F17] Planta sisena  
Font: fatkoehl architekten



Grundriss 6.OG, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F18] Planta setena  
Font: fatkoehl architekten





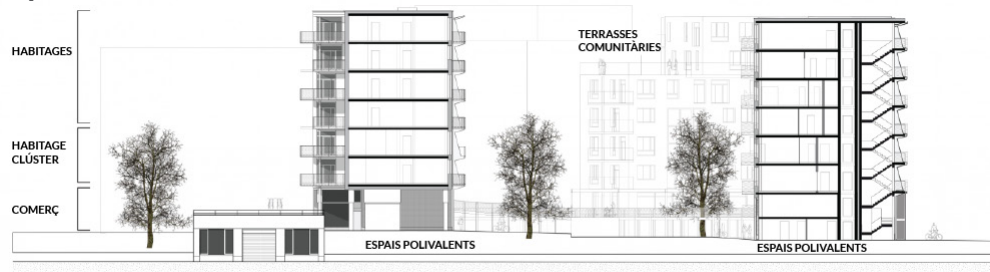
Ansicht West, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F19]



Ansicht Nord, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F20]



Querschnitt, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F19] Alçat oest  
Font: fatkoehl architekten

[F20] Alçat nord  
Font: fatkoehl architekten

[F21] Secció paral·lela a l'alçat nord  
Font: fatkoehl architekten

[F22] Secció paral·lela a l'alçat oest  
Font: fatkoehl architekten

[F21]



Längsschnitt, Spreefeld Berlin © fatkoehl architekten

[F22]

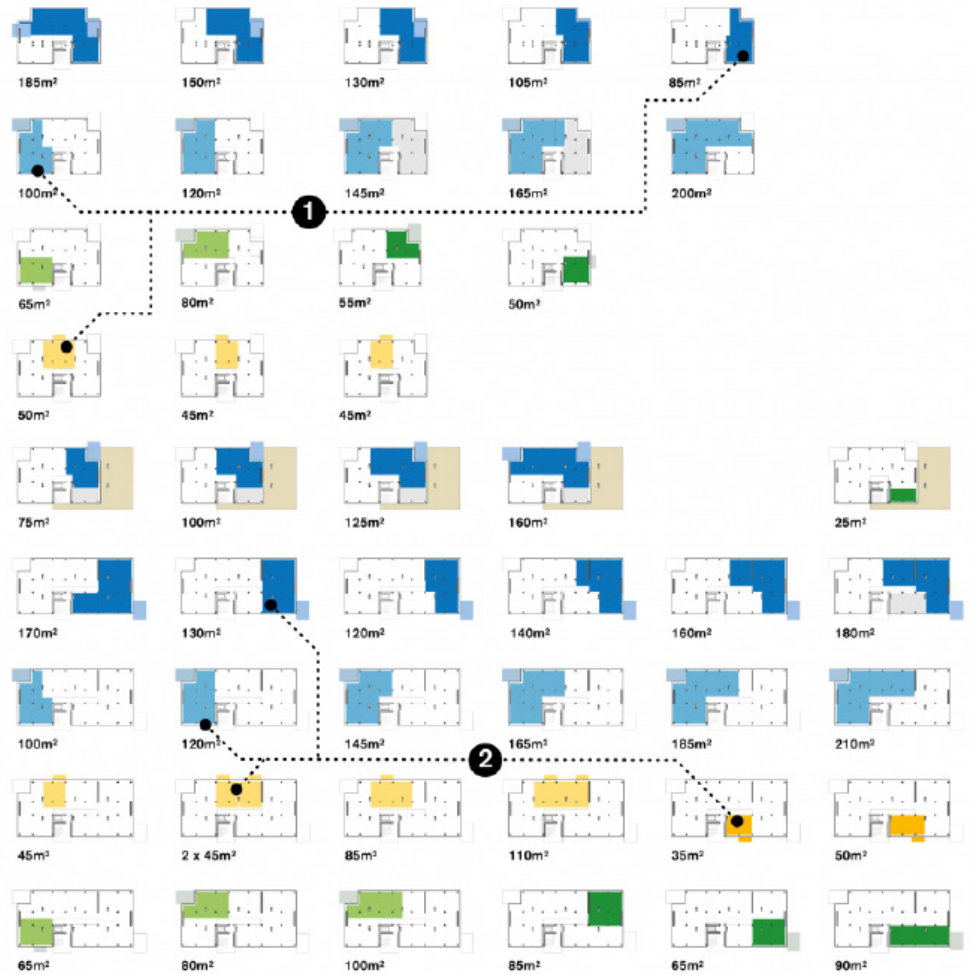
## CATÀLEG DE TIPOLOGIES

- A** TIPOLOGIA 1 CARA  
1 façana
- B** TIPOLOGIA EN CANTÓ  
2 façanes
- A** TIPOLOGIA 3 CARES  
3 façanes
- B** TIPOLOGIA 3 CARES  
3 façanes
- A** EST-SUD-OEST
- B** EST-NORD-OEST

### 1 EXEMPLE



### 2 EXEMPLE



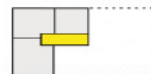
[F24] Exemple d'habitatge clúster  
 Font: fatkoehl architekten



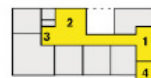
## UNITAT CLÚSTER

### ESPACIS COMUNS

- 1 Estar
- 2 Cuina
- 3 Bany
- 4 Terrassa comunitària



### 2. PLANTA SUPERIOR



### 1. PLANTA INFERIOR

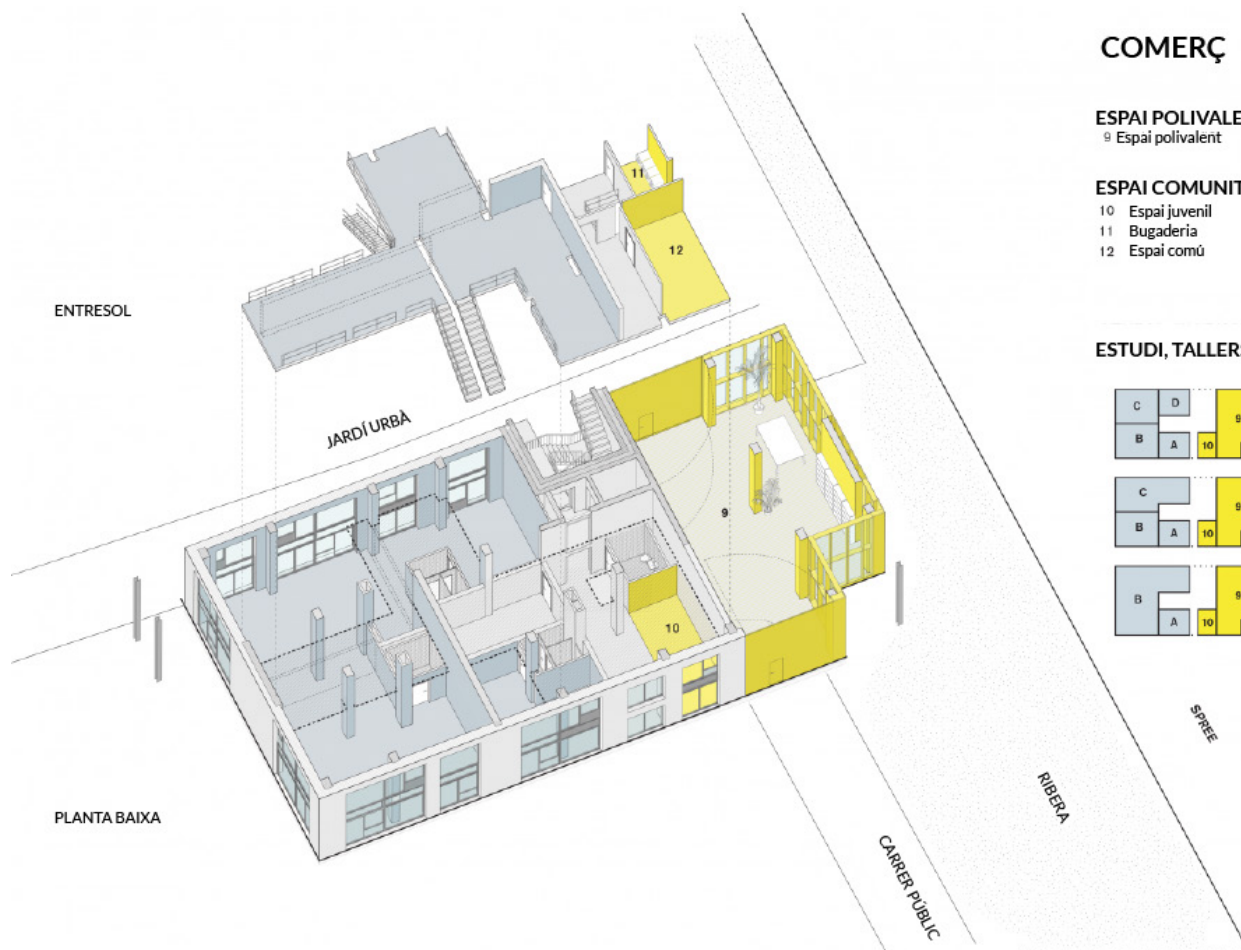
### UNITAT INDIVIDUAL

- 5 Cuina mínima
- 6 Bany
- 7 Llit
- 8 Terrassa privada





[F25] Exemple espai comercial  
 Font: fatkoehl architekten



## COMERÇ

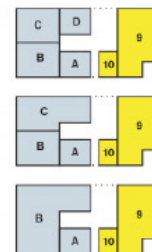
### ESPai POLIValENT

9 Espai polivalent

### ESPai COMUNITARI

- 10 Espai juvenil
- 11 Bugaderia
- 12 Espai comú

### ESTUDI, TALLERS



*Program, Process, Project: die Zusammenarbeit Gesellschaft von Architekten mbH  
 Architekten: roman schickler + schickler architekten + R&R Architekten*

[F26] Vista exterior  
Font: Ute Zscharnt

[F27] Espai exterior  
Font: fatkoehl architekten

[F28] Maquetes del procés de disseny  
Font: fatkoehl architekten

[F29] Ribera del riu Spree pública  
Font: fatkoehl architekten

[F30] Terrasses individuals  
Font: fatkoehl architekten

[F31] Espai interior d'un dels habitatges clúster  
Font: Ute Zscharnt

[F32] Espai exterior  
Font: fatkoehl architekten



[F26]



[F27]



[F28]





[F29]



[F30]



[F31]



[F32]

### *Les cooperatives en cessió d'ús a Suïssa*

Les primeres cooperatives d'habitatge apareixen a Suïssa a finals del segle XIX, majoritàriament a les ciutats a causa de la industrialització. Després de la Primera Guerra Mundial creix el nombre de cooperatives d'habitatge a causa del dèficit residencial que hi ha al país, igual que a quasi tota Europa. El Parlament suís aprova algunes mesures per a donar suport a l'habitatge en el període d'entre guerres que ajuden a afermar el model, que torna a viure un moment àlgid a l'acabar la Segona Guerra Mundial. A la dècada de 1970 hi ha un decreixement generalitzat en la creació de noves cooperatives d'habitatge fins principis dels 2000, quan la dinàmica canvia i es produeix un creixement en el nombre de noves cooperatives. En el cas concret de Zurich, de 2001 a 2003 el 23 per cent de l'habitatge construït és cooperatiu<sup>42</sup>. Actualment, a Suïssa hi ha més de 1.500 cooperatives d'habitatges, que sumen més de 160.000 cases, el que suposa al voltant del 8% del patrimoni immobiliari nacional.<sup>43</sup>

A Suïssa, a diferència de la majoria de països europeus, la forma majoritària de tinença és el lloguer, amb només el 38 per cent de l'habitatge en règim de propietat privada. No existeix cap institució pública que done suport a les noves cooperatives d'habitatge, que s'organitzen sota tres organitzacions paraigua. L'habitatge que es pot considerar assequible és l'anomenat habitatge sense ànim de lucre, que representa un 5 per cent del total, on entra l'habitatge cooperatiu.

L'any 1991 les tres associacions d'habitatge sense ànim de lucre funden la Cooperativa d'Emissió de Bons (Bond Issuing Co-operative, BIC), que ofereix préstecs amb una taxa d'interés avantatjós, amb la col·laboració de l'Oficina d'Habitatge Federal. Aquestes tres organitzacions paraigua redacten també la 'Carta de les organitzacions d'habitatge sense ànim de lucre de Suïssa' que estableix els principis que guien les accions de les organitzacions. Alguns d'aquests principis són la manca de beneficis especulatius, l'assequibilitat de l'habitatge, la sostenibilitat i la participació activa de les persones usuàries.

La distribució de sòl públic no es regula d'acord amb cap model nacional, però moltes ciutats decideixen cedir el sòl a fundacions o cooperatives sense ànim de lucre. El sòl

42 «Co-operative Housing | Switzerland Archives - Co-operative Housing» <<https://www.housinginternational.coop/co-ops/switzerland/>> [accedit 15 juliol 2020].

43 Marc Font, «Cooperativisme d'habitatge a Suïssa», El crític, 2020 <<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/cooperativisme-dhabitatge-a-suïssa-creixent-mur-de-resistencia-contra-especulacio-48737>> [accedit 5 juliol 2020].



secedeix mitjançant concursos en els quals participen diversos projectes cooperatius i la decisió final és de l'ajuntament propietari del sòl. Les condicions varien depenent de la ciutat, per exemple a Zuric cedeixen el sòl per un període d'entre 60 i 100 anys, els arrendataris han de pagar una quota anual que s'ajusta cada 5 anys i és inferior al valor de mercat<sup>44</sup>. Aquesta ciutat compta amb 109 contractes de cessió a finals de 2018.

A Suïssa les cooperatives d'habitatge solen ser menudes, el 70 per cent té menys de 100 unitats d'habitatge, i es troben majoritàriament a les ciutats. La propietat del conjunt roman a la cooperativa i els lloguers per a les persones usuàries són entre un 20 i un 50 per cent més baixos que el valor de mercat, ja que es basen en els costos operatius i no busquen un benefici propi.

Les cooperatives no poden fer compravenda de sòl ni de béns immobles sense que la majoria, sovint de dos terços, dels seus membres voten favorablement. Els membres no poden retirar quantitats superiors al seu capital social, de manera que no poden fer negoci amb ell i, si existeix un excedent de capital, la cooperativa l'ha d'invertir en altres projectes de caràcter cooperatiu.

