

**VIUREK**

Habitatge universal en cooperativa.

Proyecto desarrollado por ECLEKTE COOP. V.



Proyecto de investigación desarrollado por ECLEKTE COOP. V.

**Autoras:**

Sofía Iglesias Vicinay  
Arquitecta por la Universitat Politècnica de València

Irene Mansó Borrás  
Ingeniera con Máster en Ingeniería Industrial, Especialización en Utilización de Energía por la Universitat Politècnica de València

Sofía Hernández Cobarro  
Ingeniera con Máster en Ingeniería Industrial, Especialización en Construcción e Instalaciones Industriales por la Universitat Politècnica de València

Batiste Vidal Vidal  
Ingeniero con Máster en Ingeniería Industrial, Especialización en Construcción e Instalaciones Industriales por la Universitat Politècnica de València

Eduardo Martín Castellanos  
Ingeniero con Máster en Cooperación al desarrollo Especialidad en Proyectos y procesos de desarrollo

Manuel Burgos Martínez  
Arquitecto y doctorando en Arquitectura, Edificación, Urbanística y Paisaje por la Universitat Politècnica de València

**Edita:**

ECLEKTE COOP. V.

Universitat Politècnica de València  
Carrer Pedro Duque, Edificio 9B - Acceso oeste  
Despacho 019

[eclekte@eclekte.coop](mailto:eclekte@eclekte.coop)

[www.eclekte.coop](http://www.eclekte.coop)

**Identidad visual y diseño gráfico:**

Estándar Estudio

[www.estandar.info](http://www.estandar.info)

**Impresión:**

Centro de Reprografía Línea 2 S.L.

**Fecha publicación:**

Septiembre 2024

Esta publicación ha sido editada gracias al apoyo de la Generalitat Valenciana en el marco del Plan IRTA de impulso a la innovación e investigación aplicada para la transición ecológica en la arquitectura.

Financiado por:



Colabora:



# VIUREK

Una propuesta de cooperativa  
de viviendas en cesión de uso  
orientada a coser los vacíos urbanos  
del barrio de  
El Cabanyal-Canyamelar.

Proyecto de investigación desarrollado por ECLEKTE COOP. V.

# VIUREK CABANYAL REHABILITACIÓ D'UN BARRIO

ViureK es un proyecto de investigación en el que se explora de qué manera se podría adaptar el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso al contexto concreto de El Cabanyal-Canyamelar, en València.

Surge de la urgente necesidad de encontrar soluciones habitacionales que no contribuyan a agravar el proceso de gentrificación del barrio y permitan ampliar el parque de vivienda pública. En este contexto, ViureK busca demostrar que la implementación de cooperativas de vivienda en cesión de uso puede ser una herramienta eficaz para rehabilitar los vacíos urbanos presentes en el barrio. Y, además, hace énfasis en la necesidad de apostar por un modelo no-especulativo, en el que la vivienda se concibe como bien de uso y no de inversión.

Este estudio se ve plasmado en la presente publicación, que pretende servir como punto de partida en la implementación del modelo y una herramienta útil tanto para cooperativistas como para la administración, técnicos y otros agentes involucrados en el proceso.

En este contexto, los últimos años se ha tejido una red de iniciativas que buscan estudiar y consolidar las cooperativas de vivienda en cesión de uso y las comunidades energéticas como modelos viables en la realidad valenciana. ECLEKTE ha contado con la colaboración de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECOVİ) y se ha nutrido de las experiencias y apoyo que han ofrecido diferentes cooperativas de la escena valenciana.

## Índice de contenido

Pág.	
17	<b>1. Introducción</b>
19	<b>1.1 Consideraciones previas</b>
19	1.1.1 Marco general
20	1.1.2 Marco legislativo
22	<b>1.2 Justificación, objeto y alcance del estudio</b>
22	<b>1.3 Metodología</b>
23	<b>1.4 Antecedentes</b>
25	<b>2. Análisis</b>
27	<b>2.1 La ciudad de València y el derecho a la vivienda</b>
27	2.1.1 Expansión urbanística y declive de la vivienda pública
28	2.1.2 El punto de inflexión: crisis de 2008
30	2.1.3 Contexto actual
35	<b>2.2 El barrio de El Cabanyal-Canyamelar</b>
35	2.2.1 Historia y regulación urbanística reciente del barrio
40	2.2.2 Aproximación sociodemográfica
46	2.2.3 Análisis del entorno construido
50	2.2.4 Análisis de asequibilidad de la vivienda y la energía en el barrio
50	2.2.4.1 Oferta habitacional en El Cabanyal-Canyamelar
52	2.2.4.2 Estudio de asequibilidad de la vivienda en el barrio
56	2.2.4.3 Estudio del riesgo de pobreza energética en el barrio
58	2.2.4.4 Vivir en El Cabanyal-Canyamelar ¿derecho o privilegio?
61	<b>2.3 Cooperativas de viviendas en cesión de uso</b>
62	2.3.1 Qué significa ser una cooperativa
63	2.3.2 Cooperativa de viviendas en cesión de uso, vivir y gestionar en comunidad
66	2.3.3 Cooperativas de vivienda en cesión de uso en España
66	2.3.3.1 Trayectoria
70	2.3.3.2 Identificación de casos
79	2.3.3.3 Casos de cooperativas de vivienda en cesión de uso en fase convivencia
95	2.3.4 Cooperativas de vivienda en cesión de uso en la Comunidad Valenciana
96	2.3.4.1 Identificación de casos
98	2.3.4.2 Medidas de fomento y promoción

101	2.3.4.3 Cooperativas de vivienda en El Cabanyal–Canyamelar
105	<b>2.4 Comunidades energéticas</b>
106	2.4.1 Qué es una comunidad energética. Legislación actual y formas jurídicas.
108	2.4.2 Mapeo de comunidades energéticas en nuestro territorio
109	2.4.3 Selección de casos
118	2.4.4 Comunidades energéticas y cooperativas de vivienda: ampliando el alcance de la gestión de vida comunitaria.
121	<b>3. Diagnóstico</b>
123	<b>3.1 Introducción al diagnóstico</b>
123	3.1.1 Revisión de la fase de Análisis
124	3.1.2 Revisión del proyecto Escalà realizado por Azalea UPV
126	<b>3.2 Evaluación</b>
126	3.2.1 DAFO
129	3.2.2 Problemáticas identificadas
131	3.2.3 Necesidades o áreas de mejora
133	<b>3.3 Conclusiones del diagnóstico</b>
133	3.3.1 Implicaciones para la propuesta
135	<b>4. Vivienda colaborativa dispersa como alternativa habitacional</b>
137	4.1 El modelo: Vivienda Colaborativa Dispersa en El Cabanyal–Canyamelar
139	4.2 Caso de estudio
139	4.2.1 Vivienda colaborativa, el tejido social como base en la toma de decisiones
145	4.2.2 El suelo, bien común
150	4.2.3 Propuesta arquitectónica: entender la vivienda como algo que va más allá de lo individual
154	4.2.3.1 Tipologías y unidades de convivencia
156	4.2.4 Arquitectura bioclimática basada en lo local
158	4.2.4.1 Estrategias bioclimáticas
161	4.2.4.2 Informe de evaluación ambiental
162	4.2.5 Minimización del consumo energético
162	4.2.5.1 Simulación energética
164	4.2.5.2 Abastecimiento energético
166	4.2.5.3 Descripción de medidas activas
168	4.2.6 Gestión colectiva de la energía
168	4.2.6.1 Criterio de baremación energética
170	4.2.6.2 Costes energéticos del caso de estudio
170	4.2.6.3 Herramientas digitales de gestión energética

171	4.2.7 Comunidad energética
171	4.2.7.1 Objeto social y actividades a desarrollar
172	4.2.7.2 Funcionamiento y gobernanza
173	4.2.7.3 Enfoque jurídico y modelos para estatutos
175	<b>4.3 Estudio de viabilidad</b>
175	4.3.1 Viabilidad técnica
179	4.3.2 Viabilidad económica y financiera
179	4.3.2.1 Hipótesis y datos de partida
181	4.3.2.2 Mecanismos de financiación
183	4.3.2.3 Cálculo de los costes de promoción y gastos asociados
185	4.3.2.4 Modelo de financiación
190	4.3.2.5 Conclusiones
191	4.3.3 Viabilidad jurídica
193	<b>4.4 Colaboración público-cooperativa</b>
196	<b>4.5 Comparativa de la propuesta versus el modelo tradicional</b>
201	<b>5. Implementación</b>
203	5.1 Objetivos
204	5.2 Identificación de agentes involucrados
205	5.3 Hoja de ruta para su implementación real
214	5.4 Herramientas desarrolladas desde ViureK
214	5.4.1 Herramientas primarias
214	5.4.1.1 Memoria
214	5.4.1.2 Web y formulario
216	5.4.2 Herramientas auxiliares
216	5.4.2.1 Identidad corporativa
216	5.4.2.2 Redes sociales
217	5.4.2.3 Evento de presentación
218	<b>5.5 Seguimiento y control</b>
219	<b>5.6 Conclusiones finales</b>
225	<b>6. Bibliografía</b>
233	<b>7. Anejos</b>

## Índice de figuras

Pág.	
20	Fig00. Solar de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia.
28	Fig01. Solar de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia.
29	Fig 02. Construcción anual de nuevas viviendas en la Comunidad Valenciana y en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.
31	Fig 03. Porcentaje de stock sobre el total nacional por Comunidades Autónomas a finales de 2014. Fuente: Ministerio de Fomento
31	Fig 04. Número de promociones anuales del EVha. Fuente: Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana
31	Fig 05. Número de viviendas protegidas. Fuente: Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana
33	Fig 06. Número de calificaciones provisionales de vivienda protegida en la Comunidad Valenciana y en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.
33	Fig 07. Número de calificaciones provisionales de vivienda protegida por tipo de promotor en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.
33	Fig 08. Número de solicitudes de vivienda protegida municipal. Elaboración propia a partir de datos de AUMSA.
35	Fig09. Aumento del precio de la vivienda en València. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portales web de venta y alquiler de vivienda
35	Fig10. Aumento del registro de solicitantes de vivienda municipal en València. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AUMSA
36	Fig11. Solar de titularidad pública situado en la calle Escalante, 2024. Elaboración propia
39	Fig12. Áreas de rehabilitación integrada en València 2024 CC BY 4.0 © Institut Cartogràfic Valencià, Generalitat.
41	Fig13. Plano de Síntesis Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, 2023. Fuente: Ayuntamiento de València
42	Fig14. Evolución de la población censada en El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia a partir de datos del Padrón a 01/01/2023 . Barrio 11.2. el Cabanyal-el Canyamelar
42	Fig15. Porcentaje de población potencialmente dependiente (mayores de 66 años y menores de 14 años). Fuente: Plan Especial Cabanyal-Canyamelar, 2023.
43	Fig16. Espacios Urbanos Sensibles. Elaboración propia a partir del Visor cartogràfic de la Generalitat (gva.es)
43	Fig17. Grado de polivulnerabilidad. Elaboración propia a partir del Visor cartogràfic de la Generalitat (gva.es)
44	Fig18. Vulnerabilidad socioeconómica, sociodemográfica y residencial. Elaboración propia a partir del Visor cartogràfic de la Generalitat (gva.es)
45	Fig19. Nivel de renta media por hogar en València y Cabanyal-Canyamelar. Fuente: INE
45	Fig20. Porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo menores al 60% de la mediana en València y Cabanyal-Canyamelar Fuente: INE
46	Fig21. Porcentaje de hogares en pobreza energética según el indicador MIS Fuente: Informe Final Projecte de mapa de la pobreza energética per l' Ajuntament de València.
48	Fig22. Inmuebles de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia
49	Fig23.Estado de conservación de la edificación. Elaboración propia a partir de datos de Catastro.
49	Fig24.Parcelas con inmuebles de uso residencial y antigüedad superior a 50 años. Elaboración propia a partir del Visor cartogràfic de la Generalitat (gva.es)
50	Fig25.Porcentaje de viviendas con calificación energética F o G, por distrito en València. Fuente: Informe Final Projecte de mapa de la pobreza energética per l' Ajuntament de València.
51	Fig26. Certificados energéticos. Elaboración propia a partir del Visor cartogràfic de la Generalitat (gva.es)
51	Fig27. Certificados energéticos. Fuente: Geoportal de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios (edificioeficientes.gob.es)
52	Fig28. Edificios residenciales en El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia
53	Fig29. Evolución precios de venta de vivienda en Poblats Marítims, últimos 5 años. Fuente: Informe Evolución precio de la vivienda en Venta en Poblats Marítims, Idealista.
53	Fig30. Evolución precios de alquiler de vivienda en Poblats Marítims, últimos 5 años. Fuente: Informe Evolución precio de la vivienda en Alquiler en Poblats Marítims, Idealista.
54	Fig31. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas en València y El Cabanyal-El Canyamelar. Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. (ine.es)
57	Fig32. Asequibilidad del alquiler medio de Poblats Marítims. Elaboración propia
61	Fig33. Asequibilidad del alquiler medio de Poblats Marítims + suministros. Elaboración propia
62	Fig34. Edificio de la cooperativa de vivienda en cesión de uso La Chalmeta, Barcelona. Fuente: José Hevia
67	Fig35. Sargfabrik Viena © Felix Vollmann
81	Fig 36. Mapa de la vivienda cooperativa en cesión de uso desarrollado por ALTER HABITAT, Grupo de Vivienda de REAS, Llargavista.coop (economiasolidaria.org)
101	Fig 37. Portada de la Guía desarrollada por el Plan Base Viva y Redes Sociales de Domèstiques (@domestiqueslab)
105	Fig 38. Reunión ViureK - Corriol, 2024. Elaboración propia
106	Fig 39. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia
124	Fig 40. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia
134	Fig 41. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia
138	Fig 42. Infografía Vivienda Colaborativa Dispersa, cosiendo los vacíos urbanos de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia
141	Fig 43. Sinus Milieus en Alemania. Fuente: sinus-institut.de
147	Fig 44. Solar municipal en El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia
149	Fig 45. Solares municipales en el ámbito de estudio. Elaboración propia
150	Fig 46. Selección de solares municipales en el ámbito de estudio. Elaboración propia

153	Fig 47. Selección de solares municipales para desarrollar el caso de estudio. Elaboración propia
154	Fig 48. Infografía del caso de estudio, axonometría exterior. Elaboración propia.
155	Fig 49. Infografía del caso de estudio, sección longitudinal. Elaboración propia.
156	Fig 50. Infografía del caso de estudio, planta baja. Elaboración propia.
156	Fig 51. Infografía del caso de estudio, planta primera. Elaboración propia.
157	Fig 52. Infografía del caso de estudio, tipologías de vivienda. Elaboración propia.
158	Fig 53. Posibles configuraciones a partir de las habitaciones satélite. Elaboración propia.
160	Fig 54. Brisa marina. Fuente: Arquitectura y clima. Editorial GG
161	Fig 55. Edificio tradicional de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia.
162	Fig 56. Tipología tipo M. Elaboración propia.
163	Fig 57. Izq: vista interior zaguán. Dcha: vista interior vivienda. Elaboración propia.
165	Fig 58. Informe de evaluación ambiental de proyecto. Fuente: TURIA (IVE) a partir de datos del proyecto
166	Fig 59. Flujo de trabajo simulación energética
167	Fig 60. Demanda de calefacción kWh/m2 año. Elaboración propia.
167	Fig 61. Demanda de refrigeración kWh/m2 año. Elaboración propia.
167	Fig 62. Comparativa de consumos. Elaboración propia.
168	Fig 63. Estudio de radiación solar para el caso de estudio. Elaboración propia
168	Fig 64. Modelo en Helioscope. Elaboración propia.
169	Fig 65. Esquema de autoconsumo colectivo. Elaboración propia
170	Fig 66. Metodología de baremación energética. Elaboración propia
175	Fig 67. Concepto de interconexión entre los miembros de la comunidad energética. Elaboración propia.
180	Fig 68. 'Bolsas' de parcelas municipales que presentan un menor número de condicionantes de carácter técnico-normativo.
185	Fig 69. Extracto del Artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la GVA.
201	Fig 70. Comparativa % ingresos destinados a cuotas mensuales.
203	Fig 71. Viabilidad. Elaboración propia
206	Fig 72. VIUREK. Elaboración propia
219	Fig 73. Home de la página web www.viurek.coop
220	Fig 74. Feed de la cuenta de Instagram @viurek.habitatge.
221	Fig 75. Cartel de promoción del evento de presentación.
227	Fig 76. Infografía VIUREK. Elaboración propia
234	Fig 46. Mural de J.Warx en de El Cabanyal-Canyamelar: Cuida de la gente del barrio, que han echado y echarán. Elaboración propia.

## Índice de tablas

<b>Pág.</b>	
55	Tabla 01. Características del producto inmobiliario representativo de El Cabanyal-El Canyamelar
56	Tabla 02. Estudio de la asequibilidad de la vivienda en El Cabanyal-Canyamelar.
56	Tabla 03. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)
59	Tabla 04. Estudio gastos de suministros de la vivienda media en El Cabanyal-Canyamelar.
60	Tabla 05. Niveles de renta máxima de acceso al bono social 2024
79	Tabla 06. Mapeo de cooperativas de viviendas en cesión de uso en España. Elaboración propia.
96	Tabla 07. Selección de casos cooperativas de vivienda. Elaboración propia.
100	Tabla 08. Identificación de cooperativas de vivienda en cesión de uso en la Comunidad Valenciana
110	Tabla 09. Mapeos de comunidades energéticas a nivel europeo, nacional y autonómico.
119	Tabla 10. Selección de comunidades energéticas. Elaboración propia
131	Tabla 11. Análisis DAFO. Elaboración propia
133	Tabla 12. Identificación de problemáticas. Elaboración propia
142	Tabla 13. Segmentación sociocultural de los demandantes de vivienda en El Cabanyal-Canyamelar a partir del estudio realizado por Azalea UPV en el proyecto Escalà. Elaboración propia
145	Tabla 14. Segmentación sociocultural de los demandantes de vivienda en El Cabanyal-Canyamelar cruzado con demandantes de cooperativas de vivienda en cesión de uso. Elaboración propia
144	Tabla 15. Escenario social al que va dirigido el caso de estudio. Elaboración propia.
151	Tabla 16. Datos edificabilidad parcelas seleccionadas. Elaboración propia.
156	Tabla 17. Cuadro resumen tipologías de viviendas. Elaboración propia.
157	Tabla 18. Cuadro resumen personas socias - tipologías de viviendas. Elaboración propia.
181	Tabla 19. Hipótesis de partida estudio de viabilidad económica y financiera.
182	Tabla 20. Hipótesis de partida estudio de viabilidad económica y financiera. Elaboración propia
183	Tabla 21. Relación de superficies. Elaboración propia
186	Tabla 22. Costes de promoción y gastos asociados. Elaboración propia.
187	Tabla 23. Límites cuotas mensuales cesión de uso según lo establecido en el DECRETO 68/2023.
190	Tabla 24. Estudio de la metodología. SIN SUBVENCIONES. Elaboración propia.
192	Tabla 25. Estudio de la metodología. CON SUBVENCIONES. Elaboración propia.
208	Tabla 26. Principales agentes involucrados. Elaboración propia.
222	Tabla 27. Indicadores de seguimiento y control. Elaboración propia.



