





Comité Científico: Antonio Collantes de Terán
Víctor Pérez Escolano y Agustín Argüelles Martín

Director de la Colección: Juan Luis Suárez de Vivero

LAS COOPERATIVAS VECINALES COMO
MODELO PARA LA REGENERACIÓN
INTEGRAL DE BARRIADAS



Sevilla, 2019

LAS COOPERATIVAS VECINALES COMO MODELO PARA LA REGENERACIÓN INTEGRAL DE BARRIADAS

Carlos Rosa Jiménez
María José Márquez-Ballesteros
Alberto E. García-Moreno
Manuel R. García-López
(coords.)

La colección "Kora" tiene como finalidad la publicación de aquellos trabajos de interés científico relacionados con materias que entran dentro de las competencias administrativas de la Consejería, tales como: Arquitectura y ciudad, vivienda y entorno, movilidad sostenible, infraestructuras, sistema portuario y red logística.

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito de la Editorial Universidad de Sevilla y de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

35

© Carlos Rosa Jiménez, M^a José Márquez Ballesteros, Alberto E. García Moreno y Manuel R. García López (coords.) 2019

© De los textos, los autores 2019

© Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio 2019

Servicio de Publicaciones

c/ Pablo Picasso, s/n - 41071 Sevilla

Tlf. 955926724; Fax 955926721

Web: <<http://lajunta.es/15wpc>>

© Editorial Universidad de Sevilla 2019

Porvenir, 27 - 41013 Sevilla.

Tlfs.: 954 487 447; 954 487 451; Fax: 954 487 443

Correo electrónico: eus4@us.es

Web: <<https://editorial.us.es>>

Cubierta y diseño de interior

Juan Suárez Ávila

Maquetación

Cuadratín Estudio

Impresión

Kadmos

ISBN (Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía): 978-84-8095-600-0

ISBN (Editorial Universidad de Sevilla): 978-84-472-1983-4

Depósito legal SE 189-2019

Impreso en papel ecológico

Impreso en España - Printed in Spain

Prólogo 1. El cooperativismo como fórmula renovada de autogestión	13
Prólogo 2. Cinco principios para la rehabilitación urbana	19
1. Introducción	31
1.1. Antecedentes	33
1.2. La cooperativa vecinal como alternativa para la regeneración urbana integral de barriadas	38
2. La obsolescencia en las barriadas residenciales andaluzas de las décadas de 1950-1980	45
2.1. El problema de la obsolescencia en la edificación	47
2.2. La realidad actual frente a la obsolescencia: de las políticas europeas a las barriadas como unidad de gestión	51
2.3. Demolición versus rehabilitación. Evaluación crítica de los niveles de obsolescencia	59
2.4. La falta de recursos económicos para el cumplimiento del deber de conservación	62
3. La necesidad de un nuevo modelo de regeneración integral de barriadas autogestionado	65
3.1. Bases para la formulación del modelo de regeneración integral autogestionado	67
3.2. Enfoques internacionales en gestión cooperativa y convivencia. Modelos de referencia	76

4.	La formulación del modelo cooperativo de regeneración integral de barriadas	109
4.1.	El primer principio: la barriada como unidad de gestión frente a la obsolescencia. La cooperativa vecinal como concepto	111
4.2.	El segundo principio: la cooperativa vecinal como empresa social prestataria de servicios habitacionales	124
4.3.	La cooperativa vecinal como modelo de gestión	133
5.	Estrategias de intervención para la rehabilitación integral de barriadas obsoletas	143
5.1.	Estrategias para la implantación del modelo de cooperativa vecinal en el medio socio-económico	145
5.2.	Estrategias de intervención sobre la edificación. Una reflexión sobre máximos y mínimos	151
5.3.	Estrategias de intervención sobre el espacio urbano	158
6.	De las necesidades detectadas a las prestaciones de servicio. El modelo de cooperativa vecinal en las barriadas de Sixto y Cortijo Vallejo	167
6.1.	La cooperativa vecinal de las barriadas de Sixto y Cortijo Vallejo de Málaga	170
6.2.	Las prestaciones específicas de la cooperativa vecinal	173
7.	Viabilidad y ventajas económicas del modelo cooperativo frente a los mecanismos tradicionales de rehabilitación	199
7.1.	La economía colaborativa	201
7.2.	Premisas básicas para la viabilidad del modelo. El fondo de conservación y modernización	202
7.3.	Metodología seguida para el análisis de ingresos y costes	206
7.4.	La reducción de costes y la generación de ingresos: bases de la autofinanciación	209
8.	Conclusiones para un modelo teóricamente viable	217
8.1.	Beneficios y autofinanciación de la cooperativa vecinal. El nuevo rol de las Administraciones Públicas	219
8.2.	Diez razones para implementar una cooperativa vecinal	225