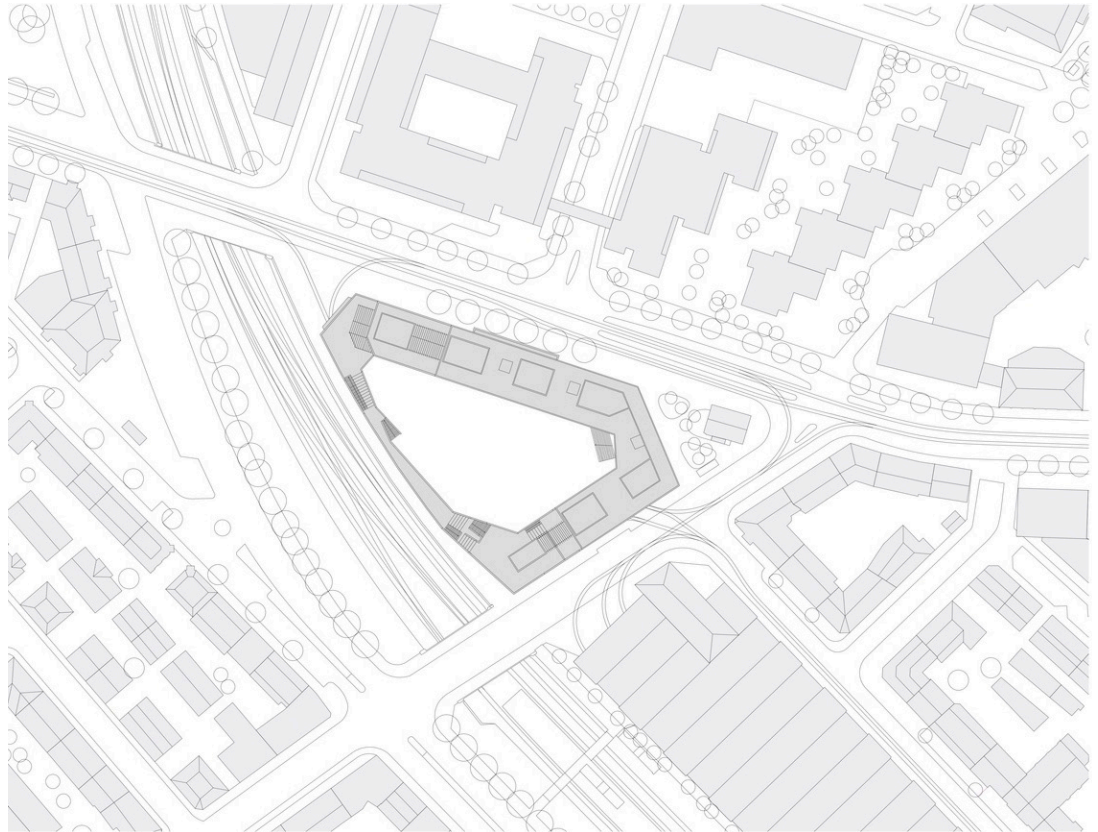
### ***Projecte Kalkbreite***

Kalkbreite és un complex residencial ubicat a Zuric que ocupa una illa de forma triangular entre 3 avingudes de 6.350 metres quadrats de superfície. La parcel·la, propietat de l'ajuntament, es feia servir com a depòsit de tramvies de l'empresa pública de transport i el projecte integra aquesta funció, tot i ser el gran condicionant per al mateix. El projecte va més enllà de complir amb la seua funció residencial, ja que un 40 per cent de superfície es destina a comerços i a serveis. També compta amb un gran espai públic obert al barri, convertint-se en un punt de referència i d'encontre no només per als usuaris de la cooperativa sinó per a tota la ciutat. A l'ubicar-se en una parcel·la de titularitat pública, obté una cessió d'ús per part de l'Ajuntament de Zuric de 95 anys i s'aprova un pressupost de 3'5 milions de francs per a sufragar les despeses de promoció i el concurs d'arquitectura. El 2014 finalitza la construcció del projecte.

L'any 2006 un grup de veïns i veïnes i activistes es reuneixen per a dur a terme uns tallers amb l'objectiu de debatre propostes per a transformar l'antic solar públic que s'utilitzava com a depòsit de tramvies des de 1975. Gràcies a aquesta iniciativa veïnal,

---

44 Baiges, Ferreri, i Vidal, *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*.



[F33]

[F33] Ubicació projecte  
Font: Müller Sigrist Architects

[F34] Vista exterior  
Font: Martin Stollenwerk

[F35] Vista exterior  
Font: Martin Stollenwerk



[F34]



[F35]

l'ajuntament trau una oferta per a buscar un promotor que reactive l'ús d'aquell solar i en 2007 naix la cooperativa Kalkbreite. L'ajuntament de Zuric li atorga els drets de construcció un any més tard, la cooperativa estableix la seua organització interna i convoca un concurs d'arquitectura amb els **principis bàsics** del projecte<sup>45</sup>:

- **Flexibilitat:** Els edificis dissenyats havien d'estar connectats de manera intel·ligent, ser flexibles i modulars. La idea principal era que es pogueren adaptar als canvis i les necessitats durant la construcció i una volta ocupat.
- **Sostenibilitat:** la implementació dels requisits Minergie-P, un estàndard suís de construcció sostenible, en un entorn urbà consolidat i en condicions econòmiques difícils requereix un disseny arquitectònic d'alta qualitat.
- **Espai exterior:** es busca connectar l'illa amb el barri, tot i estar envoltada de tràfic. És essencial la connexió del nivell del carrer amb l'espai interior, on es crea una terrassa damunt de l'antic depòsit de tramvies que és accessible a tot el barri, s'entén com un espai més del barri, no només dels usuaris de la cooperativa.
- **Economia:** un punt crucial és l'assequibilitat del projecte.

Els guanyadors del concurs, d'entre 54 propostes, són Müller Sigrist Architekten AG, un equip d'arquitectura de Zuric. Una volta guanyat el concurs, es realitzen una sèrie de tallers amb els membres de la cooperativa per decidir aspectes específics del projecte, com per exemple els espais exteriors, la grandària dels habitatges i la seua tipologia, el nombre concret d'habitacions o l'acabat exterior de l'edifici. Els resultats d'aquestes taules de treball es debaten entre tots els membres de la cooperativa i la proposta del concurs s'adapta a les conclusions dels processos participatius. El procés de disseny s'entén com un procés dinàmic on la **participació** activa dels futurs usuaris és clau també per a fomentar el sentiment de pertinença a una comunitat i es fomenta la implicació dels xiquets i adolescents tant en el procés de disseny com en la vida comunitària.

El disseny de l'edifici perimetral respon a la seua situació urbana en forma de **volum compacte**. El depòsit de tramvies queda al centre de la parcel·la i es cobreix per a donar lloc a un gran espai col·lectiu, envoltat pel perímetre de l'illa edificat. Fins al nivell de la tercera planta el projecte alberga usos no residencial que inclouen oficines, espais culturals i d'oci, restaurants, venda minorista, serveis mèdics i un cinema. Els espais comercials varien dels 25 als 520 metres quadrats i arriben fins a les altures,

---

45 Kalkbreite cooperative, «Architectural competition | Genossenschaft Kalkbreite» <<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/architecture-kalkbreite/architekturwettbewerb/>> [accedit 16 juliol 2020].

alguns amb galeries pròpies. Aquest nivell compta amb diverses obertures als carrers del voltant per tal de relacionar-se amb barri. A partir de la planta tercera alberga les unitats d'habitatge fins a una altura màxima de 8 plantes que van variant durant tot el perímetre, descendint fins a 3 plantes a la banda sud-oest.

Es busca que el projecte treballi a dues escales: cap a la ciutat l'edifici-illa arriba a les 8 altures dels edificis del voltant, mentre que cap a l'interior arriba a una altura màxima de 5 plantes, fent que siga un espai més agradable i proporcionat, a una escala més menuda. A l'espai central verd de 2.500 metres quadrats s'obrin espais com la guarderia, la cuina col·lectiva, la cafeteria i el hall, que és d'entrada pública i centralitza tots els serveis donant pas a un espai d'estar col·lectiu, a la bugaderia, a les habitacions d'hostes i al 'carrer interior'. El pati central, obert al públic durant el dia, està format per una àrea de joc per a xiquets, una font i multitud d'espai verd i també l'utilitza la guarderia. A més, compta amb 1.500 metres quadrats de terrassa i espai enjardinat al terrat amb diversos tipus de jardins i zones. Tots els **espais a l'aire lliure** es distribueixen en diferents nivells i tenen un grau d'accés públic dependent de la seua ubicació i funció.

Al projecte apareixen un gran nombre d'**espais comuns**. Hi ha una cafeteria amb espai de descans que es pot utilitzar per a grans esdeveniments també, té una cuina senzilla i les seues instal·lacions són d'ús gratuït per als membres de la cooperativa i la gent que treballa al complex. Els usuaris també disposen d'una bugaderia compartida amb rentadores i assecadores, superfície de treball, armaris individuals i espai per a eixugar la roba al terrat, a part també hi ha 3 sales de bugaderia petites repartides per l'edifici. Tant el servei de bugaderia com les consumicions a la cafeteria es paguen amb una targeta de bitcoins. El complex ofereix diferents sales perquè els usuaris les utilitzen dependent de les seues necessitats, per exemple una gran sala en el soterrani o 4 sales d'entre 15 i 20 metres quadrats a les que s'accedeix pel carrer interior.

El **sistema de recorreguts i d'espais lliures** és una unitat projectual en si mateixa que funciona com a eix vertebrador del projecte, amb codis formals i materials propis. El carrer interior és l'artèria principal del projecte, comença en el hall de l'entrada i connecta els espais comuns, els nuclis d'escala, els espais exteriors del terrat i el pati, generant un recorregut d'anada i tornada per tot l'edifici. També serveix com a ruta de sortida en cas d'emergència, pel que s'apliquen les regulacions necessàries. El projecte s'obri a l'exterior mitjançant una gran escala oberta al públic en el vèrtex dels dos carrers principals que connecta la cota zero del carrer amb el pati interior que cobreix el dipòsit de tramvies. Es busca el moviment constant de residents i no residents entre



la plaça i el barri i els seus equipaments.

El projecte compta amb un total de 97 unitats d'habitatge per als seus 250 residents que s'ordenen a partir d'un corredor central. Llevat dels habitatges més grans que ocupen tot l'ample construït, la majoria només obri a una orientació. Existeixen diferents **tipologies d'habitatge** en tot el projecte:

- Cluster: agrupació d'unitats bàsiques d'entre 26 i 45 metres quadrats amb bany, petita cuina i espai d'estar que comparteixen una cuina completa i un espai d'estar gran entre totes les unitats que el formen. Hi ha 3 d'aquests tipus a Kalkbreite.
- Joker: 9 unitats d'entre 27 i 29 metres quadrats amb bany però sense cuina. No estan agrupades ni compten amb espai compartit, com en el cas dels clústers, ja que estan pensades com una forma de suplir l'espai extra que puguen necessitar els usuaris del projecte en moments puntuals, donant més flexibilitat i adaptabilitat a les persones usuàries. Aquest tipus d'habitatge s'assigna a un habitatge principal, on es fa ús de la cuina. És una opció molt utilitzada en el cas de joves membres de famílies que volen més independència o membres de la família o amics, tot i no ser membres de la cooperativa, que entren a viure durant un temps, com poden ser pares o germans. Es lloguen per un període d'entre 6 mesos i 4 anys, depenent de les necessitats. Si no s'assignen a membres de la cooperativa, es poden llogar a persones de fora però han de pagar un depòsit.
- Habitacions d'hostes: 11 unitats amb bany propi o compartit. Estan pensades per a persones que no siguen membres de la cooperativa i per a un ús puntual, però en cas de necessitat els membres les poden llogar.
- Unitats convencionals amb diferents alternatives: són unitats amb cuina, bany i diferent nombre d'espais de descans. Van des de les 2' 5 fins a les 17 habitacions, per a famílies grans, estudiants i persones que busquen una forma de viure més col·lectiva.
- Habitatge estudi: 4 unitats compten amb espai de treball propi a la segona planta del projecte. A banda, alguns habitatges també poden fer la funció d'habitatge oficina, com algunes de les unitats que formen els clústers.
- Wohnungen Grosshaushalt: associació de 21 habitatges que comparteixen cuina col·lectiva oberta a la plaça central. S'organitzen al voltant de l'escala sud i aquests usuaris paguen un lloguer més elevat per tindre un servei de cuina externalitzat i funcionen com una associació independent.

La cooperativa Kalkbreite entén la **sostenibilitat** com un principi fonamental per als seus projectes i la converteix en una part integral de la seua planificació, implementació i processos operatius. Busca promoure una vida sostenible no només en l'aspecte ecològic, sinó també en el social i econòmic. Des de 2017 el complex és certificat com un dels 5 edificis de Suïssa amb "2000 Watt site in operation"<sup>46</sup>, un estàndard per a garantir la utilització d'energia i recursos de manera sostenible i global. L'edifici es va construir seguint els estàndards suïssos Minergie-P<sup>47</sup> que aconseguen un baix consum energètic, utilitza calefacció de bomba de calor i al voltant del 15 per cent de l'energia consumida és generada al sistema fotovoltaic ubicat al terrat. Kalkbreite és un lloc lliure d'automòbils, a causa de la seua excel·lent ubicació i les seues bones connexions amb transport públic, els seus usuaris opten per un mode de transport més ecològic. Es decideix instal·lar un espai d'estacionament de més de 300 bicicletes en lloc d'aparcament de cotxes. Els habitatges grans compartits també suposen un estalvi econòmic i de recursos. Al participar en el procés de disseny, les persones usuàries adapten el projecte a les seues necessitats i entenen bé el seu funcionament, utilitzant-lo de manera més eficient i conscient.

El funcionament intern de la cooperativa s'organitza a través d'un grup d'intermediaris. Són cinc persones empleades per la cooperativa que s'encarreguen de les tasques administratives pròpies d'un complex tan gran, com per exemple el lloguer de les 11 habitacions 'joker' i el manteniment dels espais comunals. També són un punt de contacte entre els propietaris dels comerços i serveis aliens a la cooperativa i els residents i cooperativistes.

La cooperativa busca crear un **clima inclusiu** socialment que afavoreixi l'heterogeneïtat racial, generacional i que en el que tinguen cabuda diferents tipus de persones amb realitats econòmiques distintes. La gran varietat tipològica d'habitatges, la gran quantitat d'espais comunitaris i la presència de comerç fa que el projecte siga adequat per a gent gran, jove, famílies grans i menudes, estudiants, etc., i que s'adapte als canvis vitals d'aquests. Els estatus de la cooperativa permeten que un 20 per cent dels habitatges siguen llogats per usuaris amb un major poder adquisitiu, alhora que es reserven 11 de les 97 unitats per a usuaris amb rendes més baixes. Al ser un projecte

---

46 «2000-Watt-Gesellschaft - Stadt Zürich» <[https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt\\_energie/2000-watt-gesellschaft.html](https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt_energie/2000-watt-gesellschaft.html)> [accedit 20 juliol 2020].

47 «Übersicht - MINERGIE Schweiz» <<https://www.minergie.ch/de/ueber-minergie/uebersicht/>> [accedit 21 juliol 2020].

amb una gran quantitat d'unitats d'habitatge diferents, és comú que a l'alliberar-se algun habitatge siga una altra unitat de la cooperativa ja resident en Kalkbreite qui entre a viure-hi. Es tracta d'una forma d'oferir flexibilitat i adaptabilitat als usuaris dins del mateix projecte.

La cooperativa Kalkbreite és membre de la Plataforma de Cooperatives<sup>48</sup>, una plataforma sorgida el 2014 que pretén fomentar el model a través de l'intercanvi d'experiències i esdeveniments gratuïts i públics. Està en procés de construcció d'un altre projecte a Zuric, Zollhaus<sup>49</sup>, i pretén difondre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a través de la creació d'altres nous projectes. Zollhaus reproduïx les característiques fonamentals de Kalkbreite quant a la gran proporció d'espai per a comerç i serveis oberts al barri que preveu, l'assequibilitat dels lloguers i la intenció de crear comunitat. Compta amb 56 unitats d'habitatge, espais comunitaris importants i es preveu que s'acabe la construcció entre l'any 2020 i 2021.