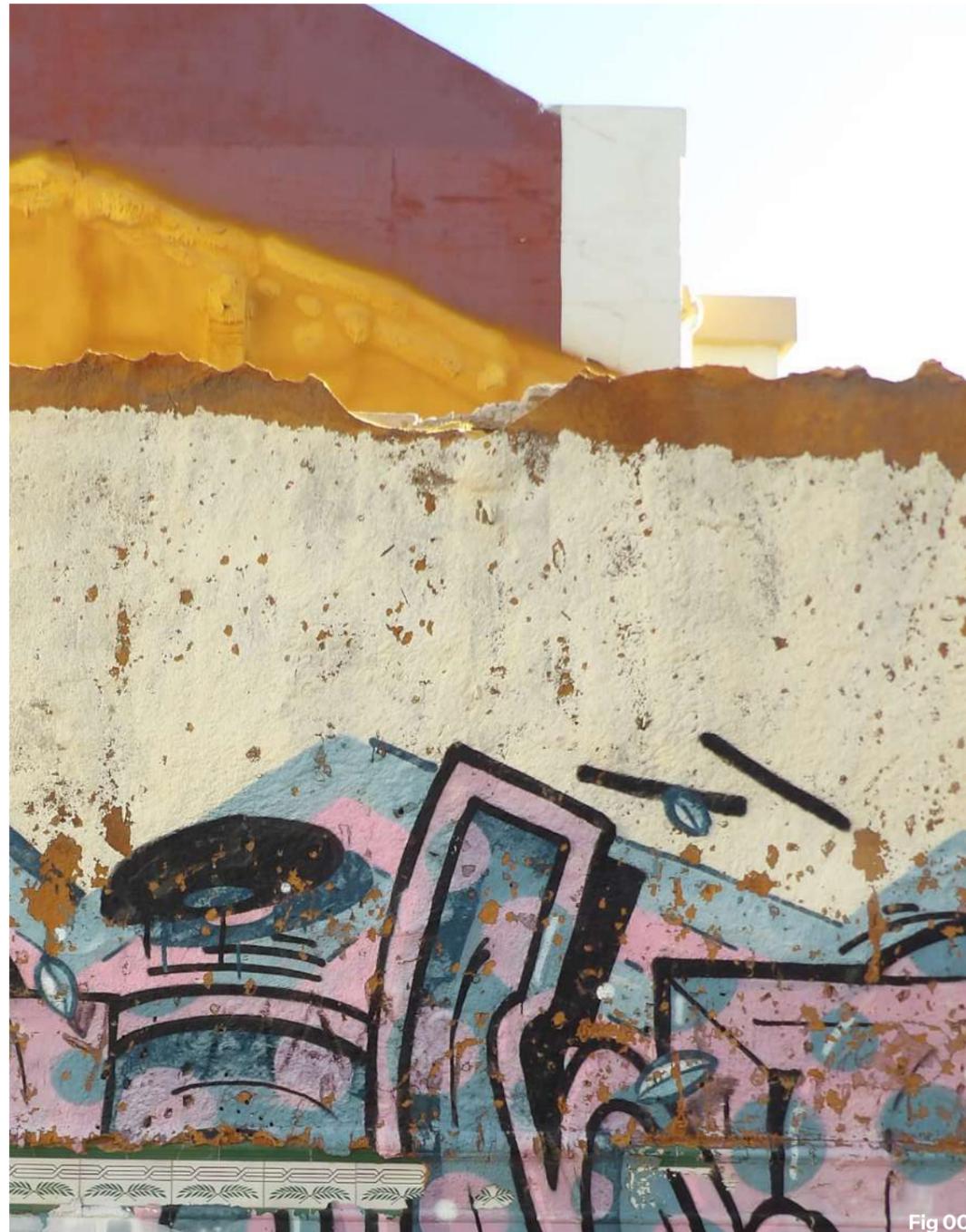


Fig 00

Fig00. Solar en El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia

## 1.1 Consideraciones previas

### 1.1.1 Marco general

El derecho a una vivienda digna es un principio fundamental recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, el cual establece que:

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.” (00)*

Este mandato también impone a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, regulando el uso del suelo conforme al interés general y evitando la especulación. En el contexto de la Comunitat Valenciana, este principio se refuerza en el Estatuto de Autonomía, que en su artículo 16 establece que la Generalitat garantizará el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos, especialmente a aquellos con menos recursos.

Además, la Ley 2/2017 de 3 de febrero por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana (LFSH), tiene como objetivo asegurar que las viviendas cumplan su función social, promoviendo el acceso a la vivienda en condiciones asequibles. Esta ley refuerza el compromiso de las administraciones públicas para proteger el derecho a la vivienda y evitar que el mercado inmobiliario excluya a sectores vulnerables de la población. Esta normativa se alinea con los compromisos internacionales adquiridos por España en la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de 2016, la cual fomenta un desarrollo urbano sostenible, inclusivo y resiliente.

En consonancia con estas iniciativas globales, la Agenda Urbana para la UE y la Agenda Urbana Española (AUE) plantean estrategias para abordar los desafíos del desarrollo urbano, con un enfoque en la cohesión social y la sostenibilidad ambiental. En el ámbito local, el Libro Blanco de la Vivienda y la Guía Verda, impulsados por la Generalitat, refuerzan la necesidad de soluciones sostenibles y accesibles en la vivienda, promoviendo el uso eficiente de los recursos y la rehabilitación de viviendas.

Mientras, bajo este marco teórico, se ha visto cómo en los últimos años el acceso a la vivienda en València ha sufrido una crisis acentuada, marcada por el aumento de los precios de la vivienda, afectando especialmente a barrios vulnerables como El Cabanyal-Canyamelar. Este histórico barrio ha sido objeto de procesos de gentrificación y especulación inmobiliaria, lo que ha llevado a un desplazamiento de los residentes locales y a una creciente dificultad para acceder a viviendas asequibles. En este contexto, los problemas de acceso a la vivienda en el barrio reflejan las tensiones entre la revitalización urbana y la protección del tejido social, exponiendo la necesidad urgen-

(00) Cortes Generales (1978). *Constitución Española*. <https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/1>(1)con

te de alternativas habitacionales, como las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que protejan el derecho a una vivienda digna y accesible.

## 1.1.2 Marco legislativo

A continuación se expone la normativa de aplicación a tener en consideración a la hora de llevar a cabo un proyecto de cooperativa de vivienda en cesión de uso:

### Normas autonómicas

- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana
- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.
- DECRETO LEY 4/2023, de 10 de marzo, del Consell de modificación del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana. En concreto: Artículo 91. Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales
- Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana. En la que se regula todo lo relativo a las viviendas colaborativas y las cooperativas de vivienda en cesión de uso.
- DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211] Contempla explícitamente la cesión de uso y las vivienda colaborativas, regulando algunos aspectos específicos de éstas.
- DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda. [2023/6094] Contempla explícitamente las viviendas colaborativas, regulando algunos aspectos específicos de estas referidos a habitabilidad, dimensiones, etc.
- LEY 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto y CIRCULAR 1/2021 de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. En concreto

el Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.

- Normas transversales que se recogen en el Código de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, regulando la actividad de construcción, gestión o rehabilitación de viviendas.

### Normas estatales

Materia fiscal:

- Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Materia contable:

- Orden EHA/3360/2010, de 21 de diciembre, por la que se aprueban las normas sobre los aspectos contables de las sociedades cooperativas.

Materia de vivienda:

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación (LOE), de 5 de noviembre.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, a la que se ampara como cooperativa, entidad de economía social. En particular, esta ley dedica la Disposición transitoria segunda, sobre Cooperativas de viviendas, para permitirles adjudicar viviendas a terceros no socios.
- Constitución Española (1978), que ampara al cooperativismo en su art. 129,2, donde recoge que “Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”.
- Ley de Cooperativas estatal: Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas. Es la ley que regula a las cooperativas de ámbito nacional y puede ayudarnos a interpretar la ley valenciana.
- Real Decreto 2028/1995, de 22 de diciembre, por el que se establece las condiciones de acceso a la financiación cualificada estatal de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios al amparo de los planes estatales de vivienda.

## 1.2 Justificación, objeto y alcance del estudio

Este estudio se justifica por la crisis de asequibilidad de la vivienda en València, particularmente en El Cabanyal-Canyamelar, donde el aumento de precios y la especulación inmobiliaria impiden que muchos residentes puedan acceder a una vivienda digna en el barrio. Además, este proceso, junto con las dinámicas gentrificadoras, está afectando al tejido social. Ante esta situación, es urgente explorar alternativas que garanticen el acceso a viviendas asequibles y protejan a los residentes de la presión inmobiliaria. Las cooperativas de vivienda en cesión de uso surgen como una respuesta alternativa, basada en la colaboración y la propiedad colectiva.

El objeto de este proyecto es desarrollar un modelo de cooperativas de vivienda que permita mejorar el acceso a la vivienda en El Cabanyal-Canyamelar y de respuesta a la situación de bloqueo en que se encuentran los solares de titularidad pública del barrio. A través de un análisis detallado de la situación actual del barrio y de la propuesta realizada por el equipo Azalea UPV en el proyecto Escalà, se pretende proponer una estrategia que impulse la formación de cooperativas como alternativa a la compra o alquiler de vivienda convencional. El proyecto también pretende analizar la viabilidad técnica, económica, social y legal del modelo propuesto, evaluando su capacidad para ofrecer soluciones a largo plazo que no solo protejan el acceso a la vivienda, sino que también fortalezcan la cohesión comunitaria.

El alcance de este estudio abarca tanto el análisis de la situación habitacional de El Cabanyal-Canyamelar, como un diagnóstico del contexto analizado y de la propuesta de Azalea UPV. Igualmente, incluye la propuesta de un modelo concreto y su implementación. El proyecto también examinará los marcos legales y regulatorios que afectan a la formación de cooperativas de vivienda en cesión de uso de protección pública en la Comunitat Valenciana, asegurando que el modelo propuesto se ajuste a las normativas locales y nacionales. Finalmente, el trabajo se extiende a la creación de herramientas de difusión y participación, como la página web y eventos, que facilitarían la implementación efectiva del modelo.

## 1.3 Metodología

La metodología empleada en este estudio combina un enfoque cualitativo y participativo. El proceso se estructura en varias fases. En primer lugar, se realiza un análisis y un diagnóstico para identificar los principales problemas que afectan la asequibilidad de la vivienda en el barrio, utilizando tanto fuentes documentales como datos estadísticos. Esta fase incluye también un estudio del marco normativo aplicable y de la situación en que se encuentran las cooperativas de vivienda en cesión de uso actualmente en España.

A continuación, se elabora una propuesta de modelo habitacional adaptado al con-

texto concreto de El Cabanyal-Canyamelar. Se basa en la creación de cooperativas dispersas de vivienda en cesión de uso en régimen de interés social, detallando las características del modelo y su posible aplicación en el contexto local. Esta propuesta es evaluada a través de un estudio de viabilidad que analiza los aspectos técnicos, económicos, legales y sociales del modelo.

Además, se diseñan herramientas prácticas, como una página web y formularios para captar el interés de los diferentes agentes involucrados, así como una estrategia de comunicación para dar visibilidad al proyecto.

Un aspecto clave y transversal en todo el proceso es la organización de reuniones y entrevistas con agentes involucrados. Se han realizado reuniones con diferentes entes de asesoramiento en economía social, agentes de la administración, técnicos especializados en cooperativismo y con cooperativas de vivienda en cesión de uso. Estos encuentros permiten obtener una visión más precisa del contexto actual, de las necesidades y de las expectativas, además de validar las propuestas desde el terreno. La participación activa de estos agentes es crucial para adaptar el modelo cooperativo a la realidad local.

## 1.4 Antecedentes

Hace unos años, los miembros de ECLEKTE formaron parte de Escalà, proyecto con el que el equipo Azalea UPV representó a la Universitat Politècnica de València en la competición Solar Decathlon Europe 21/22. En Escalà se exploraban los límites establecidos en el ámbito de la vivienda social con el fin de proponer soluciones innovadoras que tuvieran un impacto ecosocial en El Cabanyal-Canyamelar.

En este proyecto se realizó una propuesta de proyecto de vivienda colaborativa dispersa gestionado de manera híbrida entre una cooperativa de viviendas y la administración. También se incluía la idea de incorporar una comunidad energética a nivel de barrio. Además de determinar cuál sería el modelo de gestión, se realizó una propuesta arquitectónica basada en principios de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética y se construyó un prototipo a modo de demostrador de los sistemas empleados.

El diseño y la toma de decisiones estuvieron acompañados por un proceso de participación ciudadana desarrollado en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar. Se realizaron entrevistas y reuniones con diferentes entidades locales, como asociaciones de vecinos y se realizaron entrevistas y formularios a la ciudadanía en general.

La definición del modelo de gestión y el estudio de viabilidad económica y legal tuvieron un nivel de definición bajo, por lo que en ViureK se busca ampliar, definir y validar el modelo planteado.





Fig01. Solar de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia.

## 2.1 La ciudad de València y el derecho a la vivienda

En las últimas décadas, el derecho a la vivienda en la ciudad de València ha sido un tema central en las políticas públicas, reflejando las tensiones entre la necesidad de garantizar un hogar digno y accesible para toda la ciudadanía y la dinámica del mercado inmobiliario.

En términos de vivienda de protección pública, València ha seguido las directrices generales de las políticas nacionales y autonómicas, aunque con algunas particularidades locales. A continuación se realiza una breve revisión de la evolución de las tendencias del mercado inmobiliario y de las políticas de vivienda protegida de las últimas décadas con el fin de contextualizar la situación actual.

### 2.1.1 Expansión urbanística y declive de la vivienda pública

A partir de los años setenta, en València, al igual que en otras muchas ciudades españolas, tuvo lugar una fuerte expansión urbanística incentivada por políticas que promovían la construcción masiva y la liberalización del suelo. València, como epicentro de este fenómeno, experimentó un crecimiento vertiginoso en la promoción inmobiliaria, dinámica que se dilataría hasta la crisis de 2008.

Destacar que durante la década de los setenta, se construyeron alrededor de 250.000 viviendas en la Comunidad Valenciana, con un ritmo anual de construcción que oscilaba entre 25.000 y 30.000 viviendas. Entre 2000 y 2007 se construyeron más de 500.000, alcanzando la cifra récord de 88.000 nuevas viviendas anuales en 2004. La provincia de València siguió esta misma tendencia, llegando a construirse más de se 195.000 viviendas entre 2000 y 2007 (01).

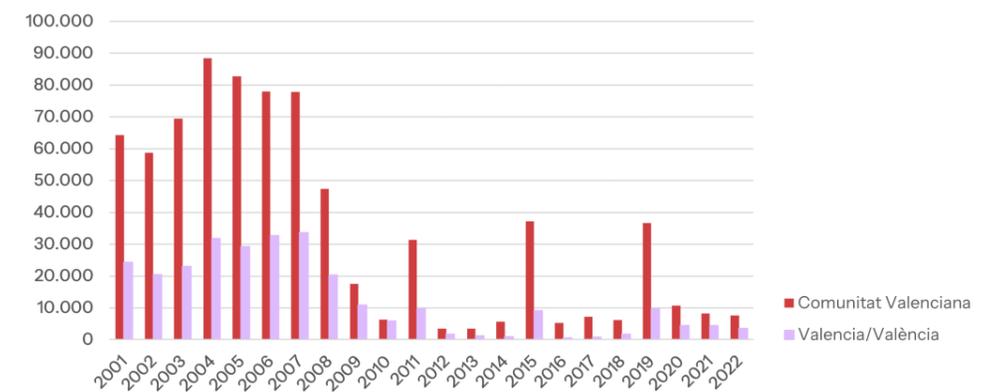


Fig 02. Construcción anual de nuevas viviendas en la Comunidad Valenciana y en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.

(01) MITMA (2023). Total de viviendas por comunidades autónomas y provincias. Estimación del parque de viviendas. Series estadísticas. Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible.

En este marco, las políticas de vivienda de protección pública quedaron relegadas a un segundo plano, especialmente a partir de finales de los noventa, pues se considera que el sector privado podría satisfacer mejor la demanda habitacional.

Las medidas en vivienda protegida adoptadas antes de la crisis de 2008, estaban enfocadas a incentivar la producción de vivienda asequible en régimen en propiedad, continuando con las dinámicas que habían prevalecido durante las décadas anteriores. De este modo, el modelo de vivienda protegida impulsado tenía un carácter temporal ya que la administración perdería la tutela o cualquier tipo de derecho sobre la vivienda y sus precios a partir de segundas transmisiones. La administración renunció a ejercer el derecho de tanteo y retracto y, paralelamente, no se fomentó la vivienda social en alquiler. (02)

### 2.1.2 El punto de inflexión: crisis de 2008.

Este modelo, centrado en promover la producción de vivienda desde una perspectiva principalmente mercantil, estaba claramente dirigido al mercado libre y al fomento de la propiedad privada. Esto provocó un crecimiento descontrolado, impulsado por la especulación y la falta de una regulación adecuada, lo que culminó en una burbuja inmobiliaria. Al estallar, esta burbuja generó profundas repercusiones sociales y económicas en la región (03). Con el colapso del mercado inmobiliario, los precios cayeron abruptamente y los desahucios aumentaron de manera dramática.

En este punto, se dieron los primeros cambios de tendencia a nivel estatal en lo que respecta a las políticas de vivienda protegida. Se adaptaron las VPO en función del nivel de ingresos, se promovió la vivienda pública en alquiler y se limitó la descalificación voluntaria como vivienda protegida, prohibiéndola hasta los 30 años.

También se introdujeron medidas a nivel estatal para movilizar el gran stock de vivienda vacía existente y bien fomentar su alquiler, bien convertirlas en vivienda protegida. En concreto, la Comunidad Valenciana era la región con mayor stock de vivienda nueva sin vender del Estado, de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, evidenciando la sobreoferta que había tenido lugar durante los años anteriores (04). Así, durante la crisis se vio cómo aumentó considerablemente la oferta de alquiler social en la Comunidad Valenciana (Figura 04).

En paralelo, desde 2008 se llevan a cabo una serie de medidas autonómicas que derivan en un gran descenso de la promoción de vivienda protegida y, en 2012 esta queda extinguida, al eliminarse del Plan de Vivienda 2013-2016.



Fig 03. Porcentaje de stock sobre el total nacional por Comunidades Autónomas a finales de 2014. Fuente: Ministerio de Fomento

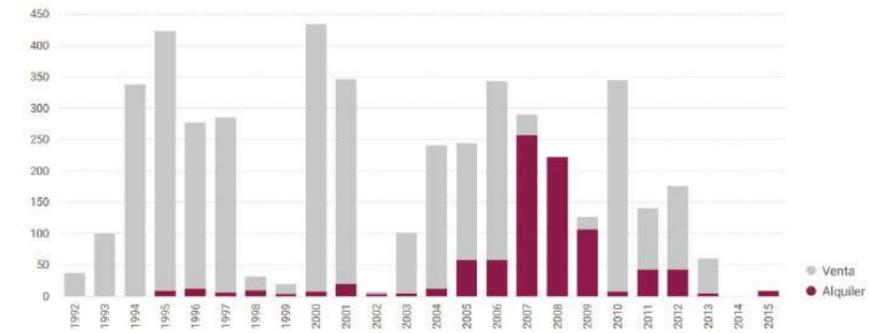


Fig 04. Número de promociones anuales del EVha. Fuente: Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana

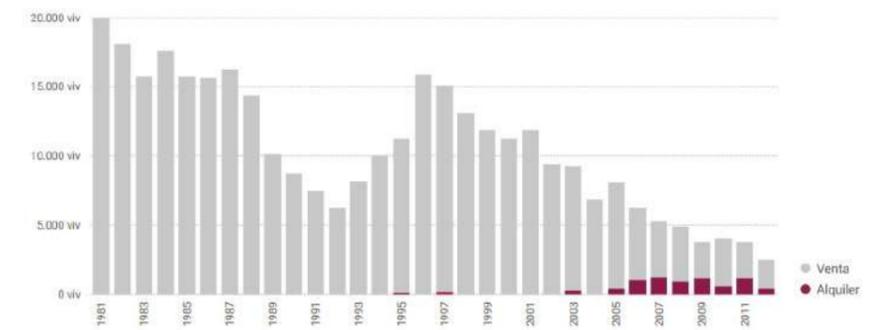


Fig 05. Número de viviendas protegidas. Fuente: Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana

(02) Generalitat Valenciana (2018). Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana. València: Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio e Instituto Valenciano de la Edificación.  
(03) Naredo, J. M. y Montiel, A. (2011). El modelo inmobiliario español y la culminación en el caso Valenciano. Barcelona: Icaria.  
(04) Generalitat Valenciana (2015): Stock de vivienda nueva sin vender. València: Observatorio Valenciano de la Vivienda

### 2.1.3 Contexto actual

Tras la crisis, las políticas de vivienda tanto estatales como autonómicas se han reorientado hacia un modelo de desarrollo urbano más compacto y regenerativo, dejando atrás los modelos expansivos centrados en la construcción masiva y la expansión territorial. Este nuevo enfoque se caracteriza por priorizar la regeneración urbana, la rehabilitación y una densificación controlada, promover los usos mixtos y fomentar el alquiler.

Esta reestructuración del mercado inmobiliario valenciano busca reorientarse hacia modelos más sostenibles, que mejoren la calidad de vida de la ciudad consolidada y reduzcan el número de viviendas vacías. No obstante, se ha visto cómo en algunos casos ha derivado en dinámicas socio-económicas segregacionistas o excluyentes, como es la gentrificación.