9.	Bibliografía	231
9.1.	Planes y documentos normativos	233
9.2.	Bibliografía específica	235
10.	Índice analítico	239
11.	Índice de acrónimos	245
12.	Índice de figuras y tablas	249
12.1.	Figuras	251
12.2.	Tablas	253

Agradecimientos

Los autores de esta publicación muestran su agradecimiento a todas las personas, empresas e instituciones que, de una forma u otra, han colaborado desinteresadamente en la realización de este trabajo. Especialmente queremos agradecer a los profesores Ricard Pié Ninot y Oriol Nello por los magníficos prólogos que preceden a esta publicación.

A la Unión Europea por la financiación del proyecto "Cooperativas vecinales. Modelo de gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas" del Programa operativo FEDER de Andalucía 2007-2013. También agradecemos al personal de la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía y de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio por su dedicación y profesionalidad, y especialmente a Juan Manuel García Blanco y a M^a Isabel Fiestas Carpena, director técnico y gerente del proyecto respectivamente, por su guía y ayuda durante la investigación que ha dado origen a este libro.

Son muchas las personas y entidades que han ayudado a desarrollar el concepto de cooperativa vecinal por eso queremos agradecer.

A Miguel Medina Pozo del Servicio de Mantenimiento de la Universidad de Málaga.

A la Asociación de Vecinos "Los de Sixto" de Málaga.

A José Antonio Naveros Arrabal de la Asociación Arrabal de Málaga.

A Violeta Aragón Correa de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga.

A José Arribas y Fernando Ramos de Ecoemprende S.L.

A Luis Campos Saavedra de la Asociación Red Verso y del grupo EBC de Málaga.

A Natalia Sánchez Romero de la Confederación de Empresarios de Málaga.

A Plácido Donaire Siles de Jiménez & Alés Consultores S.L.

A José Manuel Martínez Gallego de Morera & Vallejo Correduría de Seguros S.A.

A Jaime Ruiz Cortés de Novasol Sistemas Energéticos S.L.

A Eduardo Forcada de Orona Sociedad Cooperativa.

A María Macías Gómez de Triodos Bank, banca ética.

A Rafael Castillo Basurte y Cristina Castillo Cordero de TYSEC S.L.

A Francisco Javier Porras Cuevas y José Luis Torres Coca de Zencer Sociedad Cooperativa Andaluza.

A todos ellos nuestra más sincera gratitud.

Prólogo 1
El cooperativismo como fórmula
renovada de autogestión

En Europa, uno de los debates urbanísticos más encendidos gira en torno a la rehabilitación de los polígonos de vivienda masiva construidos en los *Trente Glorieuses*, en los años de recuperación y bonanza que siguieron a la Segunda Guerra Mundial. Aquellas actuaciones de urgencia para resolver los graves problemas de vivienda del momento, se han convertido en algunos países en un espacio de conflicto que apela a todos los actores y argumentos que les dieron soporte, incluyendo las responsabilidades arquitectónicas y urbanísticas que las propiciaron.

El siglo XX ha sido el periodo de la historia en el que se han construido más viviendas, fruto de la revolución demográfica y del paso de la sociedad rural a la urbana. Pero, esta revolución no ha ido al mismo paso en todo el mundo. Actualmente, cada semana un millón de personas en determinadas regiones del mundo emigran del campo a la ciudad en busca de nuevas oportunidades. Por contra, en los países desarrollados el problema es qué hacer de un parque residencial obsoleto que cobija a grandes masas de población en una situación social más o menos delicada.