[F36] Vies de tramvia  
Font: Martin Stollenwerk

[F37] Hall d'entrada  
Font: Müller Sigrüst Architects



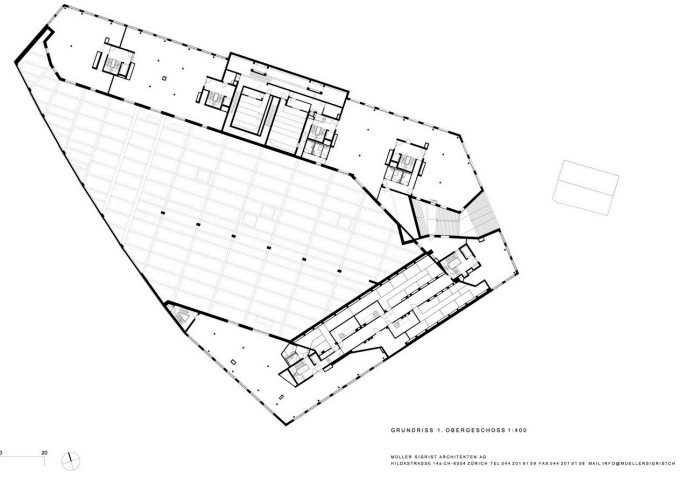
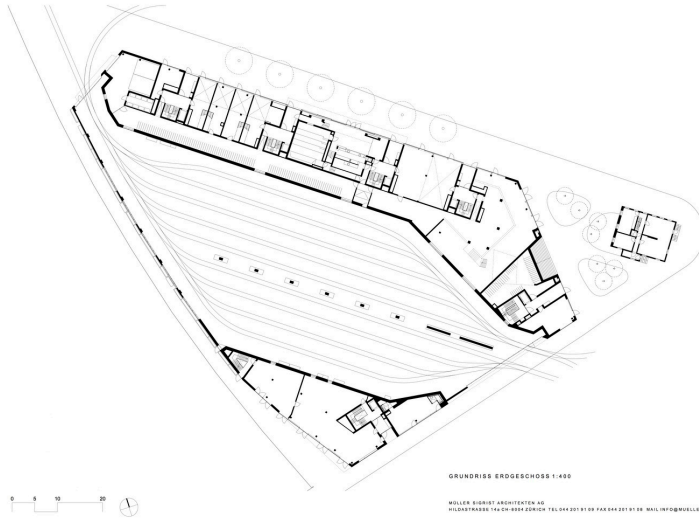
[F36]



[F37]

48 «Über uns | Plattform Genossenschaften» <<http://plattform-genossenschaften.ch/ueber-uns/>> [accedit 20 juliol 2020].

49 Kalkbreite cooperative, «Zollhaus | Genossenschaft Kalkbreite» <<https://www.kalkbreite.net/en/zollhaus/>> [accedit 20 juliol 2020].



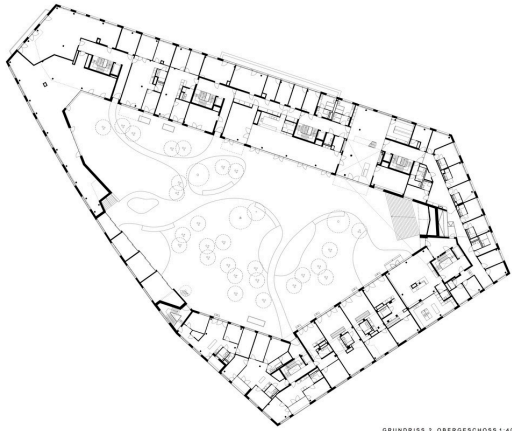
[F38] Planta baixa  
Font: Müller Sigrist Architects

[F39] Planta primera  
Font: Müller Sigrist Architects



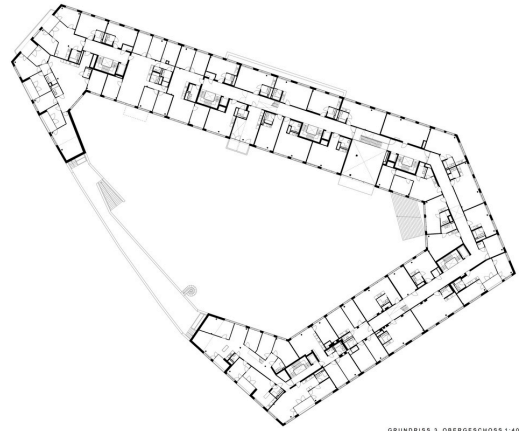
[F42] Planta quarta  
Font: Müller Sigrist Architects

[F43] Planta cinquena  
Font: Müller Sigrist Architects



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG  
HILDEBRUNNEN 14A CH-8004 ZÜRICH TEL: 044 201 51 00 FAX: 044 201 51 56 MAIL: INFO@MUELLERSIGRIST



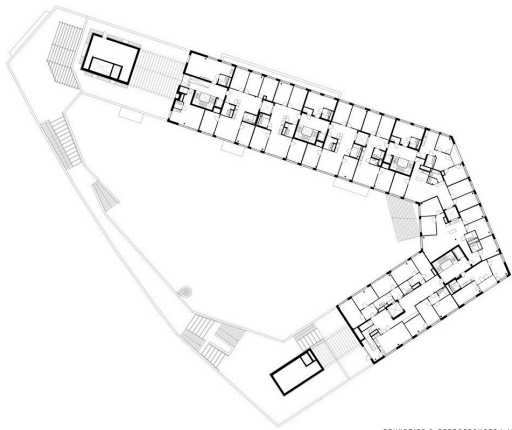
GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG  
HILDEBRUNNEN 14A CH-8004 ZÜRICH TEL: 044 201 51 00 FAX: 044 201 51 56 MAIL: INFO@MUELLERSIGRIST



[F40] Planta segona  
Font: Müller Sigrist Architects

[F41] Planta tercera  
Font: Müller Sigrist Architects

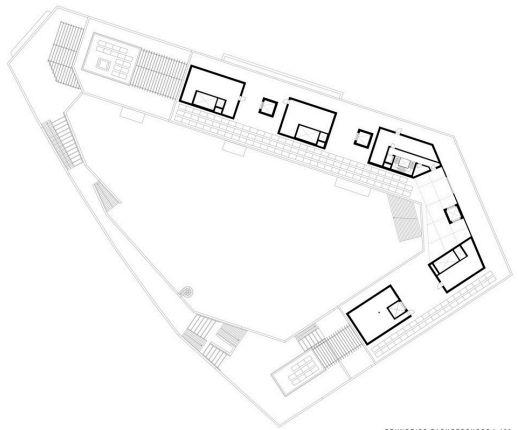


GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG  
HILDEBRUNNEN 14A CH-8004 ZÜRICH TEL: 044 201 51 00 FAX: 044 201 51 56 MAIL: INFO@MUELLERSIGRIST



[F44] Planta sisena  
Font: Müller Sigrist Architects



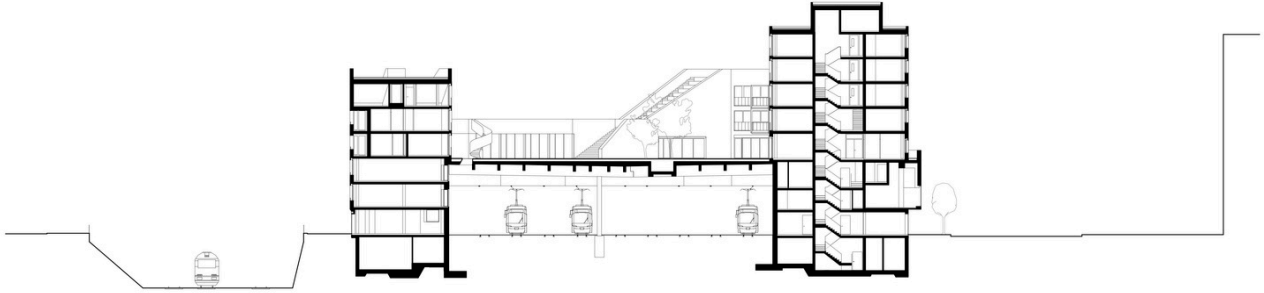
GRUNDRISS DACHGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG  
HILDEBRUNNEN 14A CH-8004 ZÜRICH TEL: 044 201 51 00 FAX: 044 201 51 56 MAIL: INFO@MUELLERSIGRIST



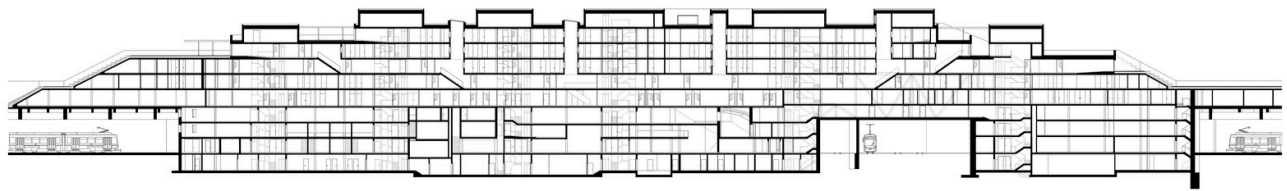
[F45] Planta setena  
Font: Müller Sigrist Architects



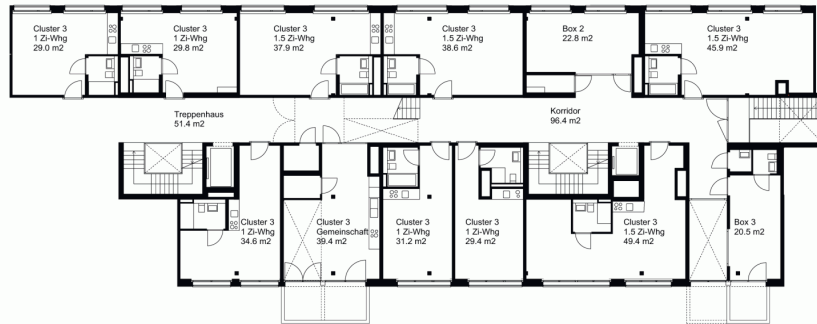


[F46]

QUERSCHNITT TRAMHALLE 1:400



[F47]



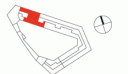
[F46] Secció transversal  
Font: Müller Sigrist Architects

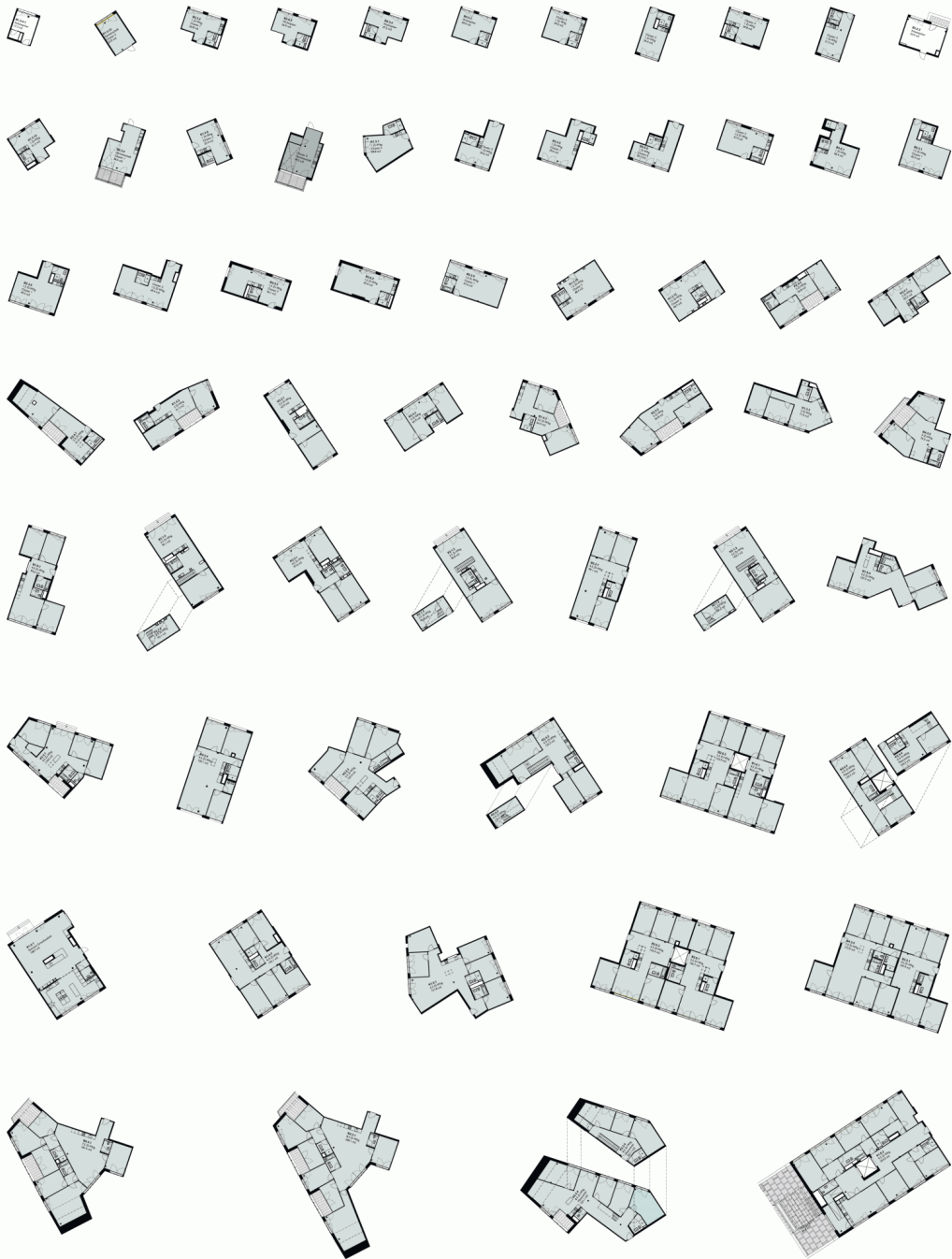
[F47] Secció longitudinal  
Font: Müller Sigrist Architects

[F48] Exemple tipologia clúster  
Font: Müller Sigrist Architects



[F48]





[F49]

[F49] Esquemes tipologies  
Font: Müller Sigrüst Architects



[F50]

[F50] Escala d'entrada des de l'exterior a l'espai públic central  
Font: Müller Sigrist Architects

[F51] Plaça interior  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F52] Cafeteria comuna  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F53] Espai de comunicació  
Font: Müller Sigrist Architects

[F54] Aparcament de bicicletes  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F55] Sala d'estar comuna  
Font: Müller Sigrist Architects



[F51]





[F52]



[F53]



[F54]



[F55]





[F56]



[F57]  
78



[F58]



[F59]





[F60]



[F61]

[F56] Espai públic central  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F57] Interior d'una unitat  
d'habitatge  
Font: Müller Sigrüst Architects

[F58] Interior d'una unitat  
d'habitatge  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F59] Interior d'una unitat  
d'habitatge  
Font: Müller Sigrüst Architects

[F60] Espai públic central  
Font: Kalkbreite cooperativa

[F61] Espai públic central  
Font: Kalkbreite cooperativa

### ***Cooperatives en cessió d'ús a Espanya***

Les primeres iniciatives de cooperatives d'habitatge a l'Estat Espanyol apareixen durant els primers anys del segle XX pels processos de migració del camp a la ciutat. En 1911 s'aprova la primera Llei de Cases Barates<sup>50</sup> per tal de donar solució als problemes de manca d'habitatge i massificació al que s'enfrontava el proletariat industrial a les ciutats. Apareixen societats promotores que construeixen grans projectes i complexos residencials, inclús barris sencers, algunes en forma de cooperatives de promoció que es dissolen una volta es finalitza el procés de construcció del projecte. Aquest tipus d'iniciatives es paralitzen per la Guerra Civil, de 1936 a 1939, i la posterior dictadura.

Amb la tornada de la democràcia el 1978 les cooperatives d'habitatge viuen un moment àlgid. Durant els anys 1980, gràcies als moviments veïnals i als sindicats ja legalitzats Unió General de Treballadors (UGT) i Comissions Obreres (CCOO), les societats gestores de cooperatives es consoliden a tot l'Estat fins avui en dia. La majoria de cooperatives que apareixen des d'aquest moment són de promoció, quedant-se la cooperativa com a gestora de la comunitat de propietaris en els casos on no es dissol per complet una volta finalitzada la promoció i dividida la propietat.

Les cooperatives de promoció han servit per a promocionar milers d'habitatges però el patrimoni col·lectiu que acumulen és quasi inexistent i els habitatges han acabat circulant pel lliure mercat<sup>51</sup>. Encara que actualment són pocs els casos on la cooperativa es queda com a propietària i opta per un model de lloguer per a persones usuàries, alienes a aquesta, algunes de les que se centren en la promoció d'habitatge de protecció oficial sí segueixen aquest patró.