Revalorizar el tejido urbano existente tiene notables beneficios para sus vecinos y vecinas, pero, al mismo tiempo, lo pone en el punto de mira de inversores y de dinámicas que terminan por mercantilizar tanto la vivienda como la propia ciudad. A esto hay que sumarle la fuerza del sector turístico en la ciudad, lo que ha provocado que en diversos distritos de la ciudad se haya dado dinámicas gentrificadoras muy acusadas. Además de un aumento exponencial de los precios de la vivienda, se genera un sentimiento de no-pertenencia y de expulsión entre los vecinos y vecinas que, en muchas ocasiones, se ven obligados a desplazarse a otras zonas de la ciudad.

Así, se ha visto cómo, especialmente tras la situación excepcional causada por el COVID19 en 2020-2021, los precios de venta de la vivienda han aumentado en un 43% y los de alquiler en un 36% entre junio de 2019 y junio de 2024. Este aumento contrasta especialmente con el escaso crecimiento del nivel de los salarios.

Por otro lado, las políticas relativas a vivienda protegida también se reorientaron tras la crisis, reactivando la promoción de vivienda protegida y fomentando el alquiler social frente al régimen de propiedad. En la Comunidad Valenciana se han impulsado diferentes proyectos para aumentar la oferta de vivienda social, como la publicación el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública mediante los derechos de tanteo y retracto. Así, en la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, surgiendo el Nivel ANHA.

Ya en el informe desarrollado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana en 2019 (05) se señala la ciudad de València como una zona con alta Necesidad de Vivienda, al presentar un índice de demanda del 1,6%. Igualmente, se identifican áreas en la ciudad con un mercado tensionado, es decir, zonas en las que el precio de alquiler privado hubiera aumentado más de un 20% en los tres años anteriores.

(05) Generalitat Valenciana (2019): *Áreas con Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2019*. València: Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

Sin embargo estas medidas para identificar la necesidad y aumentar el parque de vivienda pública han tenido un impacto muy limitado, tal y como se observa en la figura 06. Asimismo, se observa una clara dependencia del sector privado para llevar a cabo promociones de vivienda de protección pública en la Comunidad Valenciana. Destaca por ejemplo el caso de la provincia de València, en la que, durante los últimos 10 años únicamente se han calificado viviendas de promoción pública en 2022, tal y como se expresa en la figura 07.

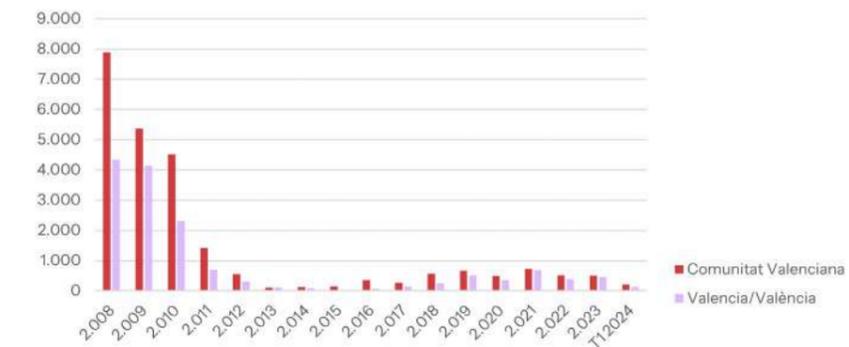


Fig 06. Número de calificaciones provisionales de vivienda protegida en la Comunidad Valenciana y en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.

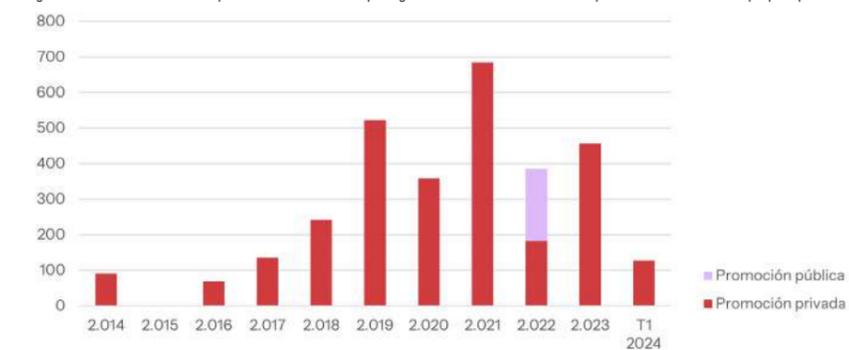


Fig 07. Número de calificaciones provisionales de vivienda protegida por tipo de promotor en València. Elaboración propia a partir de datos del MITMA.

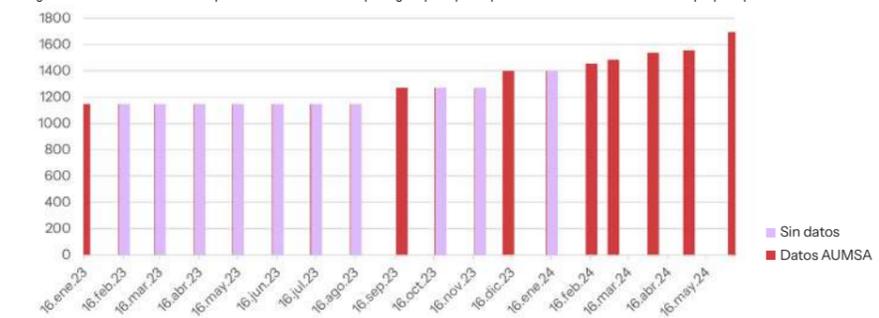


Fig 08. Número de solicitudes de vivienda protegida municipal. Elaboración propia a partir de datos de AUMSA.

La combinación de una oferta limitada de vivienda pública, un mercado libre con precios en alza continuada y una capacidad adquisitiva limitada, ha derivado en una creciente dificultad para acceder a una vivienda digna y asequible. Esto se ve reflejado en el aumento de las solicitudes de vivienda de protección pública. En la figura 08 se extraen datos de la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas Municipales (AUMSA) en los que se recoge el registro de demandantes de vivienda municipal. En concreto, se identifica un aumento importante durante el primer semestre de 2024, aumentando el registro de solicitantes en un 24%, dándose el repunte más significativo entre mayo y junio (12%).

En junio de 2024 se presenta el Plan + Vivienda del Ayuntamiento de València, en el que destacan dos medidas: activación de los solares municipales mediante derecho de superficie y se permuta de suelo por vivienda con el objetivo de construir 954 viviendas de protección pública. Estas medidas continúan con la tendencia imperante en la que se apuesta claramente por la colaboración público-privada, aunque también se anuncia la construcción de más de 400 viviendas de promoción municipal.

En conclusión, el acceso a la vivienda en la ciudad de València presenta importantes desafíos debido al aumento significativo en los precios, tanto de compra como de alquiler. A la oferta limitada de vivienda de nueva planta se le suman las significativas dinámicas especulativas imperantes en la ciudad que, junto con la presión que ejerce el sector turístico y el aumento de los pisos de alquiler turístico, ha provocado una gran escasez de vivienda asequible. Esto junto con la falta de políticas integrales en materia de vivienda y una oferta de vivienda pública insuficiente ha propiciado que un creciente sector de la sociedad valenciana se encuentre en una situación de vulnerabilidad. Esto se ve reflejado en el aumento de las solicitudes de vivienda de protección pública.



Fig09. Aumento del precio de la vivienda en València. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de portales web de venta y alquiler de vivienda  
Fig10. Aumento del registro de solicitantes de vivienda municipal en València. Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AUMSA



Fig 11

Fig11. Solar de titularidad pública situado en la calle Escalante, 2024. Elaboración propia

## 2.2 El barrio de El Cabanyal-Canyamelar

El hoy en día barrio de El Cabanyal-Canyamelar surgió como un humilde asentamiento ligado al mar y al sistema de regadío de la huerta valenciana y no fue hasta 1897 cuando se anexionó a la ciudad de València. La estructura del barrio es un fiel reflejo de sus orígenes vinculados al sistema hortícola, de cómo la disposición de las acequias configuró su estructura urbana, de cómo las estrechas barracas dieron forma al parcelario del barrio y de cómo su gente se relacionaba con el mar y con la huerta como principales fuentes de sustento.

Sus orígenes y memoria, junto con una estructura urbana que favorece las relaciones vecinales a pie de calle y su fuerte tradición cultural hacen que se haya forjado un importante sentimiento de pertenencia entre los vecinos y vecinas del barrio (06). De hecho, merece una mención especial la antigua diferenciación del barrio en tres zonas: Cap de França, al norte, Cabanyal y Canyamelar, al sur. Pese a que recientemente se ha modificado el nombre del barrio a El Cabanyal-Canyamelar, unificando en cierto modo las tres secciones, los vecinos originarios de cada una de ellas mantiene una sensación de identidad comunitaria arraigada a su zona concreta.

No obstante, en las últimas décadas el barrio se ha visto inmerso en una sucesión de dinámicas urbanas y socio-económicas que han alterado de manera significativa su estructura social. A continuación se realiza un escueto repaso de la historia reciente del barrio con el fin de identificar las particularidades del complejo contexto en que se enmarca el proyecto.

### 2.2.1 Historia y regulación urbanística reciente del barrio

La historia reciente de este barrio ha estado fuertemente marcada por el fallido proyecto de ampliación de la Avenida Blasco Ibáñez hacia el paseo marítimo. En 2001 se aprobó el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior (PEPRI) por el que se destruiría una parte importante del barrio de El Cabanyal para dejar paso a la avenida. Para ello se debían derribar aproximadamente 500 edificios, unas 1650 viviendas. Tras años de lucha, este plan fue paralizado gracias al esfuerzo y a la movilización de los vecinos y vecinas del barrio, que reivindicaron el derecho del barrio a seguir existiendo y su propio derecho a no perder sus casas.

En 2009, el Ministerio de Cultura suspende el PEPRI: Orden CUL/3631/2009, del Ministerio de Cultura que suspende el Plan Especial, “por la que se resuelve el procedimiento por expoliación del conjunto histórico del Cabanyal”. Pero no fue hasta julio de 2016 cuando se concretó la paralización del PEPRI y se aprobaron las Normas Transitorias.

Para aquel entonces muchas casas ya habían sido expropiadas y demolidas, dejando un escenario desolador con grandes vacíos urbanos. A este escenario se le suma un

(06) Ajuntament de València (2015): *Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado del Barrio Cabanyal-Canyamelar-Cap de França*. València: Fundación Inndea

largo periodo de desatención por parte de la administración, lo que acentuó el malestar general de los vecinos y vecinas y desencadenó una grave situación de inestabilidad social. Durante estas décadas no se tomaron para revertir las problemáticas que se habían desencadenado, como la ocupación ilegal, problemas de salud pública e importantes problemas de convivencia. Esto provocó que se agravara la estigmatización y marginalización de la zona y además, que muchos vecinos se fueran del barrio.

En 2015, con la paralización del PEPRI, se estableció un plan de inversiones en El Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, incluyendo:

- Desarrollo de una Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI)
- Área de Regeneración y Rehabilitación Urbana (ARRU)
- Plan Especial de Apoyo a la Inversión Productiva en Municipios de la Comunitat Valenciana (PIP). Con tres líneas de inversión: a la Urbanización, a la Renovación de la infraestructura viaria y a los Colectores arteriales.
- Programas de formación y ocupación ligados a la rehabilitación del barrio (SERVEF).

En primer lugar, la EDUSI sirvió para analizar la situación del barrio y establecer la hoja de ruta que se debía seguir para su regeneración. En este documento se estableció una serie de líneas de actuación para que, a falta de planeamiento específico en la zona, la administración pudiera implementar medidas que mejoraran la situación del barrio.

Una de las primeras medidas efectivas fue la aprobación de la financiación para llevar a cabo la renovación de 50 viviendas, así como la rehabilitación de 250 viviendas (ARRU 2016).

Igualmente, se reurbanizaron los principales ejes comerciales del barrio: calles La Reina, Barraca y calle del Mediterráneo gracias a la financiación del PIP. También se actuó en las calles de El Cabanyal, renovando la sección viaria y promoviendo la peatonalización de las travesías (07).

Más recientemente, se ha desbloqueado otra bolsa de financiación para la rehabilitación de viviendas y la reurbanización la zona más degradada por el PEPRI, gracias al ARRU 2022 en las calles San Pedro y de los Ángeles y la plaza de Lorenzo de la Flor, situadas en y a la EDUSI en el área más cercana a la estación de tren València Cabanyal y Serrería. Con estas actuaciones se ha reducido la presencia del vehículo privado y se ha reforzado la infraestructura verde del barrio.

Se ve cómo se comenzó actuando en las zonas con mayor impacto comercial y turístico y en los últimos dos años se ha comenzado a intervenir en el área más degrada-

(07) Ajuntament de València (2023). Plan Especial Cabanyal-Canyamelar. Ajuntament de València

da, conocida como 'zona cero' del PEPRI. Sin embargo, en 2024 se ve cómo la mayor parte de los solares vacíos fruto de las expropiaciones por parte de la administración siguen presentes en las calles del barrio.

Si bien estas medidas de regeneración urbana han mejorado la calidad de vida en esta zona residencial, mejorando el bienestar de la población y potenciando la diversidad social y la estabilidad del barrio, una de sus consecuencias más palpables es la revalorización instantánea que se produjo en la zona. En los últimos diez años, esta zona ha pasado de verse degradada y estigmatizada a estar en el punto de mira de grandes inversores y del sector turístico. Durante los últimos años se ha visto cómo los precios de la vivienda se han disparado, los pisos turísticos han colmado las calles del barrio y el comercio local está siendo sustituido por locales destinados al ocio.

Así, se ha visto como esta política de regeneración urbana ha derivado en el desplazamiento progresivo de la población original, tanto por la fuerza del mercado inmobiliario como por el sentimiento de no-pertenencia que subyace a este proceso de metamorfosis urbana: la gentrificación.

El caso de El Cabanyal-Canyamelar no es un caso aislado, en esta nueva etapa en la que se han dejado de lado las políticas urbanas expansivas, la gentrificación (y su variante, la turistificación) se ha impuesto como una estrategia normalizada de revalorización de lo existente.

*'Se propicia la aparición de mecanismos indirectos de exclusión, como son: la experiencia sensible del espacio, el nivel de aceptación hacia la diversidad social tanto por parte de población original como por parte de los recién llegados y la fuerza del mercado como mecanismo de exclusión financiera.'* (08)



Fig12. Áreas de rehabilitación integrada en València 2024 CC BY 4.0 © Institut Cartogràfic Valencià, Generalitat.

(08) Luca Pattaroni, Vincent Kaufmann, y Marie Paule Thomas (2012). *The Dynamics of Multifaceted Gentrification: A Comparative Analysis of the Trajectories of Six Neighbourhoods in the Ile-de-France Region*. International Journal of Urban and Regional Research 36, no. 6

Este desequilibrio entre el bienestar del vecindario y las consecuencias del fomento de la inversión inmobiliaria y del sector turístico ya se recogía como una amenaza en el diagnóstico de la EDUSI realizado en 2015:

- 'A01. Posible gentrificación y guetificación asociada a la rehabilitación del barrio. Desaparición de la diversidad poblacional
- A02. Excesivo predominio del turismo (alto porcentaje de población flotante, desarraigo, tráfico intenso, apropiación del uso de la playa, etc.)
- A03. Concentración de zonas de ocio (alta ocupación del espacio público, ruidos, residuos, etc.). Excesiva actividad nocturna, asociada a la concentración de ocio y turistas.
- A04. Introducción de usos ajenos a la escala y la morfología del barrio.
- A05. Influencia de movimientos especulativos en la transformación del barrio.'

Igualmente, se identificaba como una de las principales amenazas en el DAFO del ARRU (2018) (09).

En este convulso contexto, en 2017 se comenzó la redacción del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (10) y, tras años de alegaciones, revisiones y modificaciones, fue aprobado en abril de 2023. Este plan recoge tanto un amplio análisis histórico, sociológico demográfico y urbanístico, como el extenso catálogo de protección patrimonial del barrio y la normativa urbanística de aplicación en este ámbito.

A continuación se hace mención a los apartados en los que se manifiesta la necesidad de tener un parque de vivienda pública estable.

Del apartado *Medidas Adicionales para evitar la eventual Gentrificación*, se extrae:

*'[...] En este sentido, resulta necesario y procedente calificar los siguientes suelos para la promoción de Viviendas de Protección Pública en régimen de Alquiler:*

*1.- los ya obtenidos en los procesos de expropiación derivados delafortunadamente ya suspendido desarrollo del antiguo PEPRI, [...]*

*La finalidad de esta disposición pública de Viviendas Sociales es obvia: se trata de constituir un Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler, gestionable desde la administración por gestión Directa o por gestión Mixta con control mayoritario público, y destinado fundamentalmente a los habitantes y vecinos del Barrio, con el claro e intencionado objetivo de "fijar" en los mismos un contingente suficiente de su población tradicional que impida su eventual transformación social'*

En el apartado 5.5.3 *Constitución de un parque público estable de viviendas en régimen de alquiler social*, se indica:

*'[...] parcelas que se integrarán en un "Parque Público Estable de Viviendas en régimen de Alquiler del Cabanyal", que tal como ya se ha señalado anteriormente, se derivan de:*

*b) los suelos edificables de uso Residencial obtenidos mediante la aplicación de los procesos de expropiación municipal derivados del antiguo PEPRI, de las cuales pueden estimarse como incorporables al Parque Público unas 250 VPO, [...]*

*No obstante, este Parque Público de Viviendas se considera mínimo, teniendo en cuenta que el Aprovechamiento Urbanístico correspondiente a la administración Pública por causa de la titularidad patrimonial del suelo integrado en las Unidades de Ejecución destinado al régimen de Viviendas de Renta Libre o a otros usos lucrativos no Residenciales, se procederá a la enajenación pública de los mismos y el importe económico derivado de ellos se aplicará a la obtención de suelo para más VPO como para la financiación de la construcción, tanto de las VPO o de Equipamientos públicos, así como también a eventuales Obras de Urbanización o Rehabilitación patrimonial.'*

En paralelo, de los 83 solares de titularidad pública situados en la 'zona cero', obtenidos a raíz del proceso de expropiación de Blasco Ibáñez, la mayor parte se califican como destinados a vivienda libre.



Fig13. Plano de Síntesis Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, 2023. Fuente: Ajuntament de València

(09) Ajuntament de València (2018). *Ficha "Actuación de Regeneración y Renovación Urbana" (ARRU)*. Ajuntament de València  
 (10) Ajuntament de València, AUMSA (2023). *Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano*. Ajuntament de València

### 2.2.2 Aproximación sociodemográfica

Tal y como se ha expresado previamente, se trata de un barrio con un importante sentimiento de pertenencia y una fuerte identidad. No obstante, la población ha descendido desde la última década del siglo XX y se identifica un envejecimiento generalizado. Por otro lado, existe un porcentaje importante de la población con escasos recursos económicos y bajos niveles de formación en comparación con otras zonas de València. Además, también existe mucha población dependiente.

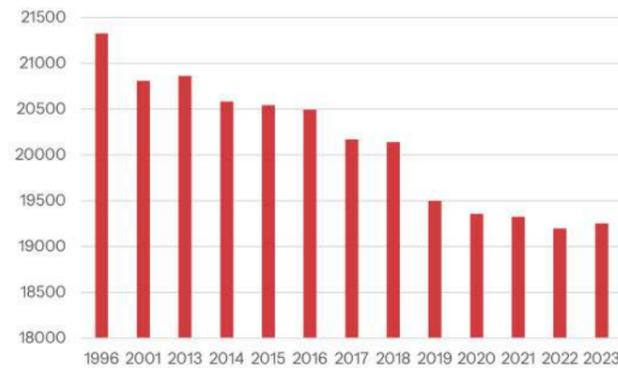


Fig14. Evolución de la población censada en El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia a partir de datos del Padrón a 01/01/2023. Barrio 11.2. el Cabanyal-el Canyamelar

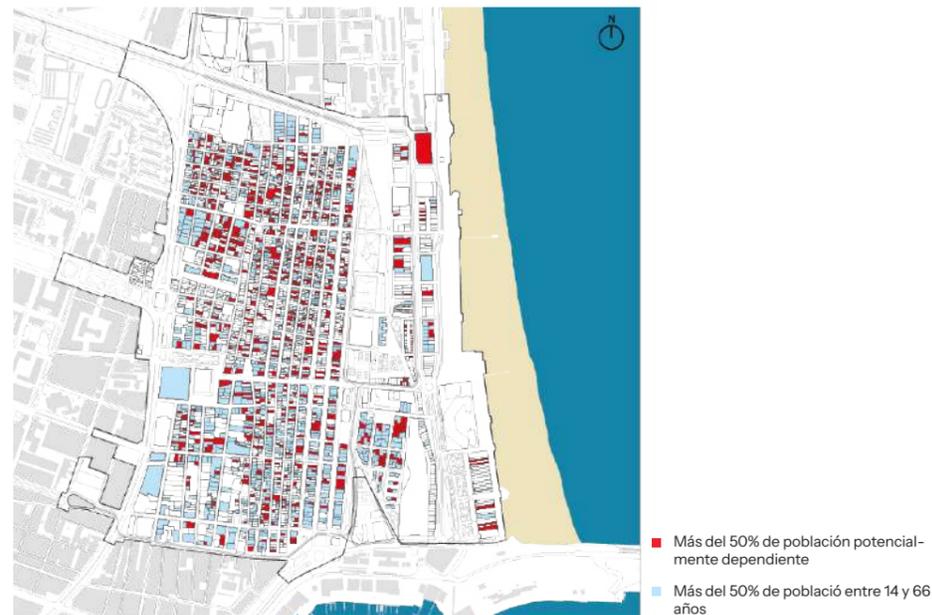


Fig15. Porcentaje de población potencialmente dependiente (mayores de 66 años y menores de 14 años). Fuente: Plan Especial Cabanyal-Canyamelar, 2023.

