

Informes de la Construcción

Noticias

PENSAR EN COOPERATIVAS DE REGENERACIÓN URBANA SOSTENIBLE

F.J. González González, Universidad Europea de Madrid / fjavier.gonzalezgonzalez@gmail.com

S. Moreno Soriano, Universidad Europea de Madrid / susana.moreno@uem.es

Grupo SC6¹, Universidad Europea de Madrid

Con motivo de la celebración el pasado mes de noviembre en Barcelona del *World Congress in Sustainable Building* (WCSB14) promovido por el *Green Building Council*, se convocó el concurso internacional *Powering Transformation* entre universidades para presentar propuestas urbanas o arquitectónicas que desarrollaran estrategias de sostenibilidad. El concurso fue ganado por el equipo de la Universidad Europea, de Madrid, que planteó una propuesta de modelo de Cooperativa de Regeneración Urbana tomando como caso el barrio de San José de Valderas, en Alcorcón, municipio de la corona sur metropolitana de Madrid. En la propuesta se explora un marco organizativo teórico para la constitución de cooperativas de regeneración urbana, basado en el funcionamiento convencional de una cooperativa de vivienda, para aplicarlo a la regeneración urbana sostenible de un barrio. Para este modelo teórico se ha simulado una intervención en un barrio existente. Los pasos metodológicos han sido: desarrollo de un Plan de Barrio; desarrollo económico y ecológico de las acciones; construcción de un modelo que permita la planificación temporal para reinvertir en el barrio los recursos económicos generados.

El proyecto se encuadra dentro de las novedades conceptuales y legislativas que se están planteando desde el marco normativo que impulsa la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por un lado, y por otro por la Directiva Europea 2010/31/UE sobre eficiencia energética. En lo que se refiere a la evolución conceptual sobre la regeneración urbana podemos decir que, en la experiencia española durante el siglo xx, la mirada hacia la ciudad consolidada es un fenómeno que ha tenido lugar, en buena parte, como reacción pendular a los procesos expansivos del desarrollismo urbano. Esto se muestra especialmente claro en

el último cuarto de siglo (1). En el momento de la crisis actual, la Carta de Toledo de 2010 aparece como un esfuerzo de acrisolar conceptos como rehabilitación, regeneración, renovación, modernización o integralidad en el de Regeneración Urbana Integrada. Lo integral se redefine incorporando no solo los aspectos sociales sino acercándolo a los ambientales más en sintonía a lo ya conceptualizado en torno a la Sostenibilidad Urbana como concepto operativo².

En lo normativo, la ley pretende allanar las barreras actuales detectadas para la práctica masiva de la actividad rehabilitadora. Este cambio de rumbo busca consecuencias económicas para un sector casi desaparecido (2), abriendo una posible puerta de reorganización de los efectivos tecnológicos y humanos en la reconfiguración de agentes que evolucionen hacia la intervención masiva en patrimonio edificado. Desde la nueva regulación se le ha prestado atención a la eficiencia energética pretendiendo que se pueda convertir en una fuente de financiación a través de la capitalización de ahorros energéticos. Por otro lado, se propone que la activación del sector se apoye de forma fundamental en la entrada de inversores privados especializados, ya que la capacidad de endeudamiento de las familias está muy limitada y las administraciones públicas y sus políticas de subvención se encuentran con la imposibilidad de extender la inversión pública más allá del 35%, según las previsiones del último plan de rehabilitación y alquiler 2011-2015. Estamos por tanto ante un nuevo modelo regulatorio y operacional abierto a un mercado todavía por conformar, que no tiene muy claro qué producto vender (en términos de su financiación) y que no tiene claro cuáles van a ser los agentes que participen en los procesos. En el momento actual se necesitan prototipos de experiencias que puedan testar estos supuestos de

¹ S. Arroyo Robles, F. Chavarri Figueiras, B. García Lázaro, M. Gutiérrez García, E. Ramos, J.L. Savoie Rodríguez.

² «Conjunto de actuaciones integradas y coordinadas desde diversos departamentos sectoriales, sobre áreas o zonas de un tejido urbano que conjugan la rehabilitación de edificios, la posible renovación (demolición y construcción de nuevos edificios), la intervención sobre el espacio público o sobre los equipamientos, con otras de carácter social, económico y/o ambiental, para su transformación y mejora urbanística, la revitalización económica y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes». La Carta de Toledo de 2010 fue firmada por los estados miembros de la Unión Europea para relanzar las políticas urbanas.