El model cooperatiu en cessió d'ús és quasi inexistent actualment, apareixent els primers casos durant la primera dècada dels 2000. Un cas destacat és Cal Cases<sup>52</sup>, la primera cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya formada entre 2004 i 2007. Es tracta d'una rehabilitació d'unes masies a la comarca del Bages, la cooperativa està formada per un col·lectiu divers i intergeneracional de 30 persones, demostrant que l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús també pot ser un model d'èxit a l'àmbit rural. Un altre projecte important que segueix el aquest model és Entrepatis, a Madrid, que ja

---

50 «Boletín Oficial del Estado» <<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1911/164/A00755-00758.pdf>> [accedit 23 juliol 2020].

51 Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació.

52 Cal Cases, «Qui Som? | Cal Cases» <[https://calcases.info/?page\\_id=6](https://calcases.info/?page_id=6)> [accedit 25 juliol 2020].

compta amb dues promocions amb solar (Las Carolinas i Vallekas) i un tercer grup en formació<sup>53</sup>. En tots dos casos els terrenys els adquireix la cooperativa en propietat a preu de mercat.

A l'Estat Espanyol no existeix una legislació específica sobre l'habitatge cooperatiu en règim d'ús, cap línia de finançament públic ni compten amb subsidis directes o indirectes. La classificació del sòl depèn de l'Administració Pública, però el percentatge de sòl públic és molt escàs. Per tal d'augmentar el parc de sòl i immobles públics, existeix des de 2012 a Catalunya el dret a tanteig per part de l'Administració Pública, siga la Generalitat o governs municipals, per a recuperar immobles del mercat privat.

La cessió de sòl públic a projectes cooperatius a canvi d'un cànon anual depèn de l'Administració i la seua voluntat de participar i fomentar alternatives a l'habitatge tradicional. El sòl públic normalment està qualificat per a habitatge de protecció oficial, per tant, els projectes cooperatius desenvolupats en els mateixos han de complir les característiques que marque la legislació en la limitació del seu preu, les dimensions, els destinataris, el seu nivell de renda i la manca d'habitatge en propietat, entre altres. L'ajuntament de Barcelona és el primer a l'Estat Espanyol en cedir sòl a projectes cooperatius, és a l'any 2015 a la cooperativa La Borda per 75 anys. A partir d'aquest moment es fan alguns concursos públics per a l'adjudicació de solars a projectes d'habitatge cooperatiu, reflectint l'interés i la demanda per aquest tipus d'habitatge, encara que continuen sent escassos.

Existeixen associacions com Sostre Cívic o La Dinamo que ofereixen assistència tècnica i promouen l'habitatge cooperatiu d'usuàries, per tal de construir de manera col·lectiva un model d'habitatge alternatiu a l'especulatiu. Aquest tipus d'associacions col·labora amb entitats bancàries ètiques com Coop57, Fiare Banca Ètica o Triodos Bank, que donen crèdit a formes d'organització diferents i permeten que projectes fora del mercat tradicional es puguin dur a terme. Solen emmarcar-se dins de xarxes d'acció col·laborativa, solidària i no especulativa, com poden ser la Xarxa d'Economia Social de Catalunya (XES)<sup>54</sup> o "Redes de Economía Alternativa y Solidaria"<sup>55</sup> (REAS) a l'Estat Espanyol.

---

53 Entrepatisos, «Entrepatisos - Otra manera de vivir» <<https://www.entrepatisos.org/>> [accedit 26 juliol 2020].

54 «Xarxa d'Economia Solidària - XES» <<https://xes.cat/>> [accedit 30 juliol 2020].

55 «REAS - Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria» <<https://www.reasred.org/>> [accedit 30 juliol 2020].

### **Projecte La Borda**

Situada al barri de Sants, a Barcelona, l'any 2018 es finalitza la construcció del projecte impulsat per la cooperativa La Borda on viuen 49 adults i 13 infants. Es tracta d'un edifici de 28 habitatges amb una gran quantitat d'espais i serveis comuns, que pretén oferir un habitatge digne i no especulatiu a una ciutat tan castigada pel turisme i la massificació com Barcelona, on els elevats preus dels lloguers fan que qualitat de vida de les classes amb menys recursos econòmics es veja cada volta més afectada. Es troba en un solar entre mitgeres cedit per 75 anys per l'Ajuntament de Barcelona amb qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO), pel que ha de complir amb la legislació d'aquest tipus d'habitatge.

El projecte es troba al límit de **Can Batlló**, un antic recinte industrial privat que des de 1976 es classifica com a zona pública. Sants és un barri vinculat al moviment obrer i cooperatiu des del segle XIX que naix de l'habitatge associat a la indústria de la zona, com Can Batlló, amb una alta densitat i falta de planejament que provoca una gran manca d'equipaments. El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 planteja la sortida de tota la indústria de la ciutat i defineix el recinte com espai públic que ha d'albergar multitud d'equipaments, habitatge de protecció oficial i espais verds per al barri. No és fins al 2005 quan es defineix el planejament de l'espai i, a causa de la crisi econòmica de 2008, queda tot paralitzat. L'any 2009 la plataforma 'Can Batlló és pel barri' pren força degut a l'incompliment per part de les administracions dels terminis relacionats amb el projecte i decideixen que, si el 2011 no han començat les obres, ocuparan el recinte per a construir els equipaments i espais públics que necessiten. Gràcies a la pressió del moviment social i la repercussió mediàtica, se cedeix una de les naus a la plataforma com a equipament social autogestionat pel veïnat de Sants i la Bordeta<sup>56</sup>, barri contigu a Sants.

En 2012, durant el procés participatiu per a decidir els projectes que es volen per a Can Batlló, 15 persones comencen a plantejar-se impulsar un model cooperatiu d'habitatge, sense cap referent a la ciutat de Barcelona, i naix la cooperativa La Broda. Estudien referents internacionals decidint-se pel model cooperatiu en cessió d'ús i comencen les negociacions amb l'Ajuntament per la cessió de sòl públic, entenen el projecte com una extensió dels equipaments que conformen Can Batlló. En un primer moment plantegen l'habilitació d'una de les naus per a realitzar el projecte però es tracta de sòl

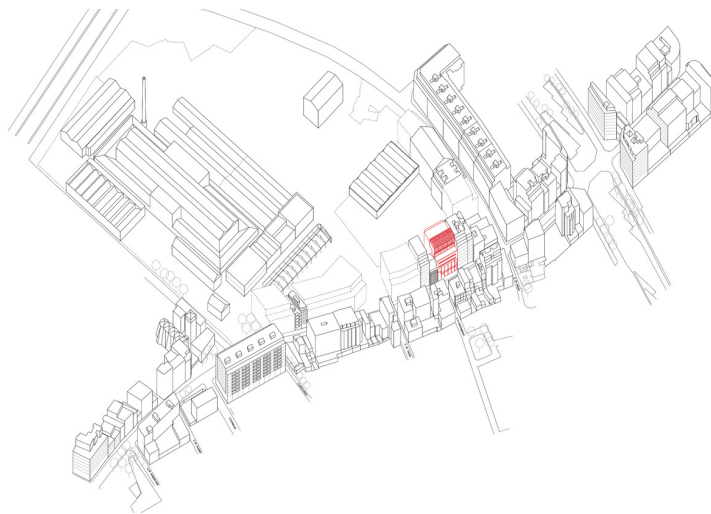
---

56 Can Batlló, «Can Batlló – Espai veïnal i autogestionat» <<https://www.canbatllo.org/>> [accedit 31 juliol 2020].





CAN BATLLÓ



[F62]

[F63]



[F64]

[F62] Distribució Can Batlló  
Font: LaCol

[F63] Ubicació de la Borda  
Font: LaCol

[F64] Reivindicació el dia de  
l'entrada a Can Batlló  
Font: Can Batlló

destinat per a equipament i això allargava el procés un mínim de dos anys. Finalment, en 2014 s'arriba a un acord de cessió d'una parcel·la per a Habitatge de Protecció Oficial en el límit de Can Batlló amb el barri de la Bordeta i s'incorporen més socis a la cooperativa. L'any 2018 finalitza la construcció del projecte i entren els usuaris a viure, una volta passen els 75 anys estipulats per a la cessió, poden renegociar amb l'administració pròrrogues o el projecte passa a ser part del parc d'habitatge públic de la ciutat.

El disseny de l'edifici és a càrrec de LaCol, una cooperativa d'arquitectes que treballen des del barri de Sants, alguns d'ells també són membres i usuaris de La Borda. Segueixen tres **principis transversals i fonamentals**<sup>57</sup>:

- Redefinir el programa de l'habitatge col·lectiu: es plantegen 28 habitatges i espais comunitaris que potencien la vida comunitària i veïnal. Estan articulats al voltant d'un pati que és un gran espai de relació.
- Sostenibilitat i qualitat ambiental: es busca construir l'edifici amb el menor impacte ambiental possible i aconseguir habitatges confortables amb el mínim consum energètic.
- Participació de les usuàries: L'autopromoció i la gestió col·lectiva implica la participació dels membres i futurs usuaris en el procés de disseny i de construcció. D'aquesta forma es pot conèixer i projectar d'acord a les seues necessitats concretes.

La **participació** de les persones cooperativistes és essencial per a entendre el funcionament del projecte durant el disseny, la construcció i l'ús. Dins de la cooperativa es creen comissions orientades a diferents aspectes i fases de tot el procés, com la comissió econòmica. La comissió d'arquitectura és la que s'encarrega dels tallers d'arquitectura que es fan al llarg del procés de disseny per a decidir el programa, les estratègies a seguir, les tipologies, les validacions de projecte i fa de nexa entre l'equip tècnic i l'assemblea de la cooperativa.

L'edifici s'estructura al voltant d'un **gran pati interior central** que recorda a les construccions tipus "corrala" típiques del centre i sud d'Espanya. Serveix com a espai de relació, de circulació, d'accés i articulació dels espais comunitaris i els habitatges privats, fugint de la dinàmica corredor-porta típica dels edificis d'habitatge. El pati

---

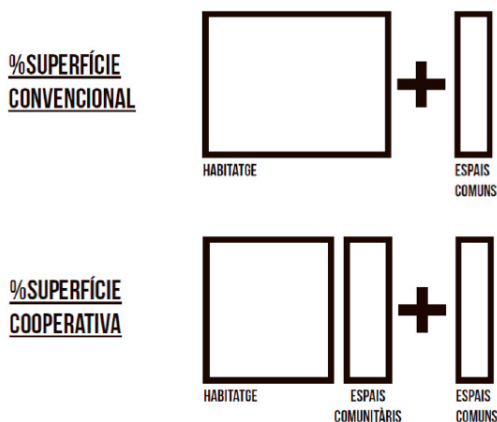
<sup>57</sup> LaCol, «Cooperativa d'habitatge La Borda | LaCol» <<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>> [accedit 31 juliol 2020].



cobert funciona com a hivernacle a l'hivern i a l'estiu es cobreix amb un tendal, ajudant a climatitzar l'edifici. En la planta baixa de l'edifici es crea un passatge que dona accés al recinte de Can Batlló des del barri de la Bordeta, on dona la façana nord de l'edifici amb 4 plantes. Es densifica al màxim el volum a sud amb un total de 6 plantes, on es preveu la construcció d'un gran parc al recinte de Can Batlló.

Dels 2950 metres quadrats construïts, 280 són d'**espais comunitaris**, com aparcament de bicicletes, trasters, espais de co-treball, 2 habitacions per a convidats, terrasses compartides on poder estendre la roba amb zones d'estar, d'oci i d'esport, i la coberta verda de la banda sud que és utilitzable i on es poden plantar horts. També compten amb espais polivalents que cobreixen les necessitats d'espais d'activitats o oci de grans i menuts i on es poden organitzar esdeveniments, cuina i menjador on es poden reunir tots els usuaris, i espai de salut i cures per a aquells usuaris que ho necessiten. La bugaderia, amb dues rentadores industrials i una domèstica, també és un espai compartit, recuperant un lloc tradicionalment social com són els llavadors i aconseguint un estalvi d'espai als habitatges i de recursos econòmics i energètics.

Pel pressupost del projecte, alguns dels espais comunitaris no estan acabats quan entren a viure i es van construint i donant forma a poc a poc. S'aprecia una continuïtat en tots els espais de relació, des de l'espai de socialització a l'accés fins a les terrasses. Es busca que l'edifici siga permeable al barri, per això la majoria d'espais comunitaris es col·loquen en planta baixa, aconseguint una transició entre els espais públics, comuns i privats. També en planta baixa hi ha un local comercial que s'obri al barri llogat a una



[F65] Esquema distribució de superfície  
Font: LaCol

[F66] Procés participatiu  
Font: Lluç Miralles

cooperativa de consum existent, potenciant el model cooperatiu i col·laboratiu al barri i fomentant l'economia social i solidària.

Per als 28 habitatges es plantegen **tres tipologies** diferents, de 40, 58 i 76 metres quadrats, amb una estructura bàsica de 40 metres quadrats a la que s'afegeixen un o dos mòduls per tal d'aconseguir habitatges més grans. Se segueix una estructura modular per a garantir la flexibilitat i adaptabilitat dels habitatges a les necessitats de les seues unitats de convivència, fent possible afegir mòduls contigus en vertical o horitzontal i generant habitatges més grans o més menuts amb una petita obra. Tots els habitatges parteixen de la mateixa matriu però alguns aspectes del disseny es deixen a l'elecció dels futurs usuaris com, per exemple, la ubicació concreta i forma de la cuina o el tipus de portes. La major part dels habitatges es col·loquen a la façana sud per tal d'aconseguir que tinguen les millors condicions de captació de llum i assoleig a l'augmentar l'altura estàndard entre pisos. Hi ha 4 habitatges que queden orientats a nord i, a causa de la seua orientació més freda, compten amb una façana més tancada i un aïllament més eficaç per tal de garantir el confort a l'interior. Se cedeixen 10 metres quadrats de cada habitatge per als espais comunitaris, entenen-los com una extensió dels habitatges on es conviu de manera col·lectiva però sense perdre la privacitat de l'habitatge propi.

El projecte busca la màxima **sostenibilitat** possible en el procés constructiu i en la vida útil de l'edifici. Llevat de la planta baixa, que es construeix amb estructura de formigó, s'utilitza fusta contraplacada per a l'estructura de l'edifici que es recobreix amb algeps laminats per a augmentar la protecció contra el foc, convertint-se en l'edifici més alt de l'Estat Espanyol construït amb estructura de fusta. La fusta prové del País Basc, per tant l'impacte ambiental en transport és reduït i, al ser un material més lleuger, es redueix la fonamentació de l'edifici. Es tracta d'un procés constructiu més ràpid que la construcció en formigó armat, en sis setmanes es construeix tota l'estructura, i menys contaminant<sup>58</sup>. La mateixa estructura de fusta fa funció de divisòries i les obertures aprofiten tot l'espai entre els murs estructurals tant verticalment com horitzontalment, evitant retallar panells i aprofitant al màxim el material. Els forjats es reforcen amb una capa de formigó sobre l'aïllament per a donar més inèrcia i millorar la seua resistència al foc. També s'utilitza la fusta com a revestiment per les seues

---

58 Carles Baiges, «Noves estratègies: Co-habitar», en *I Jornadas Habitar es Cuidar*, UPV (València, 2019) <<https://media.upv.es/#/portal/video/38db92a0-09eb-11ea-8698-3da42538efee>> [accedit 3 juliol 2020].

condiciones hidrotèrmiques, la capacitat de graduar la humitat i el confort que donen als espais, al sostre sempre queda vista.