Además, el proceso de exclusión y degradación se ha visto relevado por otro tipo de procesos de segregación, como son la gentrificación y la turistificación, incrementando el nivel de vulnerabilidad existente en el barrio.

Estas mismas conclusiones se expresan en el apartado 1.2.- Barreras para vivir bien en El Cabanyal-Canyamelar del PEC:

*“[...] por último, el imaginario colectivo, asociado sobre todo en la “Zona Cero”, continúa vinculado a la degradación social, a la aparición de eventuales fenómenos de delincuencia y a la falta de calidad de vida.*

*No obstante, últimamente se vienen manifestando otros graves problemas referentes a un riesgo inminente de “gentrificación” derivado de las dinámicas de intervención especulativa movilizadas por las expectativas ciertas de mejora del Barrio, así como de la progresiva demanda de implantación de Viviendas Turísticas con los problemas de incremento de precios y pérdida de calidad de vida que genera a los vecinos contiguos.”*

Por esta razón, teniendo en cuenta el delicado contexto socio-demográfico en que se enmarca la investigación, a continuación se analiza más en detalle la vulnerabilidad y el nivel de renta medio de la población del barrio de cara a poder analizar la asequibilidad de la vivienda y a acotar el área de estudio.

#### Vulnerabilidad

Vulnerabilidad integral, especialmente concentrada en la zona central del barrio, que se corresponde con el área afectada por el PEPRI, conocida como “Zona Cero”, nivel de polivulnerabilidad medio en el resto. De hecho, dado los altos índices de polivulnerabilidad que presenta esta zona, la mayor parte de El Cabanyal-Canyamelar ha sido identificada como Espacio Urbano Sensible.

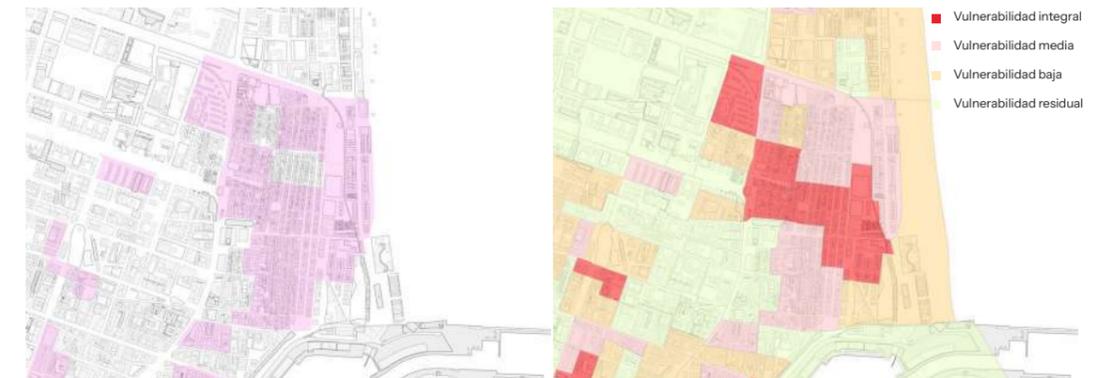


Fig16. Espacios Urbanos Sensibles. Elaboración propia a partir del Visor cartográfico de la Generalitat (gva.es) Fig17. Grado de polivulnerabilidad. Elaboración propia a partir del Visor cartográfico de la Generalitat (gva.es)



Fig18. Vulnerabilidad socioeconómica, sociodemográfica y residencial. Elaboración propia a partir del Visor cartográfico de la Generalitat (gva.es)

### Vulnerabilidad residencial.

Dada la naturaleza del proyecto, se presta especial atención al índice de vulnerabilidad residencial, que es la dimensión más acusada en el barrio. Tal y como se aprecia en la figura, la totalidad del barrio El Cabanyal-Canyamelar tiene un grado de vulnerabilidad residencial muy alto, con un valor superior al 70 en prácticamente todas las secciones censales.

Este índice tiene en cuenta las siguientes variables (valores entre 0 y 3):

- Superficie mediana por habitante de los inmuebles residenciales (m<sup>2</sup>de vivienda / nº de residentes): 2.065
- Accesibilidad (viviendas principales accesibles/viviendas principales): valores en torno a 2,50
- Valor catastral (€/m<sup>2</sup>): 1.811

De estos datos se extraen varias conclusiones. Las viviendas accesibles son escasas, lo que está directamente vinculado con la antigüedad del parque inmobiliario y la imposibilidad de incorporar ascensor o las medidas necesarias para hacer las viviendas accesibles debido a su tipología. Destaca el alto valor catastral de las viviendas en comparación con el resto de la ciudad de València.

### Renta media por hogar

De acuerdo con los datos estadísticos del INE, los hogares del distrito de Poblats Marítims tienen un nivel de ingresos menor (30.049,56€) que la media de la ciudad de València (35.462,56€). Y, en concreto, el área de estudio presenta una renta media por hogar de 28.680,37€.



Fig19. Nivel de renta media por hogar en València y Cabanyal-Canyamelar. Fuente: INE

Destacar que un 24,72% (2021) de la población del distrito de Poblats Marítims presenta ingresos por unidad de consumo menores al 60% de la mediana, tratándose de uno de los más altos de la ciudad de València. Este es uno de los indicadores de pobreza más evidentes y, tal y como podemos ver en la figura 20, se trata de una situación generalizada en el distrito. Sin embargo, destaca la zona que en su día sufrió las consecuencias del fallido plan de prolongación de Blasco Ibáñez, que es la que presenta mayor número de población en esta situación, en torno al 40%.

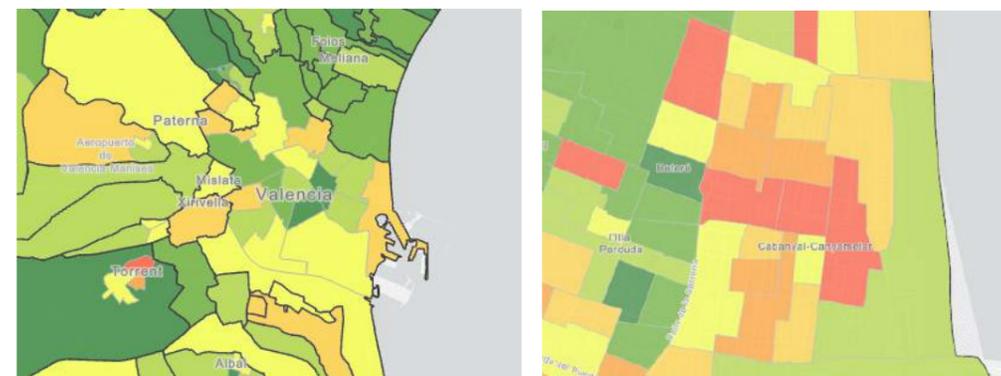


Fig20. Porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo menores al 60% de la mediana en València y Cabanyal-Canyamelar Fuente: INE

### Pobreza energética

En la ciudad de València el 23,1% de los hogares sufren pobreza energética, de acuerdo con el mapeo de pobreza energética realizado en 2016 por el Instituto de Ingeniería Energética de la Universitat Politècnica de València. Entre ellos, el 16,9% tiene ingresos muy bajos y su pobreza es estructural y el 6,2% tiene costes energéticos demasiado altos y ha tenido dificultades para hacer frente a los mismos. Además, hasta otro 15,5% de los hogares corren el riesgo de padecer pobreza energética si los

costes energéticos aumentan un 33%, si sus ingresos disminuyen en un 33% o si el tamaño de la unidad de convivencia aumenta con un recién nacido. En concreto, en el distrito de Poblats Marítims, según el indicador MIS, el 29,9% de los hogares están en pobreza energética. El indicador MIS (Minimum Income Standard) establece que el nivel mínimo de ingresos de un hogar son los ingresos mínimos que permiten a los miembros acceder a las oportunidades y elecciones que posibilitan una integración activa en la sociedad. Respecto a la pobreza energética, se basa en decidir un umbral mínimo de renta libre necesario, calcular la renta libre que queda después de pagar la energía, y los hogares que tengan esta renta por debajo del umbral mínimo se considera que están en situación de pobreza energética.

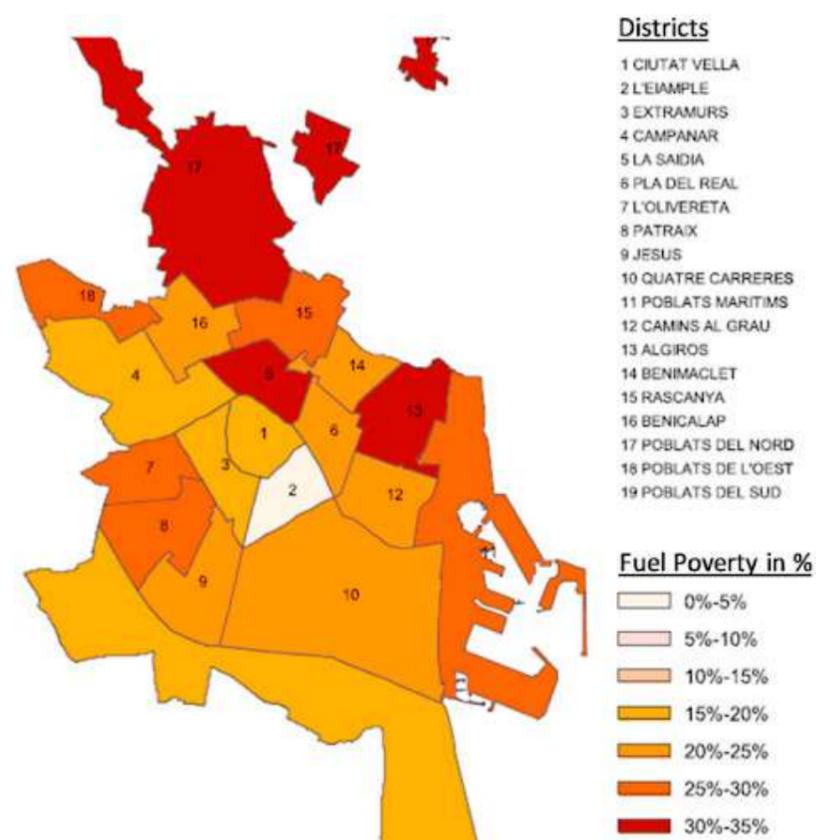


Fig21. Porcentaje de hogares en pobreza energética según el indicador MIS. Fuente: Informe Final Projecte de mapa de la pobresa energètica per l' Ajuntament de València.

(11) Romero, J.C., Linares, P., Lopez, X., 2018. *The policy implications of energy poverty indicators*. *Energy Pol.* 115, 98-108. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2017.12.054>

De las encuestas realizadas para el estudio de pobreza energética en la ciudad también se extrae la relación entre pobreza energética y régimen de tenencia de la vivienda. Entre los hogares que sufren pobreza energética según el MIS, el 62% son de alquiler y el 38% son en propiedad, mientras que los hogares en régimen de alquiler encuestados representan solamente el 35% de las respuestas registradas. Esta correlación ya ha sido analizada en otros estudios académicos (11). Las viviendas alquiladas tienen tasas de pobreza energética más altas que las viviendas en propiedad, lo que se debe a una mayor incidencia de precariedad entre los hogares arrendatarios.

En el intento de mitigar situaciones de pobreza energética, el Ayuntamiento de València destina presupuestos anuales a cubrir el coste de suministros energéticos en hogares vulnerables a través de la Ordenanza de Prestaciones Económicas Individualizadas en materia de Servicios Sociales. En 2022 se destinaron 559.104,25 € en ayudas para cubrir suministros energéticos básicos. Es decir, estas ayudas sufragan el pago de facturas de luz, agua, gas y otras fuentes de suministros energéticos cuando su unidad de convivencia fuera incapaz de atender el coste de los suministros de energéticos mínimos para satisfacer las necesidades domésticas, o cuando fuera obligada a destinar una parte excesiva de ingresos al pago de la factura energética de su vivienda (12). En 2022 se tramitaron un total de 2230 ayudas de suministros. Teniendo en cuenta los índices de pobreza energética de la ciudad y los suministros existentes a nivel residencial (13), 94069 suministros podrían requerir de estas ayudas para sus costes energéticos, lo que supone que estas ayudas han cubierto un 2,37% de los suministros en pobreza energética de la ciudad. Esto evidencia la gran problemática de la situación y la falta de recursos públicos dedicados a la mitigación de la pobreza energética en la ciudad.

En este contexto, en 2022 a través de un convenio entre la Fundación València Clima i Energia y la Regidoria de Serveis Socials para abordar casos de pobreza energética, se atendieron 145 hogares en el Área del derecho a la energía de la Oficina de l'Energia. Las conclusiones fueron las siguientes:

- De entre las unidades de convivencia atendidas, el 23,5% fueron hogares biparentales, el 22,4% familias monomarentales, el 19,1% personas que viven solas y el 18,5% familias con convivencia entre miembros de varias generaciones.
- El 74,31% de las personas atendidas fueron mujeres.
- La renta media de las familias atendidas era de 800€ mensuales.
- El porcentaje de gasto medio en suministros básicos de los hogares respecto a los ingresos era del 36%.
- La mayoría no eran usuarios del Bono Social de la Electricidad, cuando cumplían los requisitos para ser beneficiarios del mismo. (14)

(12) Diputació de València, 2021. *Ordenança de les Prestacions Econòmiques Individualitzades en matèria de Serveis Socials de l'Ajuntament de València*. Publicada en BOP 25/01/2021

(13) Ajuntament de València, 2022. *Anuario 2022 de consumos y precios*. Ajuntament de València

(14) Oficina de l'Energia, 2002. *Informe sessió Red Connecta Energia*, València Clima i Energia

### 2.2.3 Análisis del entorno construido

El estado de conservación del entorno construido en El Cabanyal-Canyamelar es un reflejo de la compleja interacción entre patrimonio, políticas urbanísticas y dinámicas socioeconómicas en un barrio de construcciones de origen humilde cuya trama y patrimonio arquitectónico está protegido desde que en el Plan General de 1988 fuera calificado como Conjunto Histórico Protegido.

El estado de conservación general de la edificación es adecuado, no obstante tal y como se expresa en la figura 23, existen numerosos edificios en mal estado distribuidos por todo el barrio, concentrándose el mayor porcentaje de inmuebles en estado deficiente o en ruina en la 'Zona Cero'.

Además, la edad de la edificación es elevada, más del 85% se construyó antes de la implantación del Código Técnico de la Edificación (CTE) en 1979 y se ha rehabilitado entorno al 19% de las parcelas, con lo que muchos edificios presentan algún tipo de deficiencia, especialmente relativas al estado y calidad de la envolvente térmica y los sistemas de instalaciones, traduciéndose en un consumo final de energía elevado. Esto responde a las sencillas técnicas constructivas que se emplearon en la construcción de los inmuebles y a las trabas ante las que se encuentra la población del barrio para acometer rehabilitaciones. Se debe tener en consideración igualmente, la posible barrera que puede suponer la carga burocrática y económica que implica actuar en edificios con protecciones patrimoniales.



Fig22. Inmuebles de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia



Fig23. Estado de conservación de la edificación. Elaboración propia a partir de datos de Catastro.



Fig24. Parcelas con inmuebles de uso residencial y antigüedad superior a 50 años. Elaboración propia a partir del Visor cartográfico de la Generalitat (gva.es)

Respecto a la calificación energética de los edificios, en la ciudad de València el 59% de las viviendas tiene calificación energética E, y el 24% tienen etiqueta F o G, según el estudio realizado por el Instituto de Ingeniería Energética de la UPV en 2022 (15), donde se analizan casi 130.000 Certificados de Eficiencia Energética existentes en la ciudad de València.

Analizando estos datos a nivel de distrito, Poblats Marítims es el segundo distrito de València con más edificios con certificación F y G (el 32%). En el distrito, el 86% de los edificios tienen certificación E o peor. A su vez, es el tercer distrito con menor ingreso por unidad de convivencia.

Los resultados de este estudio muestran la estrecha relación entre las calificaciones de Certificados de Eficiencia Energética y la renta. Los edificios con peores certificaciones energéticas están situados en distritos con las rentas más bajas. De esta manera, esto implica que los distritos con mayor margen de mejora en materia de rehabilitación energética son aquellos en los que sus habitantes tienen menor capacidad de inversión. Este hecho constata la necesidad de estrategias y políticas públicas para actuar en los distritos que más lo requieren.

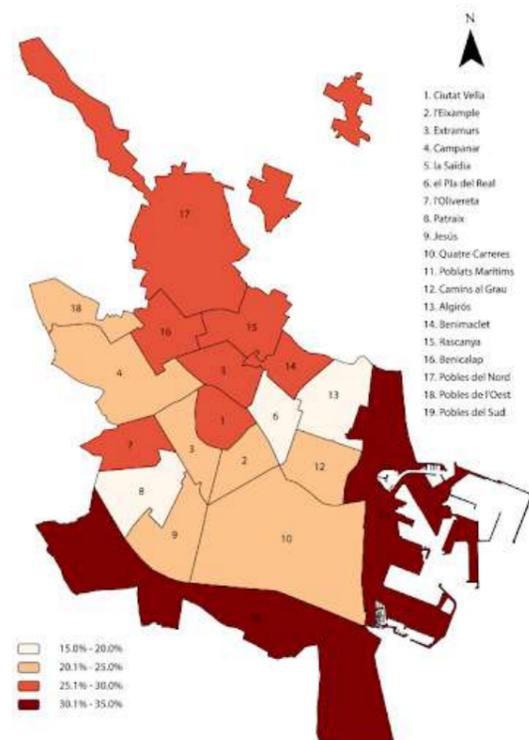


Fig25. Porcentaje de viviendas con calificación energética F o G, por distrito en València. Fuente: Informe Final Projecte de mapa de la pobresa energètica per l' Ajuntament de València.

(15) Alvaro et al (2022) a Diagnosis of the building stock using Energy Performance Certificates for urban energy planning in Mediterranean compact cities. Case of study: The city of València in Spain. - ScienceDirect

Focalizando el análisis a nivel de barrio, se puede analizar las calificaciones energéticas de las edificaciones existentes en El Cabanyal-Canyamelar a través del visor cartográfico de la Generalitat Valenciana (figura 26) y con el visor de Certificados de Eficiencia Energética del MITECO que dispone de certificados oficiales y estimación de inmuebles residenciales según su año de construcción (figura 27).



Fig26. Certificados energéticos. Elaboración propia a partir del Visor cartográfico de la Generalitat (gva.es) Fig27. Certificados energéticos. Fuente: Geoportal de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios (edificioeficientes.gob.es)

En lo relativo al espacio urbano, tal y como se ha indicado en el apartado 2.2.1 Historia y regulación urbanística reciente del barrio, en la última década gran parte de las calles del barrio han sido renovadas, con lo que el estado general de conservación y mantenimiento es adecuado. Además, se han priorizado medidas de pacificación del tráfico, vegetalización de las calles, aumento del mobiliario urbano y renovación de la red de alcantarillado y saneamiento. Estas medidas, además de dar protagonismo al viandante frente al vehículo motorizado, fomentan los desplazamientos a pie y la 'vida de barrio', fortalecen la resiliencia climática y mejoran el confort ambiental del barrio.