Figura 1. Lámina explicativa del Plan de Barrio para San José de Valderas contenida en la propuesta ganadora del concurso internacional *Powering Transformation*.

viabilidad económica y los municipios y las comunidades autónomas están moviéndose desde la regulación, desde el diagnóstico de sus necesidades y desde el intento de iniciar prototipos de actuaciones (3)³. En este contexto una de las posibilidades de organizar intervenciones a escala de barrio es aprovechar el conocimiento práctico y teórico que tenemos sobre las asociaciones cooperativas. En la construcción de este modelo teórico se ha simulado una intervención en un barrio real, San José de Valderas, en el municipio de Alcorcón. Los pasos metodológicos que se han dado han sido los siguientes:

- Elaboración de un Plan de Barrio (Figura 1). Las necesidades objetivas y subjetivas de los vecinos quedan recogidas en un documento de propuesta urbana a modo de guía, que sirve para la comunicación de una imagen transformadora del barrio, útil para todos los agentes implicados, especialmente para los vecinos, pero también para administración y pequeños inversores. En el plan de Barrio se proponen actuaciones de mejora del metabolismo urbano (recogida de basuras por parte de los vecinos que se utilizan para su biometanización, con el fin de producir

energía eléctrica en una central de distrito y así generar ahorros destinados a financiar la rehabilitación de los edificios existentes). También se propone la construcción de viviendas nuevas en una proporción no mayor al 10 % de las ya existentes y sin contradecir las previsiones del plan general, con el fin de generar ingresos para la rehabilitación y mejorar la diversidad social con nuevos vecinos jóvenes en un barrio ahora envejecido. Por último, se resuelve la falta de ascensores en algunos bloques y se aseguran servicios comunitarios sobre la última planta de los mismos (lavanderías, trasteros huertos urbanos, etc.) en función de las demandas de cada conjunto de vecinos.

- Cuantificación ecológica y económica de las actuaciones recogidas en el Plan de Barrio. La consideración de la viabilidad de las propuestas pasa por asegurarnos de su contribución a mejorar el metabolismo del barrio con costes mínimos. El estudio de los niveles óptimos de rentabilidad para establecer los requisitos ecológicos requiere poner a punto una metodología que está basada en las recomendaciones que hace el Texto Refundido de la EPBD (Directiva Europea 2010/31/UE) para determinar los requisitos energéticos mínimos⁴.
- Construir un modelo temporal que articule tres cooperativas diferentes (Figura 2) que permita aprovechar los recursos económicos generados para reinvertirlos en el desarrollo de sucesivas actuaciones del Plan de Barrio. Por tanto, no solo es importante una valoración de los flujos de beneficios a reinvertir, sino una adecuada programación de las fases de intervención. Este modelo ha de ser pensado desde la involucración de los vecinos. La idea es generar plusvalías en actuaciones organizadas desde unas cooperativas para reinvertir, no en ellas mismas, sino en otras cuyas actividades son diferentes. Veamos esto en relación con la secuencia temporal anteriormente descrita:
 - Cooperativa de servicios energéticos: sería la que rentabilizaría los ahorros

³ La experiencia de algunos países como Holanda parece útil. Después de un momento de liberalización y «privatización» de las asociaciones de vivienda, que históricamente se habían comportado como organismo paraestatales de vivienda social en alquiler, en la actualidad se están ensayando procesos regulados y tutelados por las administraciones de cooperación público-privada, intentando huir de dinámicas de gentrificación y pretendiendo financiar la regeneración sostenible de barrios incorporando nuevos vecinos sin desplazar a los ya existentes.