Els processos participatius que se segueixen en la fase de disseny ajuden als futurs usuaris a conèixer millor l'edifici i el seu funcionament i que s'adapte a les seues necessitats, generant un ús més responsable i eficient. La col·lectivització d'usos com la bugaderia, habitacions per a convidats o una gran cuina augmenten l'eficiència de l'edifici, ja que suposen un estalvi de recursos energètics. Compta amb serveis centralitzats com una caldera de biomassa que genera aigua calenta per a tots els habitatges i plaques solars a la coberta verda com a font d'energia renovable.

Per tal que l'habitatge sigui assequible a llarg termini per a tota mena d'usuaris s'ha d'evitar la pobresa energètica, aconseguint un màxim confort en els habitatges amb el mínim consum energètic. S'entén que la manera més eficient d'estalviar recursos és la reducció de la demanda, per tant és essencial l'ús de sistemes passius de condicionament. S'opta per un disseny bioclimàtic amb uns nivells d'aïllament superiors als que marca la normativa, ventilació creuada en tots els habitatges i espais de l'edifici, gran profunditat de balcons i persianes i màxim aprofitament de l'energia solar a causa de l'altura dels habitatges, de 3'05 metres. L'hivernacle que cobreix el pati central funciona sol, amb sensors de CO<sub>2</sub>, fum i vent per a obrir-ho quan siga necessari a l'hivern i també es cobreix amb el tendal tèrmic per mantindre la calor. A l'estiu l'hivernacle es manté sempre obert i s'utilitzen tendals com a protecció solar, així s'aconsegueix un microclima agradable durant tot l'any.

Tot i que la normativa exigeix la construcció d'un aparcament per a cotxes al projecte, s'arriba a un acord amb l'Ajuntament perquè es canvie la normativa i així no haver de construir-lo. Això suposa un estalvi del 20 per cent del cost total del projecte i també un gran estalvi de recursos. Així es fomenta l'ús de mitjans de transport públics, compartits o alternatius com les bicis, ja que al trobar-se en un nucli urbà tan consolidat com el barri de Sants, la major part dels usuaris no utilitzen transport privat.

El grup de cooperativistes i futurs usuaris de La Borda participa en treballs d'autoconstrucció del projecte, una pràctica molt estesa a l'Uruguai com s'ha vist anteriorment. A causa de la normativa espanyola, els treballs d'autoconstrucció es van basar en tasques auxiliars però que, a més de repercutir en un reduït estalvi econòmic, ajuda a enfortir el grup i a implicar-se més encara en el projecte.

El grup d'usuaris que forma la cooperativa té una ideologia marcadament **feminista** i és un tema recurrent en els tallers participatius. Fan replantejar els rols de gènere dins de l'arquitectura i com l'habitatge els perpetua. Plantegen col·lectivització i visibilització de les tasques reproductives i domèstics, que han sigut històricament realitzades per les dones, en espais compartits que són d'ús domèstic i diari. Un altre punt que pren força en els debats i que exigeixen és la creació d'habitatges i espais no jeràrquics. Es projecta un edifici que es pugui adaptar a qualsevol mena d'unitat de convivència sense perpetuar el model de família nuclear imposat per la societat. De fet, de les 28 unitats de convivència que habiten a La Borda, només 2 segueixen el patró de família tradicional. S'aconsegueix un grup divers i intergeneracional d'usuaris, amb famílies tradicionals, famílies monoparentals, persones grans que comparteixen habitatge o adults que comparteixen la criança de la xicalla, generant un clima d'ajuda mútua i enfortint el grup.

El cost total del projecte és de 3.000.000 euros, dels quals el 20 per cent s'aconsegueixen de les aportacions inicials dels cooperativistes de 18.5000 euros. La cooperativa, que roman la propietària de l'edifici, troba finançament en Coop57, una cooperativa de serveis financers, i en La Dinamo, una fundació que promou l'habitatge cooperatiu. Reben també una ajuda del "Plan Estatal de Vivienda", amb la que no contaven, que ajuda a reduir els costos totals. Es genera **habitatge assequible** a llarg termini amb mensualitats que van dels quasi 400 als 600 euros, depenent de la superfície de l'habitatge<sup>59</sup>. És un preu un 20 per cent més baix<sup>60</sup> que el preu de mercat de la zona en l'actualitat i es manté al llarg de tota la vida útil de l'edifici, els estatuts de la cooperativa impedeixen pujar-ho. Els possibles excedents de diners es guarden en un fons comú per a futures millores dels espais i com a fons d'emergència i ajuda si alguns dels usuaris ho necessitara. La inversió de capital inicial, de 15.000 euros, es torna si els usuaris decideixen abandonar l'habitatge, que passaria a una altra unitat de convivència que hauria de fer la mateixa aportació inicial i ser sòcia de la cooperativa.

Aquest projecte és el primer d'habitatge cooperatiu a Barcelona i augmenta l'interés de la ciutadania per aquest mode de vida. Com diu el lema de La Borda '**Construïm**

---

59 Lacol, «Visita en línia a la Borda i sessió de preguntes obertes» (Youtube) <<https://www.youtube.com/watch?v=joLGuD8GNRY&feature=youtu.be>> [accedit 2 juliol 2020].

60 George Kafka, «Sustainable building, sustainable living: La Borda, Barcelona by Lacol», Architect's Journal, 2020 <<https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainable-living-la-borda-barcelona-by-lacol>> [accedit 5 juliol 2020].

**habitatge per construir comunitat**<sup>61</sup>, busca generar una infraestructura per a romandre als barris i dotar-los d'habitatge assequible i estable i enfortir els vincles amb el veïnat i el barri. Des del primer moment la cooperativa La Borda fomenta el moviment cooperatiu al treballar sempre amb entitats cooperatives o participants de les xarxes d'economia solidària. L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús té la capacitat d'estimular el desenvolupament i l'enfortiment del conjunt de l'economia social i solidària<sup>62</sup> del lloc on s'ubica. El model d'habitatge cooperatiu d'usuàries s'entén que és un mecanisme per a blindar i introduir habitatge en paral·lel i juntament amb l'habitatge social per arribar a oferir un habitatge assequible a tota la població i, en el cas de La Borda, planteja un model cooperatiu públic de producció d'habitatge social<sup>63</sup>. La cooperativa La Borda va comptar amb l'ajuda de la fundació sense ànim de lucre La Dinamo, que juntament amb Sostre Cívic, estan impulsant un gran nombre d'habitatges cooperatius a Catalunya.

[F67] Façana sud  
Font: Lluc Miralles

[F68] Espai interior comú  
Font: Lluc Miralles

[F69] Vista exterior a la façana nord  
Font: Lluc Miralles



[F67]



[F68]



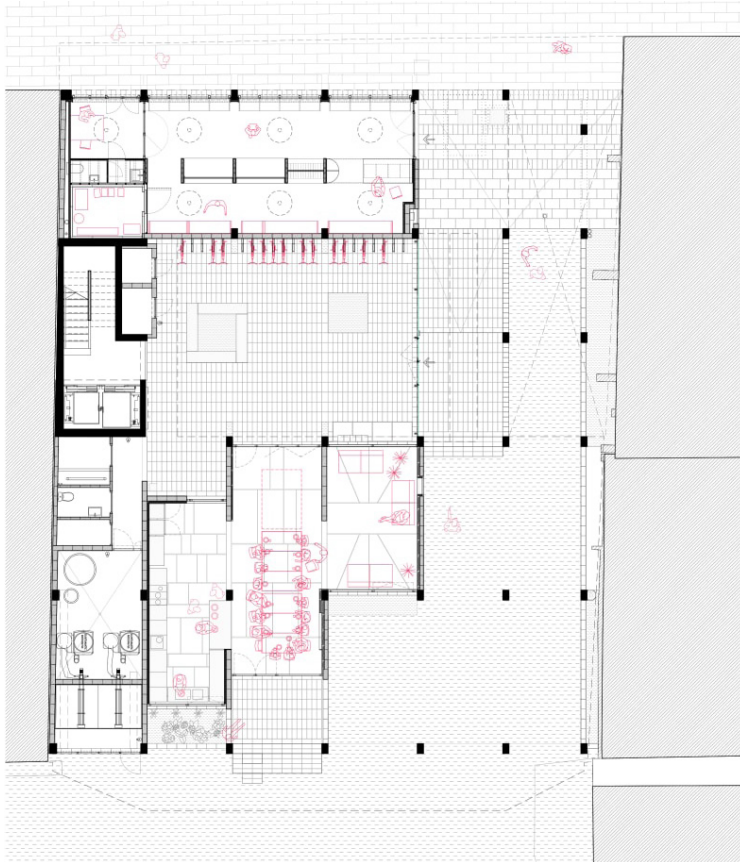
[F69]

61 La Borda, «La Borda – Construïm habitatge per a construir comunitat» <<http://www.laborda.coop/es/>> [accedit 31 juliol 2020].

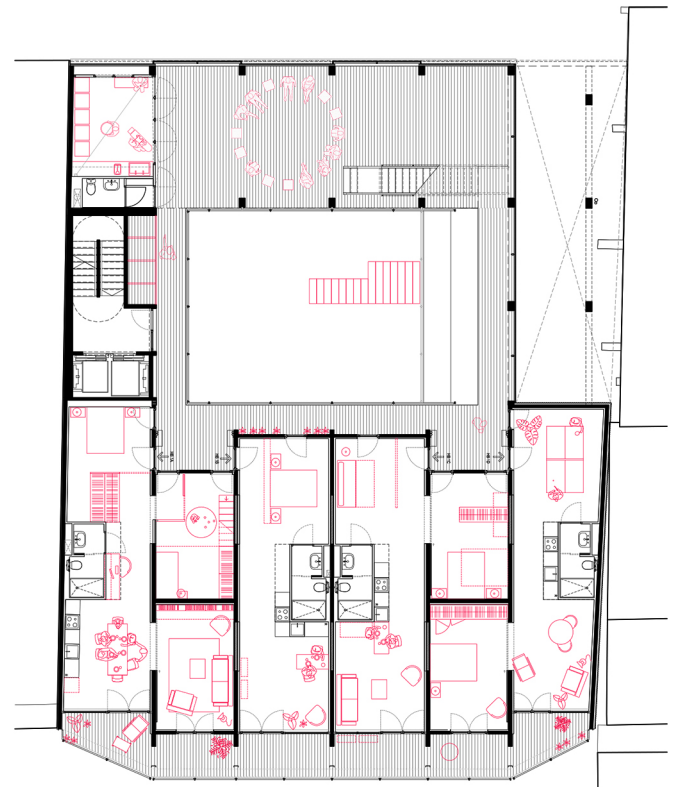
62 Marc Font, «L'habitatge en cessió d'ús, bàsic per al mercat social», El crític, 2020 <<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/lhabitatge-en-cessio-dus-un-ambit-estrategic-per-al-mercat-social-50333>> [accedit 17 maig 2020].

63 Lacol, «Construir Vivienda para Construir Comunidad» (Youtube) <<https://www.youtube.com/watch?v=HHLu5rnOfrY&feature=youtu.be>> [accedit 2 juliol 2020].

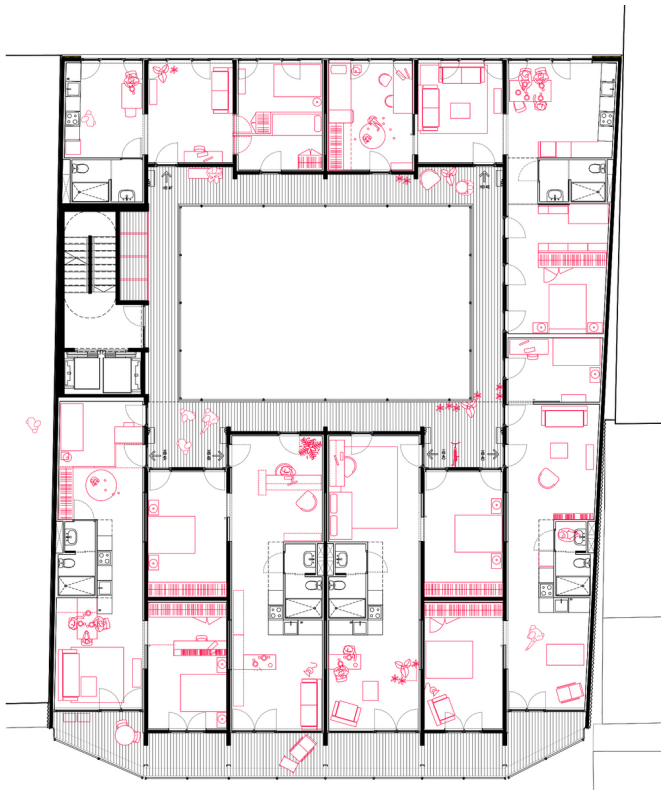




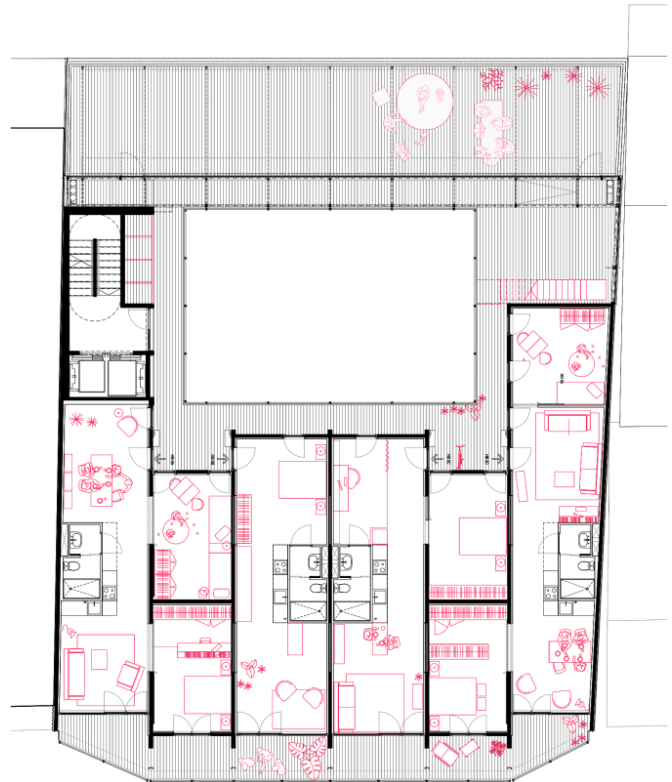
[F70]Planta baixa  
Font: LaCol



[F71] Planta primera  
Font: LaCol



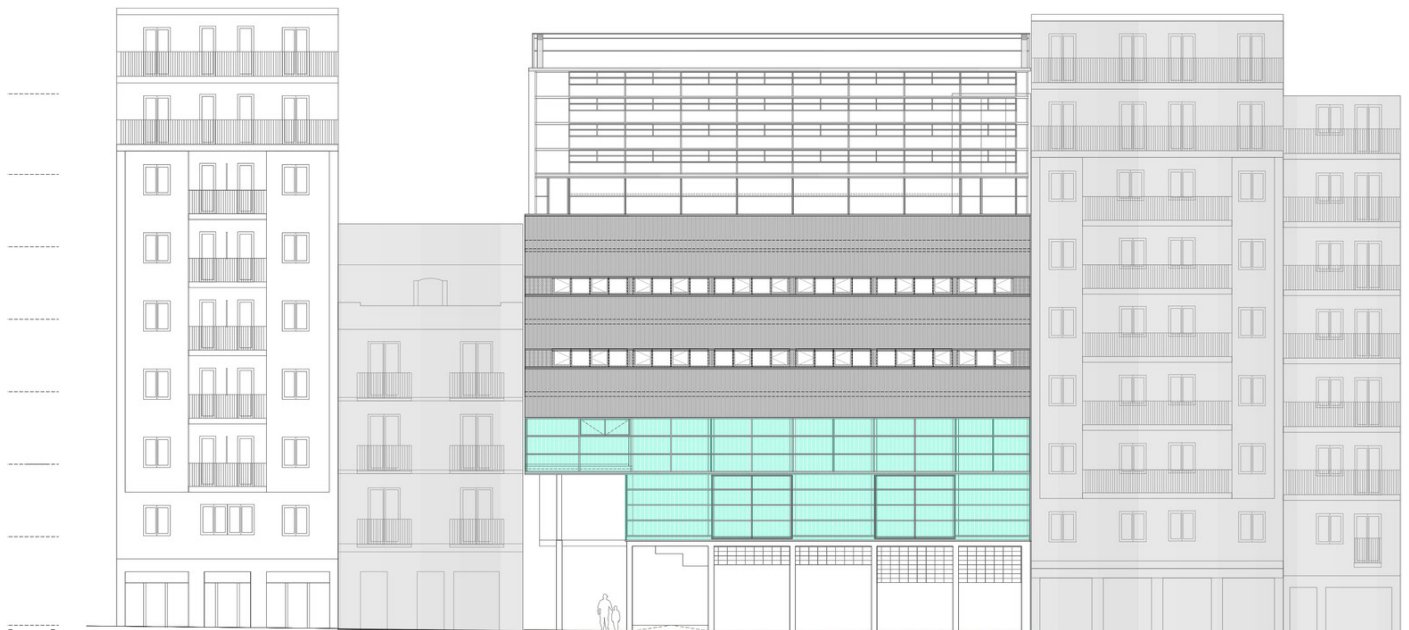
[F72]Planta tipo tercera i quarta  
Font: LaCol