## 2.2.4 Análisis de asequibilidad de la vivienda y la energía en el barrio

En el presente apartado se analiza la oferta habitacional existente en el barrio y su asequibilidad para los vecinos y vecinas de El Cabanyal-Canyamelar, pues tal y como se expresa en el apartado 1.2 del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, una de las principales barreras para ‘vivir bien’ en el barrio es la imposibilidad de acceder a una vivienda digna.

### 2.2.4.1 Oferta habitacional en El Cabanyal-Canyamelar

Se estudia la oferta habitacional existente en el barrio a partir de los datos extraídos del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, el Padrón de El Cabanyal-El Canyameler a fecha de 1 de enero de 2023 y los estudios del mercado inmobiliario desarrollados por portales web de venta y alquiler de vivienda.

Se trata de un barrio mayoritariamente residencial con una estructura urbana muy densa en la que predominan las edificaciones bajas, de 2-3 alturas, por lo que la densidad de habitantes por parcela es muy reducida, mayoritariamente entre 1 y 20 censados por parcela.

Según los datos del PEC, en 2017 existían 11.609 viviendas, contando tanto las ocupadas como las vacías, cifra que habrá variado poco desde entonces debido a la estricta normativa urbanística existente en el barrio. Destaca el alto porcentaje de parcelas sin habitantes censados, ascendiendo al 21% en El Cabanyal (766 de las 1546 parcelas del barrio no cuentan con residentes censados).



Fig28. Edificios residenciales en El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia

Al igual que en la ciudad de València, la mayoría de las viviendas de El Cabanyal-Canyamelar se encuentran en régimen de propiedad. En lo que respecta a los precios de la oferta de vivienda en venta y en alquiler, es destacable la tendencia al alza continuada que se ha acentuado los últimos años. El precio medio de las viviendas en alquiler en el distrito de Poblats Marítims, de acuerdo con los últimos datos publicados en el INE (16), entre 2017 y 2022 aumentó un 23,30%.

A continuación se toman datos de los informes de portales web de venta y alquiler de vivienda para contrastar con datos actuales. A fecha de marzo de 2024, el precio de la vivienda en venta en el distrito es de 2.231 €/m<sup>2</sup>, un 40% más que hace 5 años. En el caso del precio de alquiler, la subida ha sido del 65% en los últimos 5 años, lo que lo sitúa en 13,6€/m<sup>2</sup> (marzo 2024). En el ámbito concreto de El Cabanyal (sin tener en consideración El Canyameler y Cap de França), el precio de alquiler es algo más elevado 15,4€/m<sup>2</sup>.

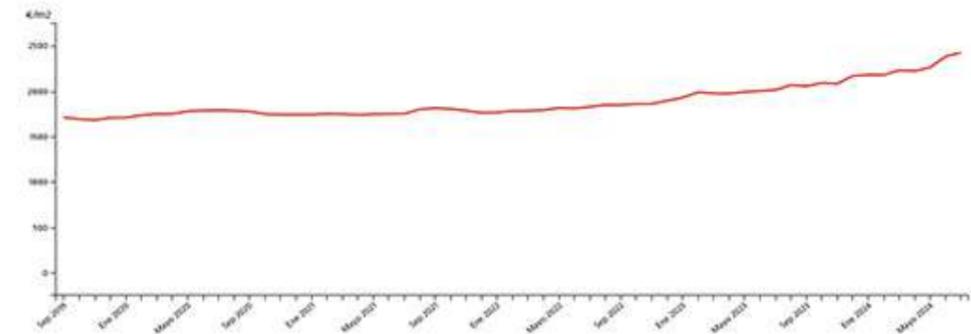


Fig29. Evolución precios de venta de vivienda en Poblats Marítims, últimos 5 años. Fuente: Informe Evolución precio de la vivienda en Venta en Poblats Marítims, Idealista.

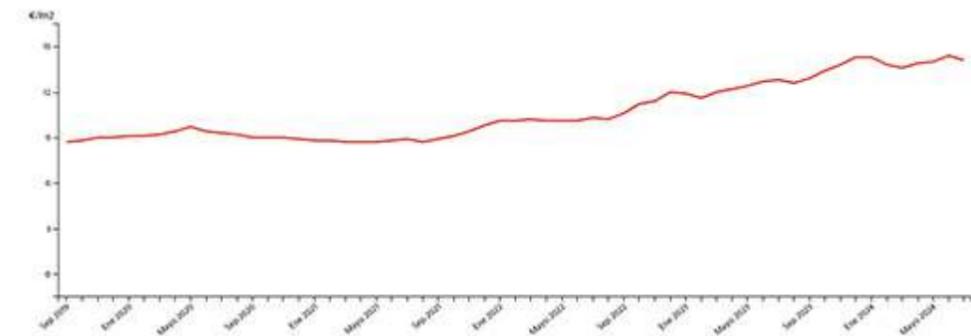


Fig30. Evolución precios de alquiler de vivienda en Poblats Marítims, últimos 5 años. Fuente: Informe Evolución precio de la vivienda en Alquiler en Poblats Marítims, Idealista.

(16) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Índice de Precios de Vivienda en Alquiler. (ine.es)

En paralelo, el número de apartamentos turísticos ha aumentado de manera exponencial en los últimos. De acuerdo con los datos del portal de transparencia de la Consellería de Turismo (17) y del INE (18), distrito de Poblats Marítims es el segundo de la ciudad con mayor número de apartamentos turísticos registrados, 1251. Y, en concreto, en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar ese concentran 888. En el último año la cifra se ha incrementado en un 10%, a lo que se debería sumar los no registrados. Esto, junto con la escasa densidad poblacional del área, se traduce en que el 4,13% de las viviendas del distrito son apartamentos turísticos, llegando a alcanzar más del 9% en la zona más afectada por el antiguo PEPRI (19).



Fig31. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas en València y El Cabanyal-El Canyameler. Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. (ine.es)

Por otro lado, tal y como se apunta en el PEC, no existen modelos alternativos como pueden ser las cooperativas de vivienda en cesión de uso y la oferta de vivienda de vivienda de protección pública en el barrio es muy escasa, prácticamente inexistente. Antes de la aprobación del Plan Especial, la reserva de suelo público para vivienda protegida se limitaba a 27 parcelas de muy pequeñas dimensiones situadas en el corazón del barrio, no habiendo sido edificadas la mayor parte de las mismas. Por esta razón, el PEC estima ampliar el parque público de viviendas protegidas en alquiler social a 802-953 viviendas, lo que supone una gran oportunidad para incorporar vivienda asequible en el barrio.

#### 2.2.4.2 Estudio de asequibilidad de la vivienda en el barrio

Siendo el acceso a la vivienda un derecho básico de todos los individuos, se considera primordial estudiar no sólo el la oferta habitacional, sino la asequibilidad del mismo, es decir, la capacidad que tienen los vecinos y vecinas del barrio para acceder a una vivienda.

Para llevarlo a cabo, en primer lugar se toman las características del producto inmobiliario representativo en el barrio según Catastro (20) y el precio medio de esa tipología según el portal Idealista. El estudio se centra en las viviendas en alquiler. También se toma como referencia la renta media por hogar y el número medio de

personas por hogar de la zona de estudio, datos obtenidos del INE (21). Se debe tener en cuenta que los datos obtenidos no reflejan la realidad concreta de los vecinos y vecinas del barrio, sino que el objetivo es obtener datos que ayuden a tener una visión general del contexto y sirvan como referencia para fases más avanzadas del estudio.

	Datos vivienda representativa de El Cabanyal-Canyamelar	Fuente
Superficie	90m2	Catastro
Calidad constructiva	Sencilla	Catastro
Antigüedad de la edificación	63 años	Catastro
Número medio de personas por hogar	2.25	INE

Tabla 01. Características del producto inmobiliario representativo de El Cabanyal-El Canyameler

En segundo lugar se expone el conocido como ‘estrés financiero’, concepto que ayudará a marcar los valores de referencia necesarios para llevar a cabo el estudio de asequibilidad. Dado el contexto de continua inflación en que nos encontramos, cada vez más población sufre el conocido como ‘estrés financiero’. Esta situación se da cuando una persona vive con una sensación constante de ahogo financiero y se sume en un proceso de ansiedad que puede incluso derivar en depresión por no poder hacer frente o no saber si podrá hacer frente a los gastos cotidianos. Esta sensación se intensifica cuando se debe dedicar un porcentaje muy importante de los ingresos a los gastos fijos indispensables como son el acceso a la vivienda, suministros y alimentación.

Por esta razón, desde la OCDE y la Comisión Europea (22), se establece que el porcentaje de los ingresos por unidad de convivencia destinado al pago de los gastos de la vivienda (la propia vivienda, gastos comunitarios, suministros, mantenimiento etc.) no debería superar el 40% para poder llegar a fin de mes sin dificultades. En consonancia con este índice establecido por Eurostat, la nueva Ley por el derecho a la vivienda (23) establece que el gasto destinado al pago de la cuota hipotecaria o la renta de alquiler no debe superar el 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.

Finalmente, para conocer la asequibilidad de dichas viviendas, se estudia la relación entre el precio de alquiler mensual y el salario medio del barrio. De esta manera, se puede conocer el porcentaje de los ingresos que se destinan al pago del alquiler a modo estimativo.

Tal y como se ve en la tabla, en el actual contexto de tensión inmobiliaria en el que nos encontramos, el hogar medio de El Cabanyal-Canyamelar debería destinar el 59,27% de los ingresos mensuales únicamente al pago del alquiler, muy por encima del valor límite establecido por las instituciones. Este valor implica que hay muchos

(17) Consellería de turismo, 2024. Datos Abiertos / Viviendas Turísticas (turisme.gva.es)

(18) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Viviendas turísticas (ine.es)

(19) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (ine.es)

(20) Sede Electrónica del Catastro. Mapas de Valores Urbano para 2022. Uso Residencial. Datos del ámbito territorial homogéneo y del producto inmobiliario representativo (sedecatastro.gob.es)

(21) Instituto Nacional de Estadística (INE) 2021. Mapas temáticos, renta media por hogar. (ine.es)

(22) OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicador HC 1.2. Housing costs over income, <https://oe.cd/ahd>

(23) Jefatura del Estado, 2023. «BOE» núm. 124, de 25 de mayo de 2023. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

vecinos y vecinas que deben destinar un porcentaje incluso mayor de su salario al alquiler, lo que, sumando gastos de suministros y alimentación, los sitúa en un contexto de gran vulnerabilidad.

**Estudio de la asequibilidad de la vivienda en El Cabanyal-Canyamelar. Datos marzo 2024**

Renta media por hogar (datos INE)	Ingresos medios mensuales por hogar (datos INE)	Precio medio de alquiler. (datos Idealista)	Precio medio de alquiler de la vivienda de referencia.	% de los ingresos mensuales del hogar medio del barrio destinados al pago del alquiler
28.680,37€	2.390,03€/mes	15.74€/m2	1.416,60€/mes	59,27%

Tabla 02. Estudio de la asequibilidad de la vivienda en El Cabanyal-Canyamelar.

Para complementar el estudio de asequibilidad, se realiza una comparativa en la que se toma como referencia el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) (Tabla 03), índice empleado en España como referencia para la asignación de viviendas de protección pública, ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo.

Año	IPREM Mensual	IPREM Anual (12 pagas)	IPREM Anual (14 pagas)
2024	600,00€	7.200,00€	8.400,00€

Tabla 03. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

A continuación se calcula cuál es la renta necesaria para hacer frente al precio del alquiler medio sin sufrir estrés financiero (alquiler < 30% renta):

- Para que el precio de alquiler medio de la vivienda (1.146€/mes) equivalga al 30% de los ingresos netos por hogar, la unidad de convivencia debe ingresar 3.822€ al mes.
- La vivienda con precio de alquiler medio del barrio, es accesible para unidades de convivencia con una renta superior a 6.5 veces el IPREM (6.5\*600=3.900€/mes de ingresos brutos): 3900€ > 3.822€.

Por un lado, vemos cómo los 3822€ necesarios para eludir el estrés financiero, se alejan considerablemente de los ingresos medios mensuales por hogar del barrio.

Por otro lado, se estudian los límites de ingresos establecidos por la administración para comprobar si, en un contexto en el que no hay oferta de vivienda de protección pública, el mercado puede cubrir la necesidad de vivienda. El Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de

la Generalitat (24), establece el valor límite de la renta de las unidades de convivencia solicitantes de vivienda protegida en 6.5 veces el IPREM, entendiendo que los perfiles que superen ese límite de ingresos pueden acceder sin dificultad a una vivienda en libre mercado.

Con los datos presentados previamente, vemos que las unidades de convivencia con ingresos brutos inferiores a 6.5 veces el IPREM tienen cada vez más dificultades para acceder a la vivienda en libre mercado, lo que resulta especialmente preocupante al ver la escasez de vivienda protegida/asequible existente. En la figura 32 se evidencia el desequilibrio entre los ingresos de la población y los precios de la oferta de alquiler en el barrio.

Para finalizar, se comparan los resultados con los recabados durante el estudio de Azalea UPV en 2021. Por aquel entonces, el porcentaje de los ingresos mensuales del hogar medio del barrio destinados al pago del alquiler suponía un 41,82%. Comparando los valores de hace poco más de dos años con los actuales queda patente el descenso del poder adquisitivo de los vecinos y vecinas, al existir un gran desequilibrio entre el aumento del precio de alquiler y el escaso aumento de la renta media por hogar. Así, ha aumentado en un 17,45% el porcentaje de los ingresos por hogar que debe destinarse al pago del alquiler, lo que pone de manifiesto el aumento de la vulnerabilidad de muchos vecinos y vecinas del barrio por la imposibilidad de hacer frente a los gastos básicos.

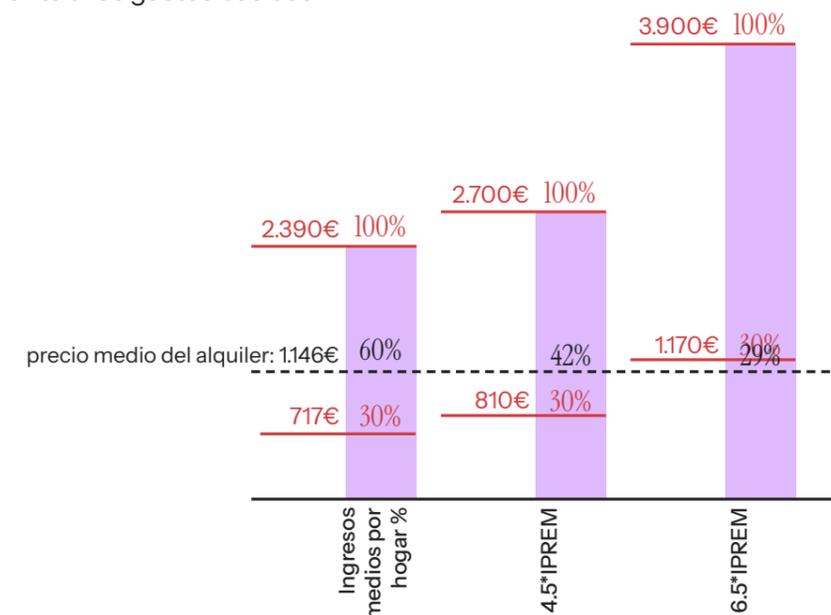


Fig32. Asequibilidad del alquiler medio de Poblatats Marítims. Elaboración propia

(24) Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, 2023. DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Además, según los criterios del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Vicepresidencia y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, se considera que un mercado está muy tensionado si aumenta más de un 20% el precio de alquiler en dos años. En el caso de Poblats Marítims, ha subido un 42%.

### 2.2.4.3 Estudio del riesgo de pobreza energética en el barrio

Para completar el estudio de asequibilidad en la vivienda, se realiza un análisis de los costes de suministros medios en los hogares en El Cabanyal-Canyamelar y el porcentaje de ingresos que dichos suministros suponen para los hogares. Los gastos en suministros energéticos pueden ser muy dispares incluso dentro de un mismo barrio debido a las distintas tipologías de viviendas, equipos instalados, fuentes energéticas utilizadas y tamaño de la unidad de convivencia. Se estiman los costes medios de luz, gas y agua que pueden tener los hogares del barrio a través de datos y estadísticas de la ciudad de València para poder obtener de manera orientativa un gasto medio de referencia en suministros.

#### Electricidad

De acuerdo con los datos del Anuario de Consumos y Precios del Ayuntamiento de València, 2022, el consumo eléctrico medio de una unidad de convivencia en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar es de 2237 kWh anuales. Teniendo en cuenta que el precio de la electricidad en 2023 fue de media 0,1491 €/kWh (25) y añadiendo los términos de potencia, peajes y cargos de las facturas eléctricas, el gasto anual de electricidad es de 571,38€ de media por hogar.

#### Gas

Respecto al consumo de gas, según el INE y el estudio SPECHOUSE, el consumo medio por hogar de gas natural en una vivienda en un bloque de zona mediterránea es de 6213 kWh anuales, el 41% de las viviendas utilizan gas natural para calefacción (26) y la calefacción supone un 47% del gasto medio energético en los hogares españoles. Por tanto, se ha supuesto que para una vivienda mediterránea media con calefacción, ACS y cocina a gas natural, teniendo en cuenta que el coste medio del gas natural desde 2021 ha sido de 0,055€/kWh (28) y aplicando los costes de peajes y cargos, el coste medio anual en gas es de 403,85€.

#### Agua

El consumo de agua potable en el distrito de Poblats Marítims fue de 157,6 L por habitante y día en 2022 (datos del Anuario Ayuntamiento de València, 2022). De acuerdo con las tarifas de la empresa pública de Agua del Ayuntamiento de València, EMI-VASA (29) y teniendo en cuenta que el tamaño medio por unidad de consumo en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar es de 2,25, el gasto anual por el suministro de agua potable en una vivienda media en el barrio es de 337,15 €.

(25) Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), 2023. Evolución del precio de la luz (ocu.org)

(26) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2021. (ine.es)

(27) Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), Estudio SPAHOUSE II, 2021: Análisis estadístico del consumo de gas natural en las viviendas principales con calefacción individual (idae.es)

(28) Plenitude, 2024. Precio del gas natural: evolución en España y coste en 2024

(29) Empresa Mixta Valenciana de Aguas, Emivasa, 2024. Tarifas.

Todo esto resulta en un gasto medio anual para suministros de 1.352,38€ en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar.

#### Estudio gastos de suministros de la vivienda media en El Cabanyal-Canyamelar. Datos 2022

Gastos mensuales en electricidad	Gastos mensuales en gas	Gastos mensuales en agua	Gasto total en suministros	% de los ingresos mensuales del hogar medio del barrio destinados al pago de suministros
47,62 €/mes	33,65 €/mes	31,43 €/mes	112,70 €/mes	4,72%

Tabla 04. Estudio gastos de suministros de la vivienda media en El Cabanyal-Canyamelar.

Según esta estimación, en el Barrio de El Cabanyal-Canyamelar los hogares tienen un gasto en suministros de 112,70€ mensuales, lo que supone que el 4,72% de los ingresos mensuales del hogar medio del barrio van destinados a cubrir estos gastos.

No obstante, según el censo del INE 2021, el 17% de la población en el barrio dispone de rentas menores de 7500€ por unidad de consumo y el 26% tiene ingresos por debajo del 60% de la renta media del barrio (28.680,37 €). Por tanto, se ha hecho una aproximación más concreta para analizar cuales son realmente los porcentajes de gasto en suministros que tienen estos hogares con menores rentas. La mayoría de hogares con estas rentas serían considerados como consumidores vulnerables y podrían percibir el bono social eléctrico, según el tamaño de la unidad de convivencia. Con el bono social eléctrico, los hogares pueden sufragar entre el 25% y el 40% de las facturas de luz (30).

A parte del indicador de pobreza energética MIS (Minimum Income Standard) mencionado anteriormente, otro indicador ampliamente conocido es el denominado R10, que califica a los hogares en pobreza energética como aquellos que destinan más del 10% de sus ingresos para costes energéticos. Según el estudio de mapeo de pobreza energética en la ciudad de València y en base a los resultados de encuestas realizadas, el 15% de la población en el distrito de Poblats Marítims destina más del 10% de su renta en cubrir gastos de suministros energéticos (31).

La siguiente tabla muestra los niveles de renta máxima de acceso al bono social en 2024 según la tipología de unidad de convivencia y los costes máximos de suministros energéticos considerando el indicador de pobreza energética R10.

(30) Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, 2017. Boletín Oficial del Estado, Orden ETU/943/2017, de 6 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.