El problema de la vivienda en Europa fue especialmente agudo hasta después de la Segunda Guerra Mundial. La estrategia militar había descubierto que las guerras se ganan en la retaguardia, bombardeando las áreas residenciales de las ciudades enemigas. Alemania hizo el primer ensayo en Guernica, durante la Guerra Civil española. Los aliados la aplicaron en la fase final de la contienda. Cuando ésta terminó, el problema fue cómo cobijar a los supervivientes del desastre y cómo animarlos a formar una familia y tener hijos para remontar la crisis y recuperar el país.

A pesar de ello, la reconstrucción del parque residencial empezó con otra estrategia, rehaciendo las ciudades monumentales como San Petersburgo, Dresde o Varsovia, porque tenían un significado político especial. El fracaso social de esta política se hizo sentir rápidamente, la resolución del déficit de alojamientos no podía esperar y la solución no podía afrontarse con los costes que se estaban destinando a la reconstrucción de la ciudad monumental.

Este reto contó con el discurso de la Modernidad defendido por un pequeño grupo de arquitectos, veintiocho en el primer encuentro constituyente en el Castillo de Sarraz, que abogaban por refundar la Arquitectura. Para ellos, la ciudad es una máquina y la vivienda una necesidad a resolver con los criterios de racionalidad de la producción en serie del mecanicismo industrial que inspiraba el desarrollo tecnológico del momento.

El abrazo de los poderes públicos a estas tesis fue interesado. La vanguardia arquitectónica, con su discurso, legitimó la producción seriada de viviendas (*existenzminimum*) y el desarrollo de grandes aglomerados residenciales inspirados en los principios un tanto reduccionistas de la Carta de Atenas. El resultado de esta política fue el desarrollo de polígonos de vivienda *masiva* (*grands ensembles*) que ahora son las barriadas más conflictivas del *banlieue* en las grandes aglomeraciones metropolitanas francesas.

En la Carta de Atenas, la ciudad es un *patchwork* de funciones exclusivas y excluyentes, conectadas entre sí por una red viaria segregada, que funciona sin las interferencias que han contaminado la ciudad del pasado. El proyecto residencial resulta de la repetición aséptica e imaculada de la célula habitacional, suponiendo que esta repetición dará paso a una ciudad funcionalmente más eficiente que la heredada. Roland Castro, en 2005, decía que "el decorado no ha creado la miseria, pero la miseria ha encontrado aquí su decorado"¹.

En España, la cuestión de la vivienda ha transcurrido con cierto retraso y la recurrencia a las tesis del Movimiento Moderno se produjo más tarde. Del cincuenta al ochenta, ciudades como Málaga crecieron desordenadamente utilizando el parcelario agrícola como pauta urbana y la edificación como juego arquitectónico sin reglas como había sido la manzana. La Málaga de la Carretera de Cádiz es la otra Málaga, aquella en la que viven los que trabajan en la Costa del Sol, aquella que ha hecho posible la construcción del gran agregado turístico del Sur de España.

La oferta residencial del conglomerado habitacional de la Carretera de Cádiz se dirigía a unas clases populares deseosas de prosperar, que esperaban que estos barrios mejorasen tal como ellos estaban haciendo en su propia familia. La ciudad, sin embargo, ha sido rúcana con ellos; estaban demasiado lejos del frente de mar para recibir sus beneficios urbanos y demasiado encajonados entre grandes infraestructuras para respirar en libertad. La construcción del Metro ha sido la única operación vivificadora de envergadura. El problema continúa siendo el parque edificatorio, el material con el que se construía el polígono residencial y aquel espacio libre, los interbloques que no calles y plazas, los retales que quedan después del banquete especulativo.