[F73]Planta cinquena  
Font: LaCol



[F74]

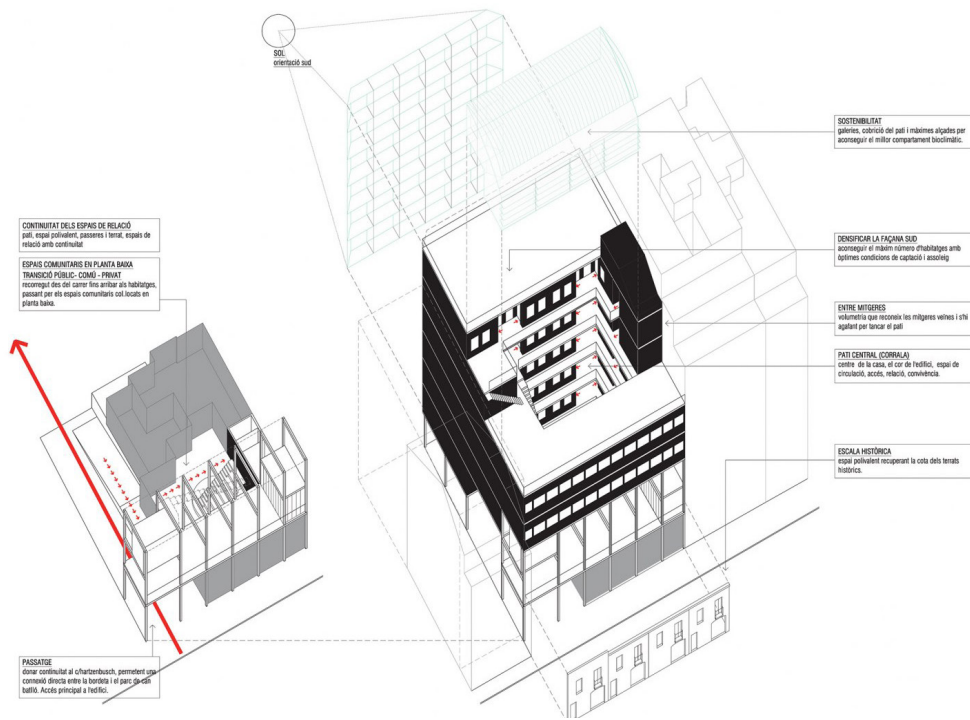


[F75]





[F76]



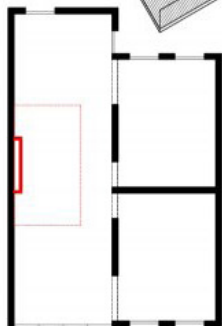
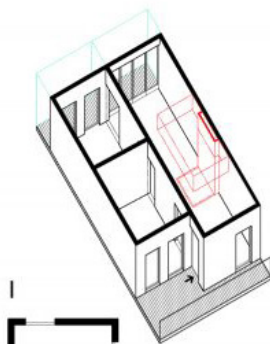
[F77]

[F74] Alçat sud  
Font: LaCol

[F75] Alçat nord  
Font: LaCol

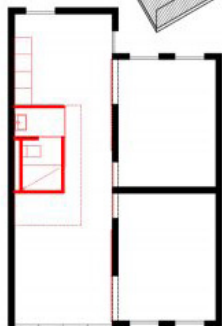
[F76] Secció entre mitgeres  
Font: LaCol

[F77] Esquema de diferents aspectes del projecte  
Font: LaCol



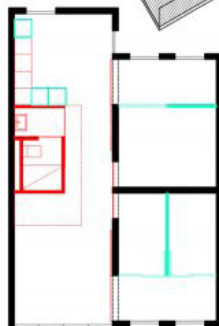
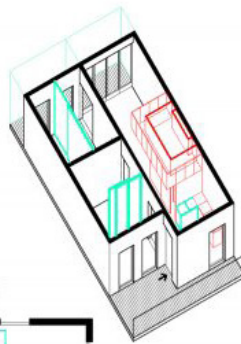
### INFRAESTRUCTURA

DEFINIT PELS SÒCIS PROMOTORS DE LA BORDA, PENSANT A 75 ANYS



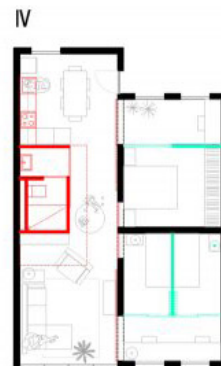
### ELECCIÓ D'OPCIÓNS

SELECCIONAT PER CADA UNITAT EN EL DISSENY



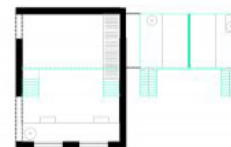
### APROPIACIÓ USUARI

DECIDIT PER L'USUARI DURANT L'ÚS

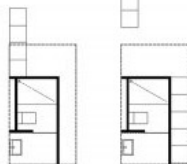
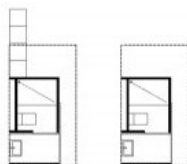


### ÚS

\*POSSIBILITATS DE COMPARTIMENTACIÓ (O DISTRIBUCIÓ)



\*exemple A  
pica interior

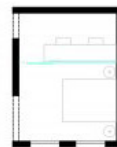
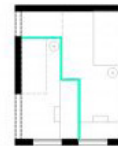
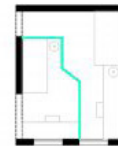
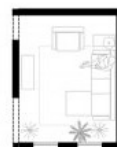


PAS INSTAL·LACIONS + FALS SOSTRE

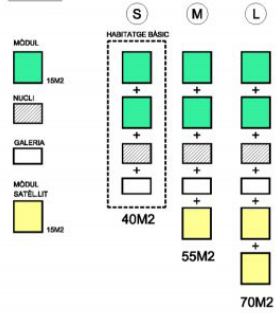
1r POSICIÓ PICA: inferior/superior

2n POSICIÓ TANCAMENT BANY lateral/estrem

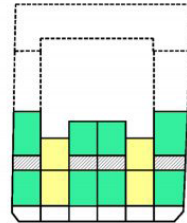
3r POSICIÓ CUINA lateral/estrem



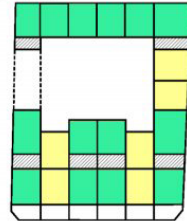
MATRIU. REGLES DEL JOC.  
modulació



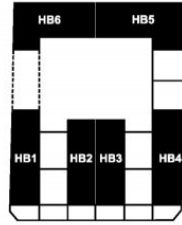
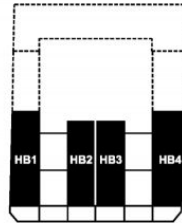
PATRÓ. ESQUEMA GENERAL  
planta 1,2,5,6



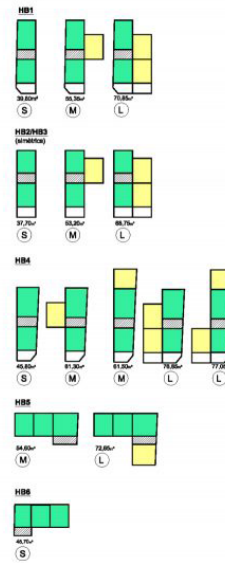
planta 3,4



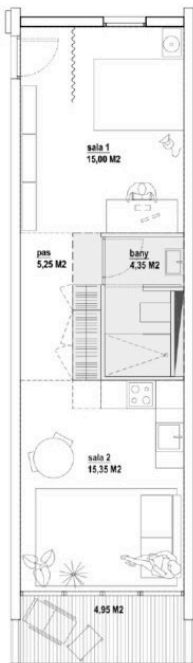
NOMENCLATURA  
habitatge (HB)



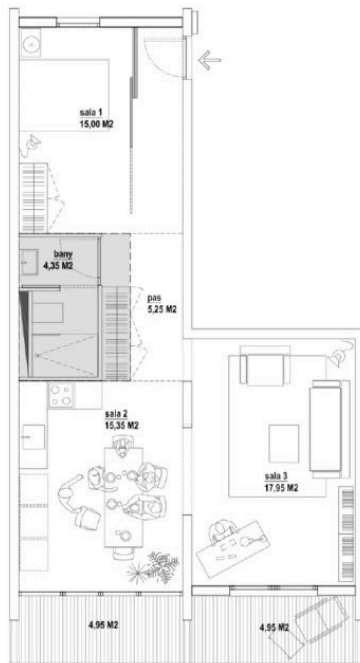
VARIACIONS TIPOLOGIQUES  
S, M, L



[F79]



Tipologia S  
40 m²



Tipologia M  
58 m²



Tipologia L  
76 m²

[F78] Esquemes explicatius de l'apropiació per part dels usuaris i la flexibilitat dels habitatges  
Font: LaCol

[F79] Esquemes de l'organització dels habitatges  
Font: LaCol

[F80] Exemples de les tres tipologies d'habitatge  
Font: LaCol

[F80]





[F81]



[F82]



[F83]



[F84]





[F85]



[F86]

[F81] Detall del mantell de l'hivernacle  
Font: Gabriel Lopez

[F82] Vista de l'hivernacle  
Font: Lluç Miralles

[F83] Terrassa comuna amb espai per a estendre la roba i per estar  
Font: Lluç Miralles

[F84] Vista de l'hivernacle  
Font: Lluç Miralles

[F85] Espai comú i bugaderia encara sense finalitzar  
Font: Lluç Miralles

[F86] Espai interior d'un dels habitatges  
Font: Lluç Miralles



## 08 TAULES RESUM

# SPREEFELD, BERLÍN

Carpanto Schöningh Architekten, BARarchitekten, FATKOEHL Architekten, Die Zusammenarbeiter

64 habitatges

140 usuaris

3 edificis, 2013

7376 m<sup>2</sup>

nucli urbà consolidat

entorn degradat

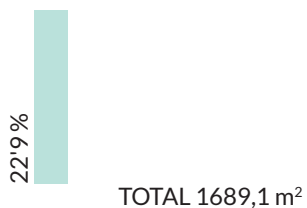
proximitat a transport públic

sòl privat

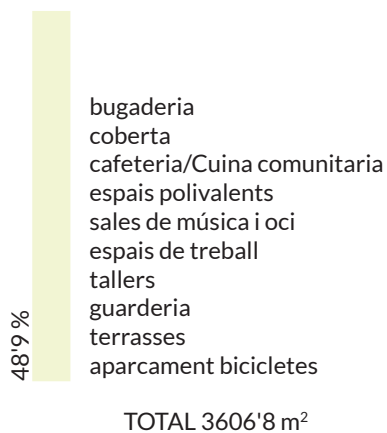
## HABITATGE NO ESTÀNDARD



## HABITATGES ESTÀNDARD



## ESPAIS COMUNITARIS

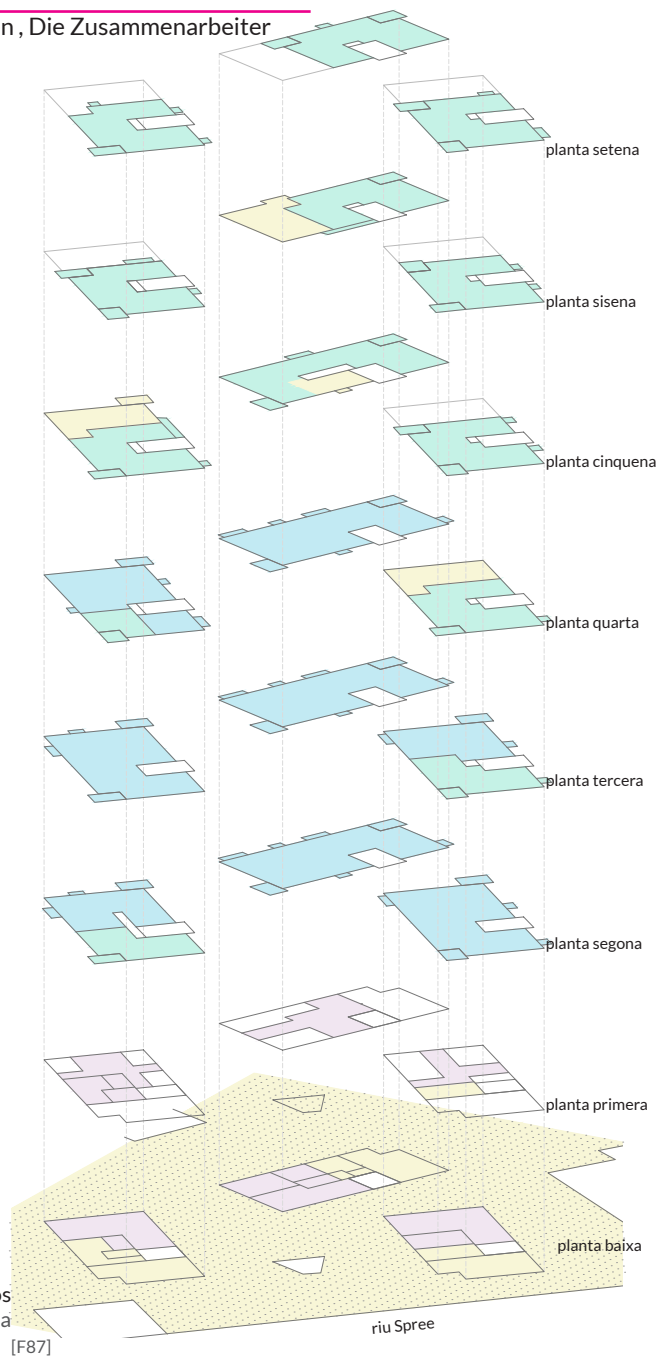


## COMERÇ



■ espai públic

[F87] Esquema distribució d'usos  
Font: elaboració pròpia







## Crear comunitat

---

### GRAN QUANTITAT D'ESPAYS I SERVEIS COMUNS

- Bugaderia
- Coberta
- Cafeteria/Cuina comunitaria
- Espais polivalents
- Sales de música i oci
- Espais de treball
- tallers
- Guarderia
- Terrasses
- Aparcament bicicletes

### REDUCCIÓ DE L'ESPAI PRIVAT



## Generar Ciutat

---

ESPAI PÚBLIC\_ ribera del riu i sales polivalents

ESPAI COMERCIAL

ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE

- Lloguers adaptats a les rendes més baixes\_ el més baixos equiparables als del lloguer protegit alemany
- Lloguers indefinits