(31) Tomás Gómez-Navarro, María Calero-Pastor, Victoria Pellicer-Sifres, Pau Lillo-Rodrigo, David Alfonso-Solar, Ángel Pérez-Navarro, 2021. Fuel poverty map of València (Spain): Results of a direct survey to citizens and recommendations for policy making, Energy Policy, Volume 151. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2021.112162>

Tipología UDC	Coef. IPREM	Consumidor vulnerable (renta máxima)	Consumidor vulnerable severo (renta máxima)	Coste máximo de suministros energéticos (R10)	
				Vulnerable	Vulnerable severo
1 persona adulta	1,5	12.600 €		1.260 €	
2 personas adultas	1,8	15.120 €		1.512 €	
2 personas adultas + 1 menor	2,3	19.320 €	8.400 €	1.932 €	840 €
2 personas adultas + 2 menores	2,5	21.000 €	10.500 €	2.100 €	1.050 €
Familia numerosa		sin requisito renta	16.800 €		1.680 €
1 persona adulta + 1 menor	2	16.800 €	12.600 €	1.680 €	1.260 €
Pensionista		pensión mínima	8.400 €		840 €

Tabla 05. Niveles de renta máxima de acceso al bono social 2024

Por todo esto, en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar, un 26% de la población podría ser considerada como consumidora vulnerable y por tanto tener acceso al bono social eléctrico (26% de la población tiene ingresos por debajo de 17.208,22 €). Además, el 17% podría ser considerado como vulnerable severo al disponer de ingresos anuales inferiores a 7500 € por unidad de consumo.

Según el gasto medio en suministros estimado previamente, sin el acceso al bono social, el 26% de los hogares en el Cabanyal-Canyamelar estarían destinando más del 8% de sus ingresos a costes de suministros. No obstante, el bono social tampoco supone un gran ahorro para estas familias. Considerando que utilizan el bono social, el ahorro anual que supone sería de 142,85 €, quedando así un 7,1% de ingresos destinados a suministros energéticos. En el caso de consideración de vulnerables severos, aplicando el descuento del bono social eléctrico, el gasto en suministros pasaría de suponer un 18% a un 15% de sus ingresos anuales.

#### 2.2.4.4 Vivir en El Cabanyal-Canyamelar ¿derecho o privilegio?

Tal y como se menciona en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, acceder a una vivienda en el barrio supone un desafío económico para un porcentaje importante de la población. A la escasa oferta existente se le suma la creciente tendencia mercantilizadora de la vivienda en el barrio, lo que se ha traducido en una gran inflación.

En el estudio se ha comprobado que el coste económico que implica vivir en El

Cabanyal-Canyamelar supone un sobre esfuerzo muy importante para el perfil medio del barrio. El hogar medio de El Cabanyal-Canyamelar debe destinar aproximadamente un 60% de sus ingresos al pago del alquiler medio de la vivienda, lo que sumado al coste de suministro de electricidad, gas y agua, resulta en un 63,99% de los ingresos mensuales, muy por encima del límite del 40% establecido por las instituciones. Otro factor que no se debe dejar de lado, es el de las características de la oferta inmobiliaria, pues se corresponde con un parque inmobiliario antiguo y de calidades básicas.

Esta situación pone de manifiesto el gran desequilibrio entre la capacidad adquisitiva de los vecinos y vecinas del barrio y la oferta habitacional existente, sólo accesible para rentas altas.

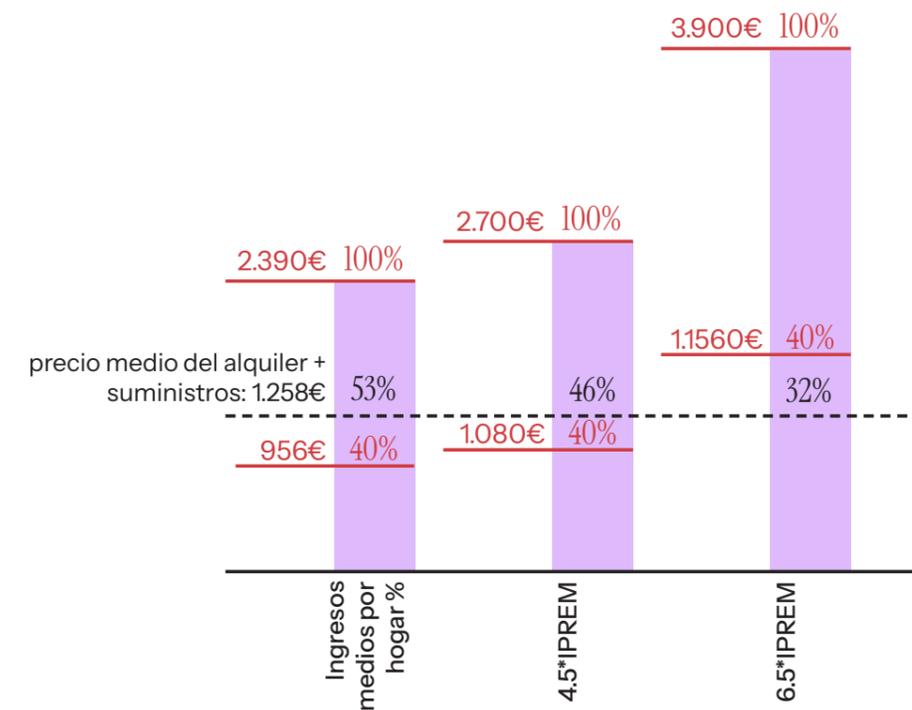


Fig33. Asequibilidad del alquiler medio de Poblat Marítims + suministros. Elaboración propia



Fig 34

Fig34. Edificio de la cooperativa de vivienda en cesión de uso La Chalmeta, Barcelona. Fuente: José Hevia

## 2.3 Cooperativas de viviendas en cesión de uso

En un contexto en el que acceder a una vivienda digna supone un desafío para cada vez más personas, resulta imprescindible explorar modelos alternativos que permitan flexibilizar la oferta habitacional.

Así en los últimos años numerosas instituciones han estudiado de qué manera se pueden implementar y adaptar modelos habitacionales ya existentes en otros escenarios a la realidad española. Así, las cooperativas de vivienda en cesión de uso se han presentado como una alternativa viable y ha comenzado a implementarse en diferentes territorios del Estado.

En la Comunitat Valenciana, en el Libro Blanco de la Vivienda (GVA) la apuesta por las cooperativas de vivienda en cesión de uso se identifica como una posible medida para ampliar el mercado de vivienda asequible.

A nivel local, el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar también hace hincapié en la necesidad de implementar alternativas públicas que garanticen el derecho al acceso a la vivienda en el apartado 1.2.- Barreras para “vivir bien” en El Cabanyal-Canyamelar, mencionando la posibilidad de fomentar las cooperativas de vivienda:

*[...] por otro lado, se manifiestan las dificultades asociadas al acceso a la vivienda. Es evidente que, en la actualidad y atendiendo a la diversidad de situaciones socioeconómicas existentes en el Barrio, las formas clásicas de acceso a la vivienda (compra o alquiler en el mercado privado) son insuficientes para garantizar el derecho a una vivienda digna, teniendo en cuenta el elevado precio de mercado que vienen alcanzando. En este sentido, procede implementar otras alternativas públicas que permitan garantizar el derecho al acceso a la Vivienda y que puedan suplir las necesidades habitacionales a una gran parte de la población. Así, aunque hasta el momento, sin mucho éxito, se han intentado impulsar fórmulas diversas como las Cooperativas de Vivienda, la realidad es que procedería llevar a cabo una **gestión activa de refuerzo y potenciación de un Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler** que sea capaz de resolver el problema del acceso a la vivienda que presenta la situación actual.*

A continuación se realiza una breve contextualización y clarificación conceptual de lo que significa constituir una cooperativa de viviendas en cesión de uso. Posteriormente se procede a un análisis de diferentes casos desarrollados en territorios próximos a la Comunidad Valenciana con el fin de tomar como referencia los que presenten características más similares al contexto concreto de El Cabanyal-Canyamelar.

### 2.3.1 Qué significa ser una cooperativa

De acuerdo con la Declaración sobre la Identidad Cooperativa según la Alianza Cooperativa Internacional, Manchester, 1995 (32), una Cooperativa se define como:

*‘una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada.’*

Así, una cooperativa de viviendas es un grupo de personas que se une de manera voluntaria como socios y socias de una empresa cooperativa para satisfacer sus necesidades o aspiraciones de acceso a la vivienda y/o sus servicios complementarios. Estas cooperativas deben cumplir con los valores cooperativos: autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Además, deben regirse por los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional :

- Adhesión voluntaria y abierta
- Gestión democrática de los miembros
- Participación económica de los miembros
- Autonomía e independencia
- Educación, formación e información
- Cooperación entre cooperativas
- Interés por la comunidad

Las cooperativas de vivienda se basan en la autopromoción, las personas socias se ahorran los beneficios industriales del promotor inmobiliario, lo que permite acceder a la vivienda ‘a precio de coste’. Al mismo tiempo, los socios y socias están involucrados en el proceso de diseño del edificio desde fases tempranas, por lo que las viviendas se adaptan a las necesidades reales de sus ocupantes. Esto también asegura la máxima calidad posible y, en definitiva, una mayor calidad de vida.

Existen diversas modalidades de cooperativas de viviendas, desde cooperativas promotoras, que se constituyen únicamente para la construcción de las viviendas y se disuelven una vez se ha adjudicado las viviendas en propiedad a los socios, a otras que se constituyen para gestionar conjuntamente la rehabilitación de viviendas.

El presente estudio se centra en la modalidad de Cooperativas de viviendas en cesión de uso, en la que la propia cooperativa conserva la propiedad de las viviendas y es ésta quien cede su uso a los socios y socias. En este caso, el socio continúa siendo copropietario del conjunto edificado, pero accede al uso de la vivienda adjudicada.

Es importante comprender que una cooperativa de viviendas es una empresa, con todas las implicaciones, deberes y derechos que esto conlleva.

(32) International Co-operative Alliance (1995). Declaración sobre la Identidad Cooperativa.

### 2.3.2 Cooperativa de viviendas en cesión de uso, vivir y gestionar en comunidad

El modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso, también conocido como vivienda colaborativa, es un modelo de cooperativa de vivienda que se distingue por la propiedad colectiva de las viviendas y el derecho de uso de las mismas, lo que previene la especulación y garantiza el acceso a una vivienda estable a cambio de una aportación inicial y una cuota mensual. A continuación se describen los atributos que caracterizan este modelo:

- **Propiedad colectiva y cesión de uso.** La cooperativa es propietaria de las viviendas y sus socios y socias disfrutan de su uso a largo plazo mediante un contrato de cesión. Las socias aportan una cuota de acceso y, posteriormente cuotas mensuales para hacer frente a los gastos de construcción. Al eludir la propiedad individual de las viviendas, se evita que estas accedan al libre mercado y caigan en dinámicas especulativas.
- **Sin ánimo de lucro.** Los socios y socias se asocian sin ánimo de lucro, lo que hace que se trate de un modelo con un marcado carácter social, enmarcándose dentro de la Economía Social, o Tercer Sector, una economía basada en la equidad, el trabajo digno, la sostenibilidad ecológica, la cooperación, el reparto justo de la riqueza y el compromiso con el entorno (33).
- **Autogestión, corresponsabilidad y democracia.** Los socios participan en una organización democrática y participativa, donde deben definir sus derechos y obligaciones, lo que quedará recogido en sus estatutos. Este documento regirá la cooperativa y en él se recogerán todas las consideraciones que los y las cooperativistas consideren oportunas. Asimismo, son los propios socios y socias quienes deben llevar a cabo la promoción de las viviendas, bien por sí mismos o bien contratando un equipo de profesionales que guíen en este proceso. También deberán decidir aspectos como la gestión de la convivencia y los espacios comunitarios y qué características quieren que tengan sus viviendas.
- **Cooperación, cogestión y convivencia.** El hecho de involucrar a todos los socios y socias en la toma de decisiones durante todas las fases de la promoción, fortalece el sentimiento de pertenencia y de comunidad, empoderando a todos los vecinos y vecinas y mejorando pues el bienestar individual y comunitario.
- **Cooperar, compartir, convivir.** Se promueve y favorece lo compartido y las relaciones vecinales. En las viviendas colectivas los espacios comunitarios juegan un papel crucial en la vida diaria de los residentes, promoviendo el envejecimiento activo, la cultura del cuidado y el aprendizaje que implica la vida en comunidad.
- **Flexibilidad.** Ofrece una gran flexibilidad para sus socios y socias, adaptándose a sus necesidades y preferencias, tanto en lo que respecta a la decisión de los

(33) Redes de Economía Alternativa y Solidaria (REAS), 2022. Carta de Principios de la Economía Solidaria (reas.red)

principios motores del proyecto cooperativo, como la posibilidad de personalizar los espacios comunitarios y privados según los intereses y necesidades del grupo. Además, permite una gestión dinámica de la convivencia, donde los miembros pueden establecer y ajustar normas y prácticas que fomenten un ambiente armonioso y colaborativo. La flexibilidad también se refleja en la adaptación de la cooperativa a cambios en la composición del grupo, ya que los nuevos miembros pueden integrarse de manera fluida y participar activamente en la toma de decisiones.

Este modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso además, se adapta a diferentes contextos y necesidades, y puede adoptar varias formas según su enfoque y objetivos. Por ejemplo, pueden ser íntegramente privadas, cuando un grupo de personas se asocia para autopromocionar y autogestionar todo el proceso de manera independiente. Pero también pueden tener un carácter híbrido público-cooperativo. En este caso, se llega a un acuerdo entre la administración y la cooperativa, la entidad pública cede un inmueble (suelo o edificio) de titularidad pública a la cooperativa con la condición de que se destine a viviendas de protección pública. Igualmente, pueden ser promovidas gracias al acuerdo con otras entidades sin ánimo de lucro, con el fin de proporcionar soluciones habitacionales a grupos específicos con necesidades especiales. Estos dos últimos casos se consideran cooperativas de viviendas de interés general o comunitario, pues su fin es fomentar la inclusión social y garantizar el acceso a una vivienda digna para aquellos que enfrentan dificultades económicas o sociales.

No obstante, la flexibilidad y versatilidad del modelo hace que existan infinidad de opciones y combinaciones, con lo que cada cooperativa debe definir cuáles son sus principios y necesidades para así dar con la fórmula que más se adapte a su caso concreto.

Así, se ha visto cómo este modelo está enormemente extendido y enraizado en diversos países en los que se ha promovido desde la administración para ampliar el parque de vivienda asequible y estabilizar los precios del mercado inmobiliario, como Holanda, Dinamarca, Alemania, Austria o Uruguay, entre otros.

En el caso danés existen dos tipos de modelos de gestión de cooperativas de vivienda en cesión de uso en los que la colaboración público-cooperativa es clave: el modelo Andel y el modelo Almene Boliger. Las cooperativas tienen cierta autonomía pero existe una fuerte regulación estatal para garantizar su accesibilidad. En el primero los residentes tienen participación en la cooperativa y en el segundo, las viviendas son propiedad de asociaciones sin fines lucrativos que ceden el uso de las mismas a los residentes.

En Viena se ha promovido el conocido como Baugruppen, en el que grupos de personas se unen para desarrollar y gestionar conjuntamente un edificio de viviendas. Se

suelen desarrollar en suelo público cedido a precios reducidos o mediante concursos específicos que fomentan este tipo de iniciativas, que priorizan la vivienda asequible, sostenible y la participación comunitaria. Se combina el apoyo estatal con la iniciativa ciudadana, lo que permite una gran diversidad de opciones habitacionales.

En Uruguay, el modelo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, con la FUCVAM, es un ejemplo destacado a nivel mundial. El Ministerio de Vivienda (MVOT-MA) convoca concursos para otorgar terrenos y/o inmuebles a cooperativas. En este modelo se fomenta la construcción colectiva de viviendas por parte de los propios futuros residentes, quienes aportan mano de obra en un sistema de ayuda mutua. Las cooperativas son propietarias colectivas de las viviendas, y los residentes tienen el derecho de uso, lo que garantiza la estabilidad habitacional y la protección frente a la especulación inmobiliaria.

FUCVAM no solo se enfoca en la construcción de viviendas, sino que también promueve la educación y formación de los cooperativistas, fomentando la autogestión y la democracia participativa. Este modelo ha sido exitoso en proporcionar viviendas asequibles a miles de familias de bajos ingresos en Uruguay y ha sido replicado en otros países de América Latina. La fortaleza del modelo uruguayo radica en su enfoque en la solidaridad, la participación comunitaria y la sostenibilidad a largo plazo.



Fig35. Sargfabrik Viena © Felix Vollmann

### 2.3.3 Cooperativas de vivienda en cesión de uso en España

Se trata de un modelo minoritario en nuestras fronteras, pero cada vez está más extendido. A continuación se realiza una breve revisión de la trayectoria de este modelo en España.

#### 2.3.3.1 Trayectoria

Los primeros proyectos de vivienda colaborativa en España datan de principios de los 2000 (34), en concreto con la creación de la cooperativa de personas mayores Residencial Santa Clara, en Málaga. De hecho, destaca cómo las viviendas colaborativas senior tienen gran difusión durante los años siguientes y aún hoy en día son la tipología más extendida en nuestras fronteras. Este modelo se ha instaurado como una alternativa viable para evitar el aislamiento y promover el envejecimiento activo de la población.

Sin embargo, las viviendas colaborativas intergeneracionales o jóvenes no tuvieron gran proyección hasta que la crisis inmobiliaria de 2008 marcó un punto de inflexión. En este momento se produjo un profundo cambio de paradigma en la concepción de las políticas de desarrollo urbanístico y de vivienda. La pérdida de confianza en el mercado de la vivienda y la necesidad de alternativas sostenibles y asequibles llevaron a un resurgimiento del interés en las cooperativas en cesión de uso para un espectro más amplio de la población. Es en este momento cuando empiezan a aparecer las primeras iniciativas con colaboración público-cooperativa, como el ya referente caso de La Borda en Barcelona, cuyos miembros comenzaron a reunirse en 2012.

En los últimos años, el modelo de cesión de uso ha ganado reconocimiento y apoyo institucional en varias comunidades autónomas. A nivel estatal no existe una regulación específica para este modelo. No obstante, la Ley por el derecho a la vivienda (12/2023) queda recogido el régimen de cesión de uso y en el **Plan Estatal de Vivienda 2022-2025** se abre un programa de ayudas concreto destinado al fomento del modelo cohousing (Programa 8).

Por otro lado, se ha comenzado a desarrollar políticas y marcos legales para fomentar este tipo de cooperativas en determinadas Comunidades Autónomas. A continuación se hace un breve repaso por la situación de los diferentes territorios:

- **Andalucía.** En 2020 se abre una línea de financiación destinada al fomento de las cooperativas de viviendas: Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. El plazo de solicitud abarca del 25 de febrero de 2020 al 31 de diciembre de 2024. A fecha de noviembre de 2020 se había concedido 10 ayudas a Ayuntamientos para promover la autoconstrucción de un total de 108 viviendas. El Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 también recoge las cooperativas de vivienda en

cesión de uso como una alternativa prioritaria en ciertos casos. Se han identificado numerosos casos en proceso de constitución y varios en fase de convivencia, especialmente vivienda colaborativas senior.

- **Principado de Asturias.** Modelo poco explorado, no obstante, se está desarrollando el proyecto llamado Axuntase en ámbito rural y existen otras iniciativas en fases más tempranas. No existe regulación específica ni se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo desde la administración.
- **Canarias.** En 2022, 2023 y 2024 se concede subvenciones para el fomento del modelo: Concesión de subvenciones destinadas al fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales, de viviendas intergeneracionales u otras modalidades similares, en las que, en todo caso, se reduzca la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incremente la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada. 2023. Existen bastantes iniciativas en fases tempranas, especialmente senior, pero también intergeneracionales.
- **Castilla y León.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. Se ha identificado un único proyecto cooperativo intergeneracional en fase de consolidación en Valladolid, aunque existen varias iniciativas senior en la Comunidad Autónoma.
- **Cataluña.** Es el territorio con mayor número de viviendas colectivas intergeneracionales ya en uso y donde más proyectos se están desarrollando en la actualidad, especialmente gracias al impulso que se le ha dado desde la administración. Destacar el caso del Ayuntamiento de Barcelona, donde se han llevado a cabo importantes acciones para promover la vivienda colectiva. Por un lado, se ha creado un grupo de trabajo específico dentro del Consejo de Vivienda Social de Barcelona y por otro lado, se han impulsado concursos públicos de solares municipales destinados a proyectos de vivienda colaborativa. En 2015 se asignaron los 2 primeros proyectos piloto, en 2016 se adjudicaron 4 solares, en 2020 3 solares más.