⁴ Tomando como base esta información ha sido posible realizar los Certificados de Eficiencia Energética de Edificios Existentes utilizando los programas oficiales CE3 y CE3X de una muestra representativa de las viviendas y se ha extrapolado al resto. Para obtener una referencia de consumos de electricidad por metro cuadrado se han tomado referencias oficiales por metro cuadrado para cada uso. Para evaluar la expectativa de mejora y por lo tanto conocer los ahorros esperados, se ha asumido que es posible alcanzar los niveles de demanda fijados por el Documento Básico HE1 Limitación de la Demanda Energética para la calificación energética de letra D para la edificación existente que se rehabilita y A para la ampliación de viviendas nuevas. Los resultados se han calculado de acuerdo con los datos de este documento sin aplicar la revisión del DB HE de septiembre de 2013 en lo referente a la limitación del consumo (HEo) y limitación de la demanda energética (HE1).

en la gestión de los residuos sólidos urbanos y del agua. La reducción de los gastos domésticos por estos servicios es la primera de las consecuencias, con el impacto positivo que supone en la involucración de los vecinos. Avanzado el proceso existe la posibilidad de derivar los ahorros hacia la rehabilitación de las viviendas o la mejora de los espacios públicos.

- Cooperativa de vivienda nueva: el modelo de funcionamiento es semejante al de una cooperativa de vivienda convencional. La compra de un terreno por parte de la cooperativa a unos propietarios de suelo se sustituye en nuestro caso por la compra del derecho a construir encima de los edificios otorgados por las comunidades de vecinos. La complejidad legal es mayor pero en realidad el planteamiento consiste en consolidar un derecho a una edificabilidad ya reconocida por el Ayuntamiento, que no va a ejecutar la propia comunidad de vecinos. Las plusvalías se invierten en la cooperativa de rehabilitación. Sus miembros pueden formar parte de la cooperativa de servicios energéticos si parte de sus ahorros anuales se reinvierten en la mejora del barrio.
- Cooperativa de rehabilitación: gestiona las actuaciones de rehabilitación en la edificación y se coordina con las propuestas de mejora provenientes del Ayuntamiento sobre equipamientos y espacio público. Se ha de constituir a la vez que la cooperativa de vivienda nueva

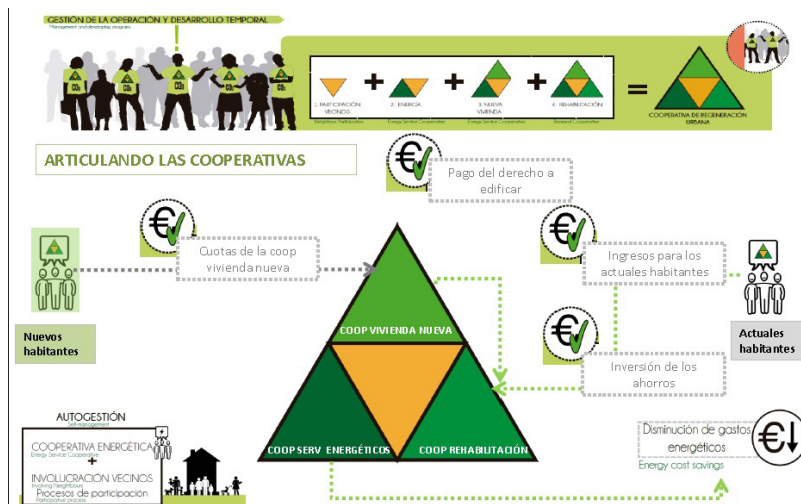


Figura 2. Articulación de las cooperativas.

y sus miembros son los mismos (parcial o totalmente) que los de la cooperativa de servicios energéticos. La gestión del proceso de rehabilitación de las viviendas viene asociado a la incorporación de nuevos servicios domésticos y comunitarios (lavanderías, guarderías, huertos urbanos) que pueden ser administrados desde la misma estructura organizativa. La ventaja de la cooperativa en la gestión de las actuaciones de rehabilitación viene dada por la capacidad de tomar decisiones que afectan a todo el barrio sin tener que aprobarlas comunidad a comunidad, ya que constituyen una entidad legal con capacidad de decisión reconocida.

REFERENCIAS

- (1) Moreno, S., González, F.J., Gómez, A. (2014). La regeneración urbana en España: Revisión crítica para un estudio de caso de regeneración sostenible. *De Arquitectura*, 27: 6-14.
- (2) González González, F.J. (2012). La rehabilitación como nuevo sector económico. El Ave Fénix y otros mitos. *CIC: Publicación mensual sobre arquitectura y construcción*, 2012(495): 26-29.
- (3) González González, F.J., Stouten, P. (2014). Purper en Amber, Poptahof, Delft. En Menéndez, A. (Coord.), *Por la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas*, Número monográfico de Ciudad y Territorio. *Estudios territoriales*, 2014(179): 175-181.

* * *