PARTICIPA DE L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA DEL BARRI



## Innovació en el disseny arquitectònic

---

### SOSTENIBILITAT

- Utilització d'energies renovables\_ panell fotovoltaics, unitat de cogeneració i sistema geotèrmic
- Sistemes climàtics passius
- Procés constructiu i materials sostenibles
- Certificats energètics\_ passivehaus
- No aparcament per a cotxes
- Sistema estructural\_ mòduls simples i elements estandaritzats

### HABITATGE FLEXIBLE

- Gran varietat de tipologies
- Habitacions de convidats
- Habitatges de cohabitatge de gran quantitat de gent\_ clúster
- Possibilitat de canvi d'habitatge
- Retorn de l'aportació inicial en cas d'abandonar l'habitatge

### HABITATGE NO JERARQUIC

- Bany no exclusiu
- Accessibilitat a tot el projecte
- Cuina integrable i multipersonal

# KALKBREITE, ZURIC

Müller Sigrist Architekten AG

97 habitatges

250 usuaris

2014

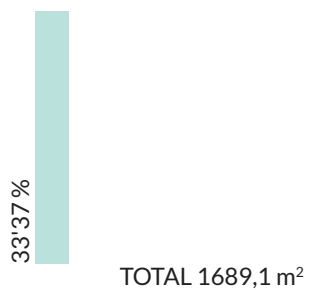
6350 m<sup>2</sup>

nucli urbà consolidat  
antic depòsit de tramvia  
proximitat a transport públic  
sòl públic cedit\_95 anys

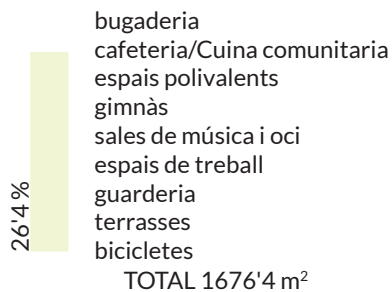
## HABITATGE NO ESTÀNDARD



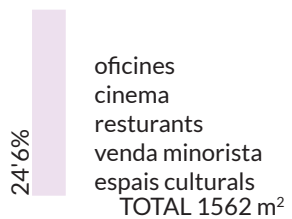
## HABITATGES ESTÀNDARD



## ESPais COMUNITARIS



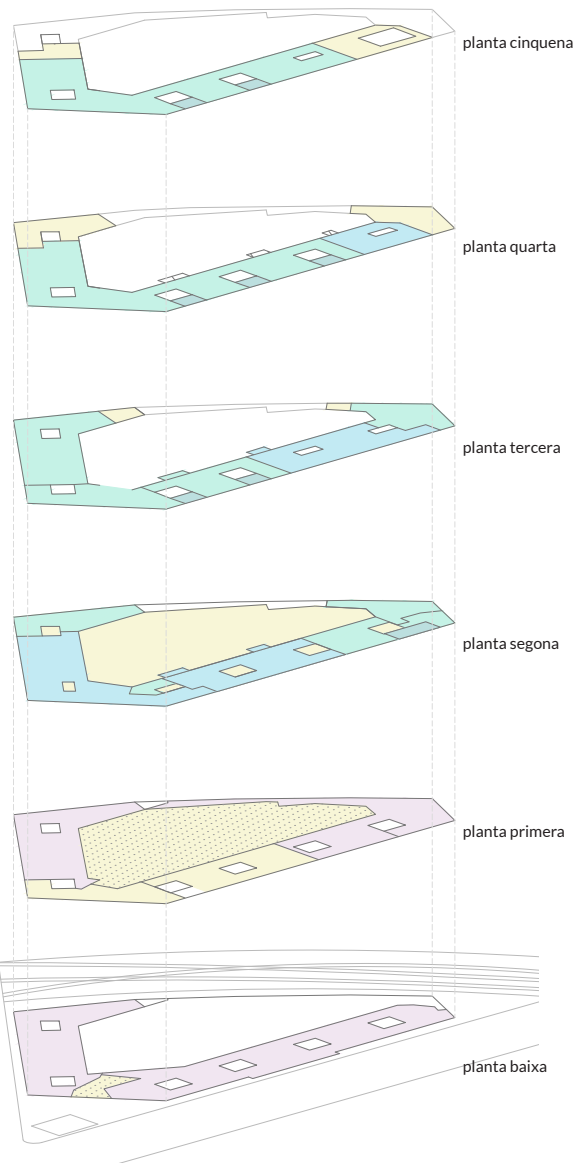
## COMERÇ



■ espai públic

[F88] Esquema distribució d'usos  
Font: elaboració pròpia

[F88]





## Crear comunitat

---

### GRAN QUANTITAT D'ESP AIS I SERVEIS COMUNS

- Bugaderia
- Coberta
- Cafeteria/Cuina comunitaria
- Espais polivalents
- Gimnàs
- Sales de música i oci
- Espais de treball
- Guarderia
- Terrasses
- Aparcament bicicletes

### REDUCCIÓ DE L'ESPAI PRIVAT



## Generar Ciutat

---

ESPAI PÚBLIC \_gran plaça interior, terrasses i carrer interior

ESPAI COMERCIAL

ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE

- Lloguers adaptats a les rendes més baixes \_el més baixos equiparables al lloguer social. 11 reservats per a rendes baixes
- Lloguers indefinits

PROMOU ALTRES PROJECTES D'HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS \_Zollhaus



## Innovació en el disseny arquitectònic

---

SOSTENIBILITAT

- Utilització d'energies renovables \_panell fotovoltaics
- Sistemes climàtics passius
- Procés constructiu i materials sostenibles
- Certificats energètics \_minergie-p
- No aparcament per a cotxes
- Sistema estructural

HABITATGE FLEXIBLE

- Gran varietat de tipologies
- Habitacions de convidats
- Habitatges que es poden utilitzar com a extensió no física d'altres \_joker
- Unitats de cohabitatge per a gran quantitat de gent \_clúster
- Possibilitat de canvi d'habitatge
- Retorn de l'aportació inicial en cas d'abandonar l'habitatge

HABITATGE NO JERARQUIC

- Bany no exclusiu
- Accessibilitat a tot el projecte
- Cuina integrable i multipersonal

# LA BORDA, BARCELONA

LaCol Cooperativa d'arquitectes

28 habitatges

62 usuaris

2018

2950 m<sup>2</sup>

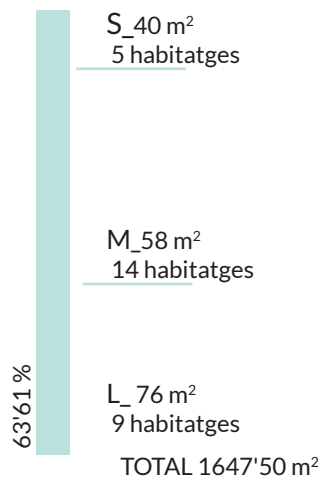
nucli urbà consolidat

entorn industrial deteriorat

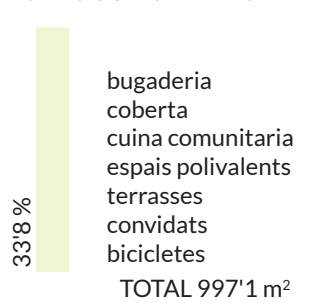
proximitat a transport públic

sòl públic cedit\_75 anys

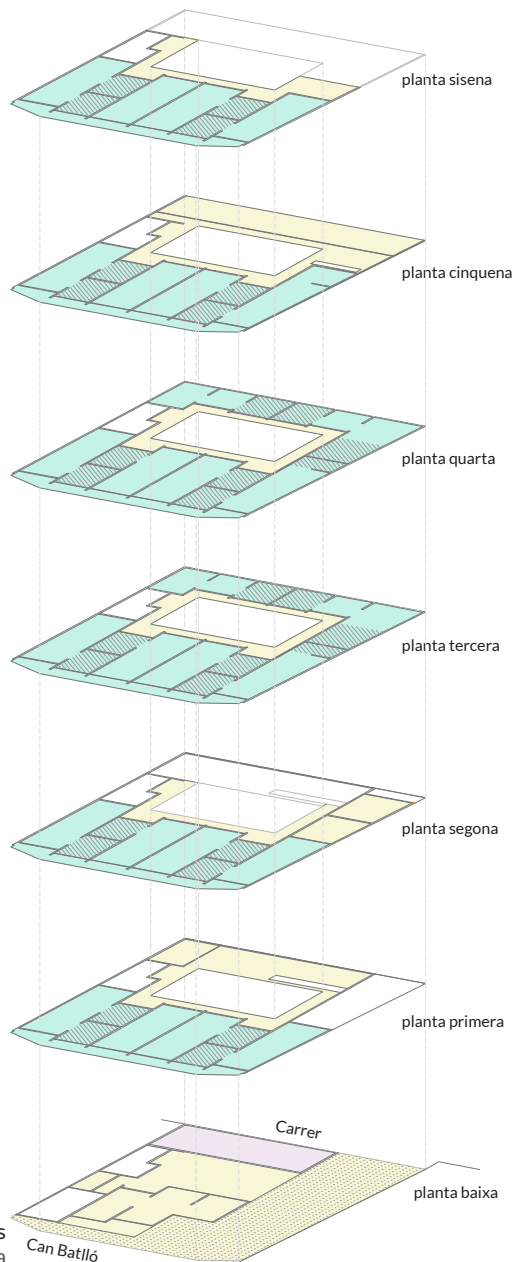
## HABITATGE ESTÀNDARD



## ESPAIS COMUNITARIS



## COMERÇ



■ espai públic  
 ■ mòdul satèl·lit

[F89] Esquema distribució d'usos  
 Font: elaboració pròpia

[F89]



## Crear comunitat

---

### GRAN QUANTITAT D'ESPAYS I SERVEIS COMUNS

- Bugaderia
- Coberta
- Cuina comunitaria
- Espais polivalents
- Terrasses
- Habitacions de convidats
- Aparcament bicicletes

### REDUCCIÓ DE L'ESPAI PRIVAT



## Generar Ciutat

---

ESPAI PÚBLIC\_*pas a Can Batlló*

ESPAI COMERCIAL\_*1 comerç cooperativa de consum*

### ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE

- Lloguers adaptats a les rendes més baixes
- Lloguers indefinits
- Fons comú per a ajudar a cobrir despeses als usuaris

### PARTICIPA DE L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA DEL BARRI



## Innovació en el disseny arquitectònic

---

### SOSTENIBILITAT

- Energies renovables\_*plaques solars a la coberta, caldera de biomassa centralitzada*
- Ventilació creuada
- Sistemes climàtics passius\_*pati cobert, hivernacle a l'hivern i ventilació addicional a l'estiu*
- Procés constructiu i materials sostenibles
- Certificat energètic
- No aparcament per a cotxes
- Sistema estructural\_*estructura de fusta*

### HABITATGE FLEXIBLE

- Possibilitat d'annexió d'habitacions satèl·lit
- Habitacions de convidats
- Retorn de l'aportació inicial en cas d'abandonar l'habitatge

### HABITATGE NO JERARQUIC

- Bany no exclusiu
- Accessibilitat a tot el projecte
- Cuina integrable i multipersonal



## 09 CONCLUSIONS

---

A partir de l'estudi del model d'habitatge d'usuàries, o model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, s'observa que aquest té un **vessant social i solidari intrínsec**. Més enllà de les característiques particulars de cada projecte, com pot ser la cessió del sòl per part de l'administració pública, les cooperatives fomenten un model de vida cooperatiu i col·lectiu on la comunitat i la solidaritat són el centre.

La propietat col·lectiva del projecte per part de la cooperativa i la cessió indefinida del dret d'ús dels habitatges als seus usuaris, permet que l'habitatge no entre dins del mercat immobiliari tradicional i el converteix en un **model no especulatiu**. Com que no busca benefici econòmic, les mensualitats sempre són notablement inferiors al valor de l'habitatge en el lliure mercat. A més, amb l'autopromoció i l'autoconstrucció es genera un estalvi en el cost total del projecte que permet a població amb menys recursos econòmics accedir a l'habitatge. Aquest model, juntament amb l'habitatge social i altres models alternatius, genera un parc d'habitatge no especulatiu cada volta més gran amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne per a tothom.

L'anàlisi dels tres casos d'estudi permet concloure que les característiques del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús generen uns **trets arquitectònics comuns** concrets, que apareixen en tots tres projectes:

La forma d'organització cooperativa i la seua manera d'entendre la convivència, que fomenta la solidaritat i la vida col·lectiva, requereix gran quantitat d'**espais comuns i de relació**. També es col·lectivitzen serveis i se cedeix part de l'espai de l'habitatge privat a espais comuns, com la bugaderia compartida o les habitacions de convidats.

Els tres projectes sorgeixen arran de moviments socials i veïnals que busquen revitalitzar els llocs on s'ubiquen mitjançant la creació d'habitatge just i assequible. També ofereixen **equipaments, espais comercials i espais públics** per a enfortir la relació amb el barri i el sentiment de comunitat.

El perfil dels usuaris és divers, intergeneracional i multicultural, amb unitats de convivència que van més enllà de la família heteronormativa i que aposten per models de convivència que no existeixen en l'habitatge tradicional. Això permet una **innovació en les tipologies d'habitatge**, apareixent unitats com els clústers o grans unitats de cohabitatge que no es troben en el mercat immobiliari tradicional. A més, tots els espais són no jerarquitats, accessibles i tracten de visibilitzar i donar la possibilitat de col·lectivitzar els treballs de cures.



A l'organitzar-se en forma de cooperativa en cessió d'ús, els usuaris compten amb major estabilitat que amb un lloguer tradicional i amb més flexibilitat que amb un habitatge en propietat. Per tant, l'**adaptabilitat del projecte** i els habitatges als canvis vitals dels seus usuaris és essencial, ja siga amb l'aparició de mòduls satèl·lit o amb el canvi d'habitatge dins de la cooperativa.

Les cooperatives són conscients dels problemes socials i ambientals existents, pel que la **sostenibilitat** és un punt clau en el disseny dels projectes, tant a l'hora de la construcció com de la vida útil. S'aposta per l'ús d'energies renovables i sistemes climàtics passius, així com materials i sistemes constructius i estructurals amb menor impacte mediambiental possible.

Aquestes característiques arquitectòniques comunes també sorgeixen en projectes no cooperatius i hauria de fomentar-se la seua aparició en tota mena de projectes, independentment de com s'organitzen els seus usuaris i del model d'habitatge que segueixen. Tot i això, queda patent que a causa del seu caràcter social, innovador, sostenible i solidari, aquestes **característiques comunes en el disseny arquitectònic van profundament lligades al model d'habitatge d'usuàries** i responen al potencial del model.

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model amb un gran potencial per a crear comunitat, generar habitatge no especulatiu amb caràcter social i garantir un habitatge digne. Per a fomentar aquest model és necessari donar-lo a conèixer i generar una col·laboració pública cooperativa forta. A més, és essencial **crear un marc legal sòlid** que blinde el caràcter social i solidari del model per a blindar-lo enfront de les derives liberalitzadores i especulatives del mercat.