En 2022 se firma el Convenio ESAL, una alianza entre las entidades más representativas de la vivienda cooperativa para dar respuesta a la necesidad de vivienda asequible en Barcelona. En este proyecto se unen el Consistorio con la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña (FCHC), la Coordinadora de Fundaciones de Vivienda Social (Cohabitac), la Asociación Red de Economía Solidaria (XES) y la Asociación de Gestores de Políticas Sociales de Vivienda de Cataluña (GHS).

(34) Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible (2021). *Viviendas Colaborativas: Estado Actual En La Comunidad Valenciana*, Universitat de València

Además existe una infraestructura muy sólida de profesionales y técnicos dedicados a promover estas iniciativas. Por ejemplo, la fundación La Dinamo, nace en 2016 con el objetivo de fomentar, promover y normalizar la implantación del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso como una alternativa a los modelos convencionales de acceso a la vivienda. Igualmente, Sostre Cívic se ha instaurado como una importante cooperativa promotora y gestora. Entidades como estas facilitan el proceso, puesto que permite sistematizar y agilizar los complejos trámites que conlleva desarrollar proyectos cooperativos de estas características.

- **Ciudades Autónomas.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. No se han identificado proyectos cooperativos de estas características.
- **Comunidad Valenciana.** Se trata de la única Comunidad Autónoma con un marco legal específico para este modelo: Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana. En 2024 se ha abierto un programa de ayudas específicas: Ayudas para el fomento de alojamientos y viviendas modelo cohousing para personas mayores del programa 8 del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Se desarrolla en el apartado 2.3.3.4. Cooperativas de vivienda en cesión de uso en la Comunidad Valenciana.
- **Galicia.** Modelo poco explorado y sin regulación específica. Mencionar que se han identificado casos de cooperativas de viviendas en cesión de uso con ánimo de lucro, se disuelven al cabo de una serie de años.
- **Comunidad Foral de Navarra.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. Se han identificado varias iniciativas intergeneracionales en fases tempranas en Pamplona y senior en funcionamiento.
- **La Rioja.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. Se han identificado varias iniciativas en fases tempranas en Logroño.
- **Aragón.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. Se han identificado varias iniciativas en fases tempranas en Zaragoza.
- **Illes Balears.** En la modificación de la Ley de Vivienda de Baleares de 2018 se fomenta la participación de las cooperativas en régimen de cesión de uso en las políticas de vivienda. En 2019 se presenta el programa Cohabita con el objetivo de ceder solares públicos a cooperativas para la autopromoción de vivienda protegida en cesión de uso. Se han identificado varios proyectos cooperativos en Mallorca, Ibiza y Menorca.
- **Cantabria.** Sin regulación específica. En 2023 se organizó la jornada 'Impulsando la Vivienda Cooperativa en cesión de uso: Economía Social, Sostenibilidad y Transformación' desde La Cámara de Comercio de Cantabria, en colaboración con la Dirección General de Trabajo, Economía Social y Empleo Autónomo de la Consejería de Industria, Empleo, Innovación y Comercio del Gobierno de Cantabria y REAS.
- **Castilla-La Mancha.** Se pone en marcha la Estrategia para el Fomento de la promoción de viviendas en régimen de cooperativa en Castilla-La Mancha 2024-2028, con el objetivo primordial de ampliar la oferta de vivienda de calidad a precio asequible.
- **Extremadura.** Sin regulación específica. No se han identificado medidas de fomento y promoción del modelo por parte de la administración. Únicamente se han identificado varios casos en fases tempranas destinados a personas mayores.
- **Madrid.** Sin regulación específica y escaso fomento por parte de la administración. Destacar el caso de Rivas, donde sí se ha mostrado interés por parte del Ayuntamiento. En 2023 se organiza CONVIVE Madrid, primer Foro de vivienda cooperativa en cesión de uso de la Comunidad de Madrid, organizado por la Coordinadora de vivienda colaborativa de Madrid, con el apoyo técnico de la Promotora del Común y la colaboración del Ayuntamiento de Rivas. Existen dos cooperativas de vivienda en cesión de uso intergeneracionales en fase de convivencia desarrolladas por Entrepatrios y diferentes proyectos en fases tempranas, habiendo proliferado especialmente las viviendas colaborativas senior.
- **Región de Murcia.** Sin regulación específica. Tanto en 2023 como en 2024 se han presentado ayudas específicas enmarcadas en la línea presupuestaria del programa 8 del Plan Estatal de Vivienda. En 2023 se organiza el Foro de Cohousing desde la Concejalía de Vivienda, Mayores y Servicios Sociales del Ayuntamiento de Murcia. Existe una importante red cooperativa.
- **País Vasco / Euskadi.** En 2024 ha iniciado la construcción de la primera cooperativa de viviendas de cesión de uso impulsada desde el Gobierno Vasco en San Sebastián. Se identifican jornadas de fomento y divulgación del modelo desde la administración y más proyectos cooperativos promovidos de manera privada. En la modificación de la Ley de Cooperativas del País Vasco se dedica una sección completa y extensa al régimen de las Cooperativas de viviendas (sección 7ª) en la que se especifican algunas de las condiciones relativas a las cooperativas de viviendas en cesión de uso. Se ha identificado una red importante de proyectos cooperativos en fases tempranas.

Merece una mención especial el **Fórum por la Vivienda Cooperativa en Cesión de Uso** organizado el 25 de noviembre de 2022 en Barcelona. En este encuentro, el

Ayuntamiento de Barcelona, Generalitat de Catalunya, Gobierno Vasco, Generalitat Valenciana, Consell de Menorca y Gobierno de Canarias se comprometen a fomentar y dar respaldo político a este modelo habitacional. Entre otros compromisos, destacan: desarrollo de políticas públicas específicas para el cooperativismo en cesión de uso, cesión de suelo y patrimonio público, promoción de líneas de financiación y establecimiento de bonificaciones fiscales.

### 2.3.3.2 Identificación de casos

Con el objetivo de tener una visión más concreta de los condicionantes y los contextos en que se han desarrollado o están desarrollando los diferentes proyectos de vivienda colaborativa en cesión de uso en España, se realiza un estudio previo de diferentes casos identificados en todo el territorio.

En primer lugar se establecen unos parámetros de partida para acotar el estudio a proyectos con un contexto social y urbano similar al de El Cabanyal Canyamelar. Se toma como referencia los criterios de clasificación indicados en el documento Viviendas Colaborativas: Estado actual en la Comunidad Valenciana:

- **Entorno.** Con el objetivo de centrar el estudio en un contexto que se asemeje al caso de El Cabanyal-Canyamelar, se han seleccionado únicamente casos de vivienda colaborativa **en entorno urbano**.
- **Colectivo residente.** De la misma manera, por similitudes con el caso particular del estudio, los casos seleccionados son de **vivienda intergeneracional o joven**, por guardar más similitudes con el contexto social del caso de estudio. En especial, se han descartado las senior debido a que en muchos casos presentan condicionantes jurídicos y financieros que se alejan considerablemente del caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales.
- **Fase.** Se indica en qué fase se encuentra el proyecto. El objetivo es estudiar qué tienen en común los casos que se encuentran en fases más avanzadas, por lo que se han descartado casos que se encuentran en la fase de formación de grupo motor. Las fases en que se encuentran los casos son las siguientes:
  - En consolidación. En el estudio únicamente se incluyen los proyectos cooperativos en fase de consolidación de la Comunidad Valenciana.
  - En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado. Se ha tomado una muestra representativa de los 10 casos de los cuales se ha podido obtener una información más completa.
  - En construcción.
  - En convivencia.
- **Colaboración público-cooperativa.** De cara a saber si el proyecto cooperativo se

ha desarrollado de la mano de la administración pública.

- **Entidad de crédito principal.** Con el objetivo de saber si han contado mayoritariamente con financiación pública o privada, pues se trata de uno de los mayores retos ante los que se encuentran los cooperativistas.
- **Acceso al inmueble.** Para saber por qué método han accedido al suelo/edificio los proyectos que se encuentran en fases más avanzadas, pues se trata de una de las mayores barreras ante las que se encuentran los cooperativistas. Los métodos son: derecho de superficie por parte de una entidad pública o privada, por compra del inmueble gracias al el derecho de tanteo y retracto por parte de la administración o una entidad sin ánimo de lucro, propiedad plena o por masovería.
- **Nº de unidades de convivencia.** Se indica el número de unidades de convivencia.
- **Nº de Viviendas de Protección Oficial.** Se indica si existe vivienda pública en la promoción
- **Naturaleza del proyecto.** Se indica si se trata de un proyecto de obra nueva, rehabilitación u otro.
- **Ubicación.** Se han recogido casos de todo el Estado español con el objetivo de comprobar qué similitudes hay entre los casos desarrollados en cada territorio. En el caso de la fase de consolidación, se ha decidido acotar el estudio a la Comunidad Valenciana.

### NOTAS.

1 - Se han descartado casos en los que se ha detectado que la promoción y los primeros años de convivencia se hacen mediante un régimen de cooperativa en cesión de uso y pasado ese periodo de tiempo se adjudican los pisos en propiedad.

2 - Se trata de una muestra representativa de los casos de cooperativas de viviendas en cesión de uso intergeneracionales y en suelo urbano existentes en el país. Se ha trabajado con los casos de los que se ha podido obtener más información, pues existen más iniciativas, especialmente en las fases tempranas.

3 - Los datos se han obtenido de las siguientes fuentes: Mapa de la vivienda cooperativa en cesión de uso desarrollado por ALTERHABITAT, Grupo de Vivienda de REAS, Llargavista.coop y otras iniciativas de mapeo (economiasolidaria.org); el Directorio de comunidades y grupos de Cohousing Spain (cohousingspain.org); el Observatori d'habitatge cooperatiu Llargavista (llargavista.coop); portal del Ayuntamiento de Barcelona dedicado a la difusión de los proyectos de cooperativas de vivienda en cesión de uso desarrollados en la ciudad (habitatge.barcelona.cat) y los portales web de las diferentes cooperativas estudiadas.

	Nombre	Entorno	Colectivo residente	Fase	Colaboración público-cooperativa	Entidad crédito principal	Acceso al inmueble	Unidades de convivencia	Nº Viviendas de protección pública	Obra nueva / Rehabilitación	Ubicación
01	Princesa 49 (Sostre Cívic)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Institut Català de Finances	Derecho de superficie de edificio público (Ayuntamiento de Barcelona)	5	5	Rehabilitación	Barcelona
02	La Borda	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Coop57	Derecho de superficie de edificio público (Ayuntamiento de Barcelona)	28	28	Obra nueva	Barcelona
03	La Diversa (La Dinamo)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	No	Sin datos	Cesión del edificio por fundación La Dinamo	10	0	Rehabilitación	Barcelona
04	Cirerers (Sostre Cívic)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Fiare Banca Ètica	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	32	32	Obra nueva	Barcelona
05	La Xarxaire	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Institut Català de Finances	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	8	8	Obra nueva	Barcelona
06	La Balma (Sostre Cívic)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Fiare Banca Ètica	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	20	20	Obra nueva	Barcelona
07	La Chalmeta (Llar Jove)	Urbano	Intergeneracional-joven	En convivencia	Sí	Institut Català de Finances	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	32	32	Obra nueva	Barcelona
08	La Xicoira (Sostre Cívic)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Institut Català de Finances	Propiedad plena de Sostre Cívic	25	25	Obra nueva en edificio cuya construcción se paralizó durante la crisis de 2008	Olesa de Montserrat (Barcelona)
09	La Raval (La Dinamo)	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Coop57	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Manresa)	18	11	Obra nueva	Manresa (Barcelona)

	Nombre	Entorno	Colectivo residente	Fase	Colaboración público-cooperativa	Entidad crédito principal	Acceso al inmueble	Unidades de convivencia	Nº Viviendas de protección pública	Obra nueva / Rehabilitación	Ubicación
10	<b>El Rusc (Sostre Cívic)</b>	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	Sí	Institut Català de Finances	Sostre Cívic adquiere el edificio por el derecho de tanteo y retracto. Le pertenece durante 75 años y después pasa a ser de l'AHC	12	11 + 1 de emergencia gestionado por l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	Rehabilitación	Manresa (Barcelona)
11	<b>Entrepatios - Las Carolinas</b>	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	No	Fiare Banca Ética y Triodos	Propiedad plena del suelo	17	0	Obra nueva	Madrid
12	<b>Entrepatios - Vallekas</b>	Urbano	Intergeneracional	En convivencia	No	Fiare Banca Ética	Propiedad plena del suelo	10	0	Obra nueva	Madrid
13	<b>La Renegà (Perviure)</b>	Urbano	Intergeneracional-feminista	En construcción	No	Coop57	Solar en propiedad	13	11+ 2 de emergencia para mujeres víctimas de violencia machista (Fundació Surt)	Obra nueva	Santa María de Palau-tordera (Barcelona)
14	<b>La Domèstika (La Dinamo)</b>	Urbano	Intergeneracional-joven	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	Sí	-	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	6	6	Rehabilitación	Barcelona
15	<b>La Regadora</b>	Urbano	Intergeneracional-joven	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	Sí	-	Derecho de superficie de suelo público (Ayuntamiento de Barcelona)	35	35	Obra nueva	Barcelona
16	<b>La Closca (La Dinamo)</b>	Urbano	Intergeneracional-joven	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	Sí	Institut Català de Finances	La fundación La Dinamo adquiere el edificio por el derecho de tanteo y retracto. Cesión de 24 viviendas a La Closca y 6 a Habitat3, para vivienda de emergencia	24	21 + 3 de vivienda de emergencia	Edificio cuya construcción se paralizó durante la crisis inmobiliaria de 2008	Lleida

	Nombre	Entorno	Colectivo residente	Fase	Colaboración público-cooperativa	Entidad crédito principal	Acceso al inmueble	Unidades de convivencia	Nº Viviendas de protección pública	Obra nueva / Rehabilitación	Ubicación
17	<b>A Cobijo</b>	Urbano	Intergeneracional	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	No	Coop57	Suelo en propiedad	18	Sin datos	Obra nueva	Zaragoza
18	<b>Blanxart (La Dinamo)</b>	Urbano	Intergeneracional	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	No	En conversaciones con Coop57	Edificio en propiedad	14	En conversaciones para que 2 de las viviendas sean de emergencia	Rehabilitación	Berga (Barcelona)
19	<b>Entre Alisios</b>	Periurbano	Intergeneracional	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	No	-	Suelo en propiedad	25	Sin datos	Obra nueva	El Sauzal (Santa Cruz de Tenerife)
20	<b>Ágora</b>	Urbano	Intergeneracional	En proyecto, con patrimonio adquirido o adjudicado	Sí/No	-	-	-	-	Obra nueva	Alicante
21	<b>Corriol</b>	Urbano	Intergeneracional	En consolidación	No	-	-	-	-	Indiferente	València

Tabla 06. Mapeo de cooperativas de viviendas en cesión de uso en España. Elaboración propia.



dado a reducir la huella de carbono. Recientemente han incorporado la figura de una comunidad energética gracias a La Bordeta.

- **La Chalmeta.** Se ha escogido por la importancia que se ha dado a reducir la huella de carbono y los consumos del edificio y su innovador modelo de gestión energética.
- **La Balma.** Por la atención prestada a los espacios comunitarios y la selección de materiales y técnicas constructivas.
- **Cirerers.** Por la flexibilidad de las tipologías habitacionales y la importancia otorgada a los espacios de encuentro en todo el edificio.
- **La Raval.** Por ser un modelo híbrido que combina vivienda libre con vivienda protegida.
- **Entrepatis - Las Carolinas.** Por ser un proyecto promovido y gestionado íntegramente por la cooperativa de viviendas, sin colaboración público-cooperativa.

En primer lugar, se aportan datos básicos sobre el tipo de proyecto cooperativo: número de integrantes, colaboración público-cooperativa, modo de acceso al inmueble, etc.

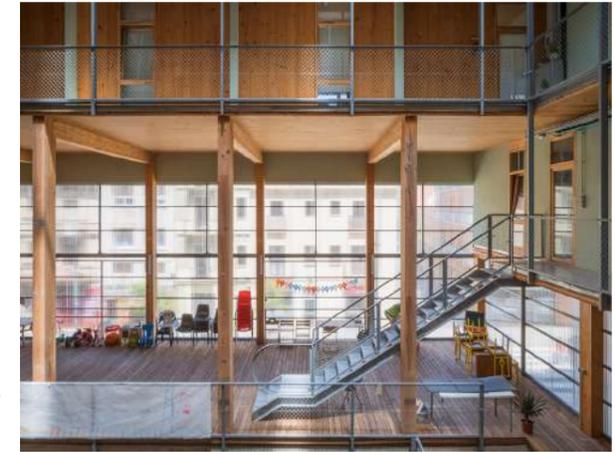
En segundo lugar, se analiza el proyecto desde la perspectiva del diseño arquitectónico, pues el diseño arquitectónico el configura los espacios de convivencia, la manera de relacionarse y la flexibilidad que pueden ofrecer estos espacios para adaptarse a las diferentes realidades de los cooperativistas y usuarios de la vivienda colaborativa.

En tercer lugar, se estudian aspectos relacionados con la sostenibilidad medioambiental, indicando qué decisiones de diseño contribuyen a reducir el impacto medioambiental del edificio.

Igualmente, se aportan datos sobre la gestión de los servicios para comprobar si han apostado por métodos de gestión energética alternativos.

Por último, se indican diferentes aspectos relacionados con el sistema de financiación y con la gestión económica.

## La Borda.



([laborda.coop](http://laborda.coop)) ([lacol.coop/projectes/laborda](http://lacol.coop/projectes/laborda)) © Lluç Miralles

<b>Descripción general</b>	Cooperativa sin ánimo de lucro y de iniciativa social
<b>Denominación / Forma jurídica</b>	Cooperativa mixta de viviendas en régimen de cesión de uso y de personas consumidoras y usuarias viviendas
<b>Ubicación</b>	Constitució 85-89, Barcelona
<b>Colaboración público-cooperativa</b>	Sí
<b>Acceso al inmueble</b>	Derecho de superficie público del Ayuntamiento de Barcelona (75 años)
<b>Recorrido</b>	
<b>Año comienzo reuniones</b>	2012
<b>Año forma jurídica</b>	2014
<b>Año inicio construcción</b>	2016
<b>Año inicio residencia</b>	2018
<b>Unidades de convivencia</b>	
<b>Nº integrantes</b>	55
<b>Nº unidades de convivencia</b>	27
<b>Unidades VPO</b>	27
<b>Uds. reservadas colectivos específicos</b>	No

### Descripción arquitectónica

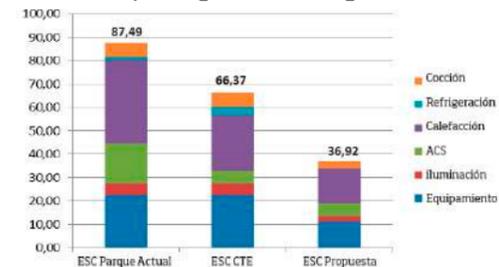
Diseño participativo	Sí
Variación tipológica	3 tipologías: 40, 50 y 76m2
Espacios comunitarios	2 lavadoras industriales + 1 doméstica 2 habitaciones de invitadas Cocina-comedor Azotea Tareas de compra, cocina y limpieza en grupos y turnos, socializando los cuidados Ludoteca Trasteros Aparcamiento de bicicletas Limpieza espacios comunes Paneles solares fotovoltaicos

### Impacto ambiental

Certificación ambiental	no
Sistema constructivo y materiales	Optimización de las soluciones constructivas (menos cantidad para un mismo servicio), uso de materiales reciclados/ reciclables y de origen biosférico y reutilización de residuos. Optimización de las soluciones constructivas, uso de elementos industrializados Diseño bioclimático (niveles de aislamiento por sobre normativa, máximo aprovechamiento solar, ventilación cruzada, patio cubierto).

### Gestión energética

Servicios y consumos asociados centralizados y con gestión inteligente.