La experiencia europea ha trabajado en estas situaciones peleando en cuatro frentes: la accesibilidad (ascensores y escaleras), el confort (mejora de la fachada y/o incremento de superficie de la vivienda con aumento del vuelo sobre el espacio libre), las instalaciones (agua y energía) y el espacio público (transformar el espacio libre interbloque en espacio

¹ Roland Castro, *Le Monde*, 6 de diciembre de 2005, citado por Robert Hérin, en "Violencias en las periferias urbanas francesas. Los disturbios de otoño de 2005", *Scripta Nova*, vol. XII, núm. 270 (96), 1 de agosto de 2008.

cívico). La Administración ha cargado con todos los gastos. La ley española de las tres "R"², que recoge la preocupación por la recuperación del parque edificado, no propone ningún instrumento nuevo que no hubiese sido formulado para el urbanismo de crecimiento de la legislación anterior. Las posibilidades de actuación en situaciones como la de los barrios de la Carretera de Cádiz son muy limitadas. Cualquier iniciativa puede ser interpretada como una actuación de riesgo salvo que todo vaya a cargo del gasto público, y, aun así, la población desconfiaría.

El estudio sobre *Las cooperativas vecinales como modelo colaborativo para la regeneración integral de barriadas. Bases para la autogestión*, dirigido por Carlos Rosa y realizado por María José Márquez-Ballesteros, Alberto E. García-Moreno y Manuel R. García-López se pregunta sobre las posibilidades de afrontar el problema desde otro punto de vista: la gestión. La propuesta que formulan los autores de este estudio se basa en la condición social de la población afectada y en las posibilidades de ofrecerle una alternativa centrada en la autogestión. Es cierto que esta propuesta puede tacharse de escapista porque ofrece una salida que no obliga a la Administración. La renovación de nuestras ciudades en Democracia ha sido posible gracias al esfuerzo denodado de las Administraciones Públicas, pero también es cierto que esta circunstancia difícilmente se repetirá ya que otros sectores reclaman la misma atención que tuvo el urbanismo.

El proyecto de regeneración de los barrios de los cincuenta se ha planteado básicamente como un problema de "auxilio social", para aquellos que están en peores condiciones, sin tomar en consideración los intereses de otros colectivos que, tal como se ha dicho, están retenidos por un entorno que no les ayuda a progresar. El predominio de la propiedad frente al alquiler ha encadenado a una parte de la población a sus viviendas y su destino al del barrio en el que residen. Este estudio tiene como objetivo una población atrapada entre la imposibilidad de cambiar de barrio y la de mejorar el propio. El cooperativismo que se defiende es ante todo autogestionado, de empoderamiento del cooperativista frente a la impotencia del no hacer nada. Un empoderamiento activo que entiende que la unión es la fuerza, aquello que les ha de capacitar para animar e incorporar a toda la comunidad.

Como bien dicen los autores, no se trata de repetir el movimiento cooperativo de las promociones de nueva planta sino de apostar por un "modelo prestacional", "rompiendo la dicotomía entre lo individual y lo colectivo, entre lo privado y lo público", haciendo efectivo un "modelo de rehabilitación *bottom-up*". Los beneficios de este modelo se resumen en diez principios: mejora del parque de viviendas, dinamización económica y social de la

² Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

barriada, promoción del alquiler de las viviendas vacías o infrautilizadas, mejora del espacio público gracias a la aplicación de criterios de movilidad sostenible, fortalecimiento de actividades económicas y el empleo, optimización de la accesibilidad universal, cubrir ciertas necesidades de forma más cercana, favorecer la rehabilitación sostenible, incrementar el uso de las energías renovables y consideración del patrimonio edificado y de la memoria de la barriada. Pero, seguramente, el más importante es profundizar desde el empoderamiento del vecindario en la Democracia participativa y en la autogestión del barrio.

El reto que se plantea es estimulante y cargado de dificultades, pero sería una valoración insuficiente si no se considera desde donde se realiza, desde un grupo de investigación de la Escuela de Arquitectura de Málaga que entiende que su compromiso universitario pasa por su enraizamiento con los problemas de su ciudad, más que nunca, cuando estos se producen en la ciudad real, en la barriada de la Carretera de Cádiz, en aquella que fue pensada como residencia y que ahora se reivindica como ciudad. El paso que ahora toca es avanzar en la propuesta y hacer posible su realización con los instrumentos y medidas que ofrece el cooperativismo como una fórmula renovada de autogestión.

Barcelona, septiembre 2018

Ricard Pié Ninot

Instituto Interuniversitario "Habitat, Turismo, Territorio" (UMA-UPC)