## 10 BIBLIOGRAFIA

- 
- Baiges, Carles, Mara Ferreri, i Lorenzo Vidal, Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries, ed. La Dinamo Fundació (Barcelona, 2017)
- Col·lectiu Punt 6, Urbanismo feminista. Por una transformación radical de los espacios de vida., 1º ed. (Barcelona: Virus Editorial, 2019)
- Lacol, La Ciutat Invisible, i La Dinamo Fundació, Habitar en comunidad : la vivienda cooperativa en cesión de uso, Catarata 763 (Madrid: Los libros de la Catarata, 2020)
- La Dinamo, i Lacol, Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge, ed. La Dinamo Fundació (Barcelona)
- Montaner, Josep Maria, i Zaida Muxí, Arquitectura y política: ensayos para mundos alternativos (Barcelona: Gustavo Gili, D.L, 2011)
- Nahoum, Benjamín, Algunas claves : reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa por ayuda mutua, 1a ed. (TRILCE, 2013)
- Turner, John, Vivienda, todo el poder para los usuarios (Madrid: H.BLUME EDICIONES, 1977)

## PÀGINES WEB I ARTICLES

---

- «2000-Watt-Gesellschaft - Stadt Zürich» <[https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt\\_energie/2000-watt-gesellschaft.html](https://www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/umwelt_energie/2000-watt-gesellschaft.html)> [accedit 20 juliol 2020]
- «Alianza Cooperativa Internacional | ACI» <<https://www.ica.coop/es>> [accedit 24 juny 2020]
- Banco de España, «Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España», Boletín Económico, 3 (2019) <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7128894>>
- BARarchitekten, «BARarchitekten | Spreefeld» <<http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html#>> [accedit 12 juliol 2020]
- «BL - Danmarks Almene Boliger» <<https://bl.dk/>> [accedit 10 juliol 2020]
- «Boletín Oficial del Estado» <<https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1911/164/A00755-00758.pdf>> [accedit 23 juliol 2020]
- La Borda, «La Borda – Construïm habitatge per a construir comunitat» <<http://www.laborda.coop/es/>> [accedit 31 juliol 2020]
- Cal Cases, «Qui Som? | Cal Cases» <[https://calcases.info/?page\\_id=6](https://calcases.info/?page_id=6)> [accedit 25 juliol 2020]
- Can Batlló, «Can Batlló – Espai veïnal i autogestionat» <<https://www.canbatllo.org/>> [accedit 31 juliol 2020]
- «Co-operative Housing | Germany Archives - Co-operative Housing» <<https://www.housinginternational.coop/co-ops/germany/>> [accedit 4 juliol 2020]
- «Co-operative Housing | Switzerland Archives - Co-operative Housing» <<https://www.housinginternational.coop/co-ops/switzerland/>> [accedit 15 juliol 2020]
- Die Zusammenarbeiter, «Die Zusammenarbeiter - Programm / Prozess / Projekt» <<http://www.zusammenarbeiter.de/projekte.php?ID=49>> [accedit 12 juliol 2020]
- Entrepatis, «Entrepatis – Otra manera de vivir» <<https://www.entrepatis.org/>> [accedit 26 juliol 2020]
- Fatkoehl Architekten, «Spreefeld Berlin / fatkoehl Architekten» <<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>> [accedit 12 juliol 2020]

- Font, Marc, «Cooperativisme d'habitatge a Suïssa», *El crític*, 2020 <<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/cooperativisme-dhabitatge-a-suissa-creixent-murde-resistencia-contra-especulacio-48737>> [accedit 5 juliol 2020]
- , «L'habitatge en cessió d'ús, bàsic per al mercat social», *El crític*, 2020 <<https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/lhabitatge-en-cessio-dus-un-ambit-estrategic-per-al-mercat-social-50333>> [accedit 17 maig 2020]
- García Arenales, María, «Propiedad colectiva para evitar la especulación: así funcionan las cooperativas de vivienda en Uruguay», *El diario* (Montevideo, 2019) <[https://www.eldiario.es/internacional/Propiedad-colectiva-especulacion-cooperativas-Uruguay\\_0\\_889611405.html](https://www.eldiario.es/internacional/Propiedad-colectiva-especulacion-cooperativas-Uruguay_0_889611405.html)> [accedit 17 maig 2020]
- Instituto Nacional de Estadística, Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y edad y sexo de la persona de referencia(4583) <<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4583#!tabs-tabla>> [accedit 29 juny 2020]
- Kafka, George, «Sustainable building, sustainable living: La Borda, Barcelona by Lacol», *Architect's Journal*, 2020 <<https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainable-living-la-borda-barcelona-by-lacol>> [accedit 5 juliol 2020]
- Kalkbreite cooperative, «Architectural competition | Genossenschaft Kalkbreite» <<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/architecture-kalkbreite/architekturwettbewerb/>> [accedit 16 juliol 2020]
- , «Zollhaus | Genossenschaft Kalkbreite» <<https://www.kalkbreite.net/en/zollhaus/>> [accedit 20 juliol 2020]
- Lacol, «Cooperativa d'habitatge La Borda | Lacol» <<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>> [accedit 31 juliol 2020]
- «Ley 13.728» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp1624134.htm>> [accedit 8 juliol 2020]
- «Ley 18.407» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp8419309.htm>> [accedit 8 juliol 2020]
- «Ley 19.181» <<https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/leytemp1835537.htm>> [accedit 8 juliol 2020]

Mietshäuser Syndikat, «Mietshäuser Syndikat | Zusammenschluss von selbstorganisierten Hausprojekten» <<https://www.syndikat.org/es/>> [accedit 11 juliol 2020]

«Passivhaus Institut» <[https://passivehouse.com/02\\_informations/01\\_whatisapassivehouse/01\\_whatisapassivehouse.htm](https://passivehouse.com/02_informations/01_whatisapassivehouse/01_whatisapassivehouse.htm)> [accedit 12 juliol 2020]

«REAS - Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria» <<https://www.reasred.org/>> [accedit 30 juliol 2020]

ReHabitat Envall, «ReHabitat Envall, el projecte» <<http://www.envallcooperativa.cat/ca/rehabitar-envall.cfm/ID/9867/CAT/rehabitar-envall-projecte.htm>> [accedit 7 juliol 2020]

«Retsinformation» <<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/287#idd991105b-a3f6-49ec-9e62-345bca32f2e0>> [accedit 10 juliol 2020]

——— <<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/119#idea75171f-da74-4624-9751-0aa3e236a891>> [accedit 10 juliol 2020]

——— <<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2003/626>> [accedit 10 juliol 2020]

LA SEXTA TV, «Queremos un país de propietarios y no de proletarios” | LA SEXTA TV» <[https://www.lasexta.com/programas/sexta-columna/queremos-pais-propietarios-proletarios\\_201210265727ff0f6584a81fd885630e.html](https://www.lasexta.com/programas/sexta-columna/queremos-pais-propietarios-proletarios_201210265727ff0f6584a81fd885630e.html)> [accedit 29 juny 2020]

Sur-Sur, Cooperación, Inicio Introducción El modelo de cooperativas de vivienda de FUCVAM <[www.bshf.org/es](http://www.bshf.org/es)> [accedit 1 juliol 2020]

«Título I. De los derechos y deberes fundamentales - Constitución Española» <<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/titulos/articulos.jsp?ini=47&tipo=2>> [accedit 13 juliol 2020]

«Über uns | Plattform Genossenschaften» <<http://plattform-genossenschaften.ch/ueber-uns/>> [accedit 20 juliol 2020]

«Übersicht - MINERGIE Schweiz» <<https://www.minergie.ch/de/ueber-minergie/uebersicht/>> [accedit 21 juliol 2020]

«Viviendas Coop en el río Spreefeld / Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten | Plataforma Arquitectura» <<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/761027/viviendas-coop-en-el-rio-spreefeld-carpaneto-architekten-plus-fatkoehl-architekten-plus-bararchitekten>> [accedit 11 juliol 2020]



«Xarxa d'Economia Solidària - XES» <<https://xes.cat/>> [accedit 30 juliol 2020]

## VÍDEOS

---

Baiges, Carles, «Noves estratègies: Co-habitar», en I jornadas Habitar es Cuidar, UPV (València, 2019) <<https://media.upv.es/#/portal/video/38db92a0-09eb-11ea-8698-3da42538efee>> [accedit 3 juliol 2020]

Escala Humana RTVE, «Cohousing vivienda colaborativa» (Youtube) <[https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=1673&v=7SYU3r3QprQ&feature=emb\\_logo](https://www.youtube.com/watch?time_continue=1673&v=7SYU3r3QprQ&feature=emb_logo)> [accedit 17 maig 2020]

Lacol, «Construir Vivienda para Construir Comunidad | Patio | Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo | Udelar», en Intensificación urbano habitacional en la ciudad intermedia, FADU (Montevideo, 2020) <<http://www.fadu.edu.uy/patio/?p=94867>> [accedit 2 agost 2020]

— — —, «Visita en línia a la Borda i sessió de preguntes obertes» (Youtube) <<https://www.youtube.com/watch?v=joLGuD8GNRY&feature=youtu.be>> [accedit 2 juliol 2020]

Livni, Pedro, «Una mirada optimista: Experiencia cooperativa en Uruguay», en *ETSAB, UPC* (Barcelona, 2015) <<https://upcommons.upc.edu/handle/2099.2/4028#.XsEhor3evMU.mendeley>> [accedit 17 maig 2020]

Montaner Martorell, José M., «Les Polítiques d'Habitatge. Barcelona 2016. Pensem un altre Can Batlló.», en *ETSAB, UPC* (Barcelona, 2016) <<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/90187#.XsEmH2bbGDU.mendeley>> [accedit 17 maig 2020]

[F1] Esquema explicatiu del dret d'ús

Font: Sostre Cívic

<https://sostrecivic.coop/com-funciona-model-cessio-us/>

[F2] Esquema funcionament Almen

Font: La Dinamo

[http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-\\_La-Dinamo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-_La-Dinamo.pdf)

[F3] Esquema funcionament Andel

Font: La Dinamo

[http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-\\_La-Dinamo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-_La-Dinamo.pdf)

[F4] Jornada solidària FUCVAM 2016

Font: FUCVAM.

<https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/fucvam/>

[F5] Esquema funcionament del model a Uruguai

Font: La Dinamo

[http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-\\_La-Dinamo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-_La-Dinamo.pdf)

[F6] Taula comparativa entre el model a Uruguai i Dinamarca

Font: La Dinamo

[http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-\\_La-Dinamo.pdf](http://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/12/Document-estudis-internacionals-_La-Dinamo.pdf)

[F7] Ubicació projecte Spreefeld

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F8] Vista exterior

Font: Andrea Kroth

<http://zusammenarbeiter.de/projekte.php?ID=49>

[F9] Vista exterior

Font: Andrea Kroth

<http://zusammenarbeiter.de/projekte.php?ID=49>

[F10] Sistema estructural

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F11] Planta baixa

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F12] Planta primera

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F13] Planta segona

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F14] Planta tercera

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F15] Planta quarta

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F16] Planta cinquena

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F17] Planta sisena

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F18] Planta setena  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F19] Alçat oest  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F20] Alçat nord  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F21] Secció paral·lela a l'alçat nord  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F22] Secció paral·lela a l'alçat oest  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F23] Esquema tipologies d'habitatge  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F24] Exemple d'habitatge clúster  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F25] Exemple espai comercial  
Font: fatkoehl architekten  
<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F26] Vista exterior  
Font: Ute Zscharnt  
<http://www.gutegestaltung.de/fotografie/sfb-spreefeld-berlin.html>

[F27] Espai exterior

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F28] Maquetes del procés de disseny

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F29] Ribera del riu Spree pública

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F30] Terrasses individuals

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F31] Espai interior d'un dels habitatges clúster

Font: Ute Zscharnt

<http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html#>

[F32] Espai exterior

Font: fatkoehl architekten

<https://fatkoehl.com/en/housingmixed-use/spreefeld-berlin/>

[F33] Ubicació projecte

Font: Martin Stollenwerk

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F34] Vista exterior

Font: Martin Stollenwerk

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten/5bb8c8d7f197ccfdd5000015-kalkbreite-muller-sigrist-architekten-photo>

[F35] Vista exterior

Font: Font: Martin Stollenwerk

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten/5bb>

[F36] Vies de tramvia

Font: Martin Stollenwerk

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F37] Hall d'entrada

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F38] Planta baixa

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F39] Planta primera

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F42] Planta quarta

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F43] Planta cinquena

Font: Müller Sigrist Architects<sup>69</sup>

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F40] Planta segona

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>



[F41] Planta tercera

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F44] Planta sisena

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>

[F45] Planta setena

Font: Müller Sigrist Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist->

[F46] Secció transversal

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F47] Secció longitudinal

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F48] Exemple tipologia clúster

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F49] Esquemes tipologies

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F50] Escala d'entrada des de l'exterior a l'espai públic central

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F51] Plaça interior  
Font: Kalkbreite cooperativa  
<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/shared-spaces/exterior-spaces/>

[F52] Cafeteria comuna  
Font: Kalkbreite cooperativa  
<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/shared-spaces/general-rooms/>

[F53] Espai de comunicació  
Font: Müller Sigrist Architects  
<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F54] Aparcament de bicicletes  
Font: Kalkbreite cooperativa  
<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/shared-spaces/rooms-for-rent/>

[F55] Sala d'estar comuna  
Font: Müller Sigrist Architect  
<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F56] Espai públic central  
Font: Kalkbreite cooperativa  
<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/shared-spaces/>

[F57] Interior d'una unitat d'habitatge  
Font: Müller Sigrist Architects  
<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F58] Interior d'una unitat d'habitatge  
Font: Kalkbreite cooperativa  
<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/rent/>

[F59] Interior d'una unitat d'habitatge

Font: Müller Sigrist Architects

<http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

[F60] Espai públic central

Font: Kalkbreite cooperativa

<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/habitation-kalkbreite/flat-sharing/>

[F61] Espai públic central

Font: Kalkbreite cooperativa

<https://www.kalkbreite.net/en/kalkbreite/milestones-kalkbreite/#gallery-5>

[F62] Distribució Can Batlló

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F63] Ubicació de la Borda

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F64] Reivindicació el dia de l'entrada a Can Batlló

Font: Can Batlló

<https://www.canbatllo.org/historia/plataforma/>

[F65] Esquema distribució de superfície

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F66] Procés participatiu

Font: Lluç Miralles

<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F67] Façana sud

Font: Lluç Miralles

<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F68] Espai interior comú  
Font: Lluc Miralles  
<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F69] Vista exterior a la façana nord  
Font: Lluc Miralles  
<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F70]Planta baixa  
Font: LaCol  
<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F71] Planta primera  
Font: LaCol87  
<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F72]Planta tipo tercera i quarta  
Font: LaCol  
<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F73]Planta cinquena  
Font: LaCol  
<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F74]Alçat sud  
Font: LaCol  
<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F75] Alçat nord

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F76] Secció entre mitgeres

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F77] Esquema de diferents aspectes del projecte

Font: LaCol

<https://divisare.com/projects/427215-lacol-lluc-miralles-la-borda-cooperative-housing>

[F78] Esquemes explicatius de l'apropiació per part dels usuaris i la flexibilitat dels habitatges

Font: LaCol

<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F79] Esquemes de l'organització dels habitatges

Font: LaCol

<http://www.laborda.coop/ca/projecte/arquitectura/>

[F80] Exemples de les tres tipologies d'habitatge

Font: LaCol

<http://www.laborda.coop/ca/projecte/arquitectura/>

[F81] Detall del mantell de l'hivernacle

Font: Gabriel Lopez

<http://www.laborda.coop/ca/projecte/fotografies/>

[F82] Vista de l'hivernacle

Font: Lluc Miralles

<https://llucmiralles.com/Cooperativa-d-habitatge-La-Borda-LaCol>

[F83] Terrassa comuna amb espai per a estendre la roba i per estar

Font: Lluc Miralles

<https://www.architectsjournal.co.uk/buildings/sustainable-building-sustainable-living-la-borda-barcelona-by-lacol>

[F84] Vista de pati cobert

Font: Lluç Miralles

<http://www.laborda.coop/ca/projecte/fotografies/>

[F85] Espai comú i bugaderia encara sense finalitzar

Font: Lluç Miralles

<https://llucmiralles.com/Cooperativa-d-habitatge-La-Borda-LaCol>

[F86] Espai interior d'un dels habitatges

Font: Lluç Miralles

<http://www.lacol.coop/projectes/laborda/>

[F87] Esquema distribució usos Spreefeld

Font: elaboració pròpia

[F88] Esquema distribució usos Kalkbretie

Font: elaboració pròpia

[F89] Esquema distribució usos La Borda

Font: elaboració pròpia