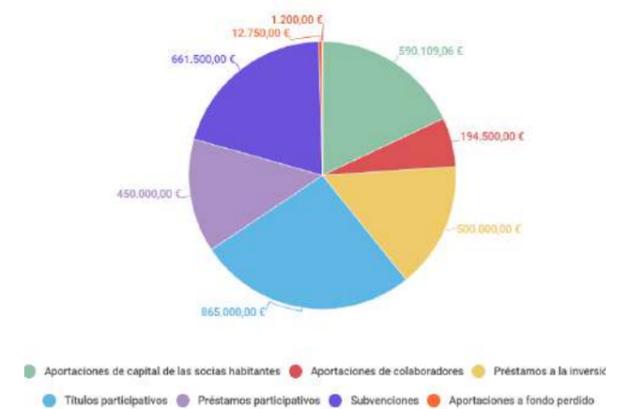
Recientemente: autoconsumo compartido y comunidad energética La Bordeta

Gestión agua	Sin datos
Gestión residuos	En la obra: detallado Estudio y Plan de gestión de residuos, separación selectiva en obra de un mínimo de 7 fracciones y seguimiento cuidadoso No hay más datos
Gestión comunicación	Sin datos
Gestión movilidad	Guardabicis No hay más datos

### Gestión económica

Presupuesto global	3.257.281,00
Capital inicial medio (€)	200€ (socio/a destinatario de derecho de uso) 100€ socio/a consumidor 18500€ (por unidad de convivencia, retornable) 3400€ capital social mínimo
Cuota mensual media (€)	500€ (no retornable)

### Financiación



Mecanismo solidaridad cuotas/capital	Caja de resistencia que se nutre automáticamente de las cuotas mensuales y se activa si alguien no puede hacer frente a su cuota
--------------------------------------	--

## La Chalmeta.



(lchalmeta.coop) (pauvidal.eu)  
© Llar Jove - Marina del Prat Vermell  
SCCL, 2021 ©Jose Hevia

<b>Descripción general</b>	Cooperativa de viviendas en cesión de uso social
<b>Denominación / Forma jurídica</b>	La cooperativa promotora es: Llar Jove - Marina del Prat Vermell SCCL, cooperativa de servicios
<b>Ubicación</b>	Micaela Chalmeta 7-9, 08038 Barcelona
<b>Colaboración público-cooperativa</b>	Sí
<b>Acceso al inmueble</b>	Derecho de superficie público del Ayuntamiento de Barcelona (75 años)
<b>Recorrido</b>	
<b>Año comienzo reuniones</b>	2018 (cesión de suelo)
<b>Año forma jurídica</b>	2018
<b>Año inicio construcción</b>	2020
<b>Año inicio residencia</b>	2021
<b>Unidades de convivencia</b>	
<b>Nº integrantes</b>	64
<b>Nº unidades de convivencia</b>	32
<b>Unidades VPO</b>	32
<b>Uds. reservadas colectivos específicos</b>	No

<b>Descripción arquitectónica</b>	
<b>Diseño participativo</b>	Sí
<b>Variedad tipológica</b>	S (1hab) 44m2 M (2hab) L (3hab) 80m2
<b>Espacios comunitarios</b>	Economato, Estudio, Jardín, Sala polivalente, Lavandería, Patio, Azotea y huerto
<b>Impacto ambiental</b>	
<b>Certificación ambiental</b>	No. Certificado energético A
<b>Sistema constructivo y materiales</b>	SATE Carpinterías de madera District Heating and Cooling Aislamiento de algodón reciclado y fibra de madera Fachada ventilada diseñada según orientación Diseño biofílico para el crecimiento de plantas en fachadas
<b>Gestión energética</b>	District Heating and Cooling Autoconsumo compartido Formación a los residentes para incorporar hábitos de vida saludables y de ahorro energético
<b>Gestión agua</b>	25% reducción consumo agua gracias a la instalación de sistemas de bajo caudal de agua, temporizadores en los grifos y sistemas de descarga de doble flujo.
<b>Gestión residuos</b>	En la obra: detallado Estudio y Plan de gestión de residuos, separación selectiva en obra de un mínimo de 7 fracciones y seguimiento cuidadoso  Sin más datos
<b>Gestión comunicación</b>	Sin datos
<b>Gestión movilidad</b>	Sin datos
<b>Gestión económica</b>	
<b>Presupuesto global</b>	4.448.080,00 €

<b>Capital inicial medio (€)</b>	La entrada inicial se fragmenta de la siguiente manera: un 25% en el momento de hacerse socio; y un 20% posterior en el momento de la adjudicación del piso —que se podrá haber pagado en 20 cuotas mensuales. Sin más datos
<b>Cuota mensual media (€)</b>	Sin datos
<b>Financiación</b>	Fuente principal: Institut Català de Finances: 3.200.000,00 €
<b>Mecanismo solidaridad cuotas/capital</b>	Fondo de solidaridad común de 100.000 € —ya creado antes de entrar a vivir—, para cubrir los posibles impagos que se pudieran producir. Reserva de un fondo especial —a partir de un porcentaje de los beneficios— cuya función principal es poder replicar en el futuro —una vez finalice la cesión por parte del Ayuntamiento o antes— el modelo de cohousing

## La Balma.



([sostrecivic.coop/projectes/la-balma](https://sostrecivic.coop/projectes/la-balma))  
([lacol.coop/projectes/la-balma](https://lacol.coop/projectes/la-balma))  
©Milena Villalba

<b>Descripción general</b>	Cooperativa de viviendas en cesión de uso
<b>Denominación / Forma jurídica</b>	La cooperativa promotora es: Sostre Cívic SCCL, cooperativa integral de viviendas y personas usuarias, en régimen de cesión de uso, sin ánimo de lucro y de iniciativa social.
<b>Ubicación</b>	c. Espronceda, 131-135. (Barcelona)

<b>Colaboración público-cooperativa</b>	Sí
<b>Acceso al inmueble</b>	Derecho de superficie público del Ayuntamiento de Barcelona (75 años)
<b>Recorrido</b>	
<b>Año comienzo reuniones</b>	2016 (inicio proyecto)
<b>Año forma jurídica</b>	-
<b>Año inicio construcción</b>	2019
<b>Año inicio residencia</b>	2021
<b>Unidades de convivencia</b>	
<b>Nº integrantes</b>	-
<b>Nº unidades de convivencia</b>	20
<b>Unidades VPO</b>	20
<b>Uds. reservadas colectivos específicos</b>	1 para UDC en proceso de reinserción social
<b>Descripción arquitectónica</b>	
<b>Diseño participativo</b>	Sí
<b>Variedad tipológica</b>	3 tipologías: 49m2, 61m2, 73m2
<b>Espacios comunitarios</b>	Sala y cocina común, sala polivalente, biblioteca, habitaciones para invitados, espacio de cuidados, lavandería, azotea y aparcamiento de bicicletas.
<b>Impacto ambiental</b>	
<b>Certificación ambiental</b>	No.
<b>Sistema constructivo y materiales</b>	Optimización de las soluciones constructivas (menos cantidad para un mismo servicio), Estructura mixta: bloques de hormigón + tableros de madera contralaminada Paneles arcilla radiantes Materiales desmontables y reutilizables

<b>Gestión energética</b>	Previsión para instalación fotovoltaica Clima y ACS + refrigeración por geotermia Sistemas de monitorización para analizar consumos energéticos y emisiones de co2
<b>Gestión agua</b>	Previsión para recuperación de aguas grises
<b>Gestión residuos</b>	Sin datos
<b>Gestión comunicación</b>	Sin datos
<b>Gestión movilidad</b>	Sin datos
<b>Gestión económica</b>	
<b>Presupuesto global</b>	3.455.453€
<b>Capital inicial medio (€)</b>	S 29.000€ - 31.000€ M 35.000€ - 37.000€ L 39.000€ - 40.000€
<b>Cuota mensual media (€)</b>	S 550 - 580€(con servicios y suministro)M 600 - 730€ (con servicios y suministro) L 770 - 880€ (con servicios y suministro)

## Cirerers.



([sostrecivic.coop/projectes/la-balma](http://sostrecivic.coop/projectes/la-balma))  
([celobert.coop/projectes/cirerers](http://celobert.coop/projectes/cirerers))  
©Milena Villalba

**Descripción general** Cooperativa de viviendas en cesión de uso

<b>Denominación / Forma jurídica</b>	La cooperativa promotora es: Sostre Cívic SCCL, cooperativa integral de viviendas y personas usuarias, en régimen de cesión de uso, sin ánimo de lucro y de iniciativa social.
<b>Ubicación</b>	c. Pla dels Cirerers, 2-4. (Barcelona)
<b>Colaboración público-cooperativa</b>	Sí
<b>Acceso al inmueble</b>	Derecho de superficie público del Ayuntamiento de Barcelona (75 años)
<b>Recorrido</b>	
<b>Año comienzo reuniones</b>	2016 (adjudicación suelo)
<b>Año forma jurídica</b>	-
<b>Año inicio construcción</b>	2019
<b>Año inicio residencia</b>	2022
<b>Unidades de convivencia</b>	
<b>Nº integrantes</b>	-
<b>Nº unidades de convivencia</b>	32
<b>Unidades VPO</b>	32
<b>Uds. reservadas colectivos específicos</b>	0
<b>Descripción arquitectónica</b>	
<b>Diseño participativo</b>	Sí
<b>Variedad tipológica</b>	S 40-45m2 M 48-60m2 L 61-70m2
<b>Espacios comunitarios</b>	Biblioteca, trastero colectivo, aparcamiento de bicicletas, cocina comunitaria, espacio polivalente, sala de herramientas, huerto y azotea. Espacios de encuentro en todas las plantas.
<b>Impacto ambiental</b>	
<b>Certificación ambiental</b>	No. Balance ambiental positivo.

<b>Sistema constructivo y materiales</b>	Estructura de madera contralaminada Mortero de cal en fachadas Optimización de los recursos Construcción en seco
<b>Gestión energética</b>	Está impulsando conjuntamente con La Morada la creación de una comunidad energética en Roquetes Energías renovables comunitarias centralizadas: solar fotovoltaica y aerotermia Sin más datos
<b>Gestión agua</b>	Sin datos
<b>Gestión residuos</b>	Sin datos
<b>Gestión comunicación</b>	Sin datos
<b>Gestión movilidad</b>	Sin datos
<b>Gestión económica</b>	
<b>Presupuesto global</b>	4.603.592 €
<b>Capital inicial medio (€)</b>	S 19.400-21.000€ M 22.000-26.500€ L 26.000-29.000€
<b>Cuota mensual media (€)</b>	S 500-550€ M 550-700€ L 700-780€
<b>Financiación</b>	Capital social 720.000€ Títulos participativos 167.000€ Pla Estatal d'Habitatge 482.592€ Subencions Habitatcoop 125.000€ Préstamo Fiare Banca Ética: 3.059.000€ Préstamo Fundació La Dinamo: 50.000€
<b>Mecanismo solidaridad cuotas/capital</b>	Capital inicial no Cuotas mensuales si

<b>Financiación</b>	Préstamo hipotecario Fiare Banca Ética: 2.622.000€ Aportación socios/as :670.000€ Títulos participativos: 225.000
<b>Mecanismo solidaridad cuotas/capital</b>	Fondo que actúe en situaciones de riesgo económico de proyectos y casos de impago.

## La Raval.

(ladinamofundacio.org) (laraval.cat)  
(lacol.coop/projectes/cooperativa-la-raval-manresa) © La Dinamo Fundació 2024



<b>Descripción general</b>	Vivienda colectiva intergeneracional
<b>Denominación / Forma jurídica</b>	La Raval SCCL, Cooperativa de viviendas promovida por: La Dinamo, Fundació per a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús
<b>Ubicación</b>	Plaça de l'Hospital, Manresa
<b>Colaboración público-cooperativa</b>	Sí
<b>Acceso al inmueble</b>	Derecho de superficie público del Ayuntamiento de Manresa (75 años)
<b>Recorrido</b>	
<b>Año comienzo reuniones</b>	2017
<b>Año forma jurídica</b>	2018
<b>Año inicio construcción</b>	2018
<b>Año inicio residencia</b>	2024

Unidades de convivencia	
Nº integrantes	39
Nº unidades de convivencia	18
Unidades VPO	11
Uds. reservadas colectivos específicos	1-3
Descripción arquitectónica	
Diseño participativo	Sí
Variedad tipológica	S 45-55m2 M 62-67m2 L 72-85m2
Espacios comunitarios	Espacio polivalente, Espacio al barrio , Cocina comedor, Terraza + huerta, 2 salas (biblioteca/sala de estudio, etc), Lavandería
Impacto ambiental	
Certificación ambiental	No.
Sistema constructivo y materiales	Optimización de las soluciones constructivas (menos cantidad para un mismo servicio), Sin más datos
Gestión energética	Estrategias de arquitectura bioclimática. Patio actúa como invernadero en invierno y favorece la ventilación natural de las viviendas Sin más datos
Gestión agua	Sin datos
Gestión residuos	Sin datos
Gestión comunicación	Sin datos
Gestión movilidad	Voluntad de incorporar dinámicas de transporte conjunto
Gestión económica	
Presupuesto global	2.700.000€
Capital inicial medio (€)	21.000€

Cuota mensual media (€)	550€
Financiación	Coop57 Fondos propios (capital social) Títulos participativos Subvenciones públicas
Mecanismo solidaridad cuotas/capital	Sin datos

## Entrepatrios - Las Carolinas.



([entrepatrios.org/las-carolinas](http://entrepatrios.org/las-carolinas)) ([satt.es/portfolio\\_page/cohousing-entrepatrios](http://satt.es/portfolio_page/cohousing-entrepatrios))

Descripción general	Vivienda colectiva intergeneracional
Denominación / Forma jurídica	Promovida por Entrepatrios S.Coop.Mad, cooperativa de vivienda en derecho de uso
Ubicación	Calle González Feito 19, Madrid
Colaboración público-cooperativa	No
Acceso al inmueble	Compra del suelo (propiedad plena)

Recorrido	
Año comienzo reuniones	2011
Año forma jurídica	2014
Año inicio construcción	2018
Año inicio residencia	2020

Unidades de convivencia	
Nº integrantes	57
Nº unidades de convivencia	17
Unidades VPO	0
Uds. reservadas colectivos específicos	0
Descripción arquitectónica	
Diseño participativo	Sí
Variedad tipológica	Entre 61 y 83m2
Espacios comunitarios	Salas polivalentes, Lavandería, Cocina común, Comedor, Jardín, terraza, Zonas lúdicas, Talleres
Impacto ambiental	
Certificación ambiental	Passivhaus, Ecómetro
Sistema constructivo y materiales	Estructura de madera contralaminada Optimización de los recursos
Gestión energética	Estrategias arquitectura bioclimática Autoconsumo compartido Sin más datos
Gestión agua	Sistema de recuperación de aguas grises
Gestión residuos	Sin datos
Gestión comunicación	Sin datos
Gestión movilidad	Guardabicis con capacidad para 67 bicicletas
Gestión económica	
Presupuesto global	4.000.000€
Capital inicial medio (€)	50.000€
Cuota mensual media (€)	700€
Financiación	Fondos propios (capital social) Crédito de entidades financieras (Fiare y Triodos)
Mecanismo solidaridad cuotas/capital	Capital inicial no, cuotas mensuales si

Tabla 07. Selección de casos cooperativas de vivienda. Elaboración propia.

### 2.3.4 Cooperativas de vivienda en cesión de uso en la Comunidad Valenciana

Con el objetivo de tener una visión general sobre el estado actual de las iniciativas de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana, se toma como referencia la documentación desarrollada en los siguientes estudios:

- *Viviendas Colaborativas: Estado Actual En La Comunidad Valenciana*, del Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible y la Guía Jurídica Y Fiscal Del Cohousing Cooperativo En La Comunidad Valenciana (35). Se realiza una aproximación cuantitativa en base a los datos proporcionados por las diferentes iniciativas de vivienda colaborativa de la Comunidad Valenciana y se complementa por la información facilitada desde FECOVI y un enfoque cualitativo realizado mediante entrevistas a los integrantes de las cooperativas.
- Programa Estímulo Base Viva: Aceleración y consolidación de proyectos piloto, lanzado por FECOVI, en colaboración con la Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo GVA.

De acuerdo con datos de la FECOVI, en la actualidad existen entre 13 y 17 iniciativas de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana. No obstante, si bien existe una red importante de proyectos, la mayor parte de ellos se encuentran en fases de desarrollo muy tempranas debido a las complicaciones con las que se topan a la hora de encontrar un suelo o inmueble que se adecue a sus necesidades y posibilidades. Igualmente, la financiación se presenta como un punto crítico, pues los grupos se encuentran con grandes barreras a la hora de conseguir préstamos hipotecarios. Se trata de uno de los principales escollos a los que deben hacer frente, especialmente, las intergeneracionales, pues en muchos casos los integrantes más jóvenes cuentan con ingresos y capacidad de ahorro muy limitada.

La cooperativa de viviendas Mayores Solidarios, creada en 2004, es pionera en el territorio. A esta le siguieron el proyecto de la Asociación de Personas Activas de la Comunidad Valenciana (Aepavale), en 2012. Más tarde aparecieron Alicante Convivencia y Vacaciones Permanentes, Resistir y el Colectivo Garba. Destacar el caso de Resistir Fase Godella, pues es el primer proyecto de vivienda colaborativa de la Comunidad Valenciana que va a materializarse, pues las obras han comenzado este año 2024. La práctica totalidad de las experiencias de vivienda colaborativa senior contempla posibilidad de incorporar servicios asistenciales y de atención a la dependencia, lo que les confiere de un carácter dotacional.

En el ámbito intergeneracional es pionera la cooperativa de viviendas Itaca, a la que siguieron las iniciativas de Ágora Cohousing, Cobarraca Cohousing y Cohabitatge València (ahora Corriol), Cau Cohousing, y La Llauradora. Todas ellas se encuentran en fases iniciales: en consolidación, en estudio o aproximación.

(35) Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible (2020). *Guía Jurídica Y Fiscal Del Cohousing Cooperativo En La Comunidad Valenciana*. Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball Generalitat Valenciana

### 2.3.4.1 Identificación de casos

Concretar que, el presente estudio se centra en la vivienda colaborativa intergeneracional, por lo que la selección de casos se enfoca a esta tipología. No obstante, se tiene en consideración el caso de Resistir Sagunt puesto que se trata del primer proyecto de vivienda colaborativa desarrollado en la Comunidad Autónoma. Se complementa con una breve actualización de los casos identificados.

#### Ágora Cohousing

<b>Denominación / Forma jurídica</b>	Rabasa Comunidad Colaborativa, Coop. V
<b>Año de inicio</b>	2019
<b>Número de unidades de convivencia</b>	17 (en 2023)
<b>Alcance geográfico</b>	Alicante (Comarca Campo de Alicante). Ámbito provincial
<b>Acceso al inmueble</b>	Desarrollo en suelo público residencial de vivienda protegida, cedido por derecho de superficie.
<b>Estado</b>	Paralizado. GVA llegó a ceder un solar mediante derecho de superficie por 75 años mediante la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA). Se paraliza en 2023 por la imposibilidad de conseguir financiación por parte de las entidades financieras. Se identifica una incongruencia entre los requisitos exigidos por la administración en cuanto a límites de ingresos de los integrantes y la capacidad de conseguir préstamos hipotecarios de estos perfiles. Las entidades crediticias no les permiten ser sus propios avalistas y desde la administración no se plantea abrir una línea de avales del IVF que permita acceder a la financiación a los socios y socias cooperativistas.

#### Corriol

<b>Denominación / Forma jurídica</b>	Asociación
<b>Año de inicio</b>	2018 (Surge Cobarraca Cohousing, en 2019 surge Cohabitatge València y en 2022 se unifican como Corriol)

<b>Número de unidades de convivencia</b>	16 (en 2022)
<b>Alcance geográfico</b>	València y área metropolitana. Ámbito provincial
<b>Acceso al inmueble</b>	Indiferente, aunque preferiblemente orientados al desarrollo en suelo público
<b>Estado</b>	Cooperativa en constitución. Grupo muy activo en la ciudad de València, en contacto continuo con la administración y diferentes agentes implicados

#### La Llauradora

<b>Denominación / Forma jurídica</b>	Asociació La Llauradora
<b>Año de inicio</b>	2020
<b>Número de unidades de convivencia</b>	10 (en 2022)
<b>Alcance geográfico</b>	Castelló de la Plana (Comarca Plana Alta). Ámbito provincial
<b>Acceso al inmueble</b>	Suelo público
<b>Estado</b>	En estudio o aproximación, sin inmueble. Al realizar el pre-estudio económico en el Programa Estímul Base Viva el grupo decidió redefinir sus objetivos al ser conscientes del importante desembolso económico que podía suponer.

#### CAU Cohousing

<b>Denominación / Forma jurídica</b>	El Cau Cohousing
<b>Año de inicio</b>	2017
<b>Número de unidades de convivencia</b>	7 (en 2022)
<b>Alcance geográfico</b>	València o alrededores con proximidad al cauce del río (Comarca Valencia). Ámbito provincial.
<b>Acceso al inmueble</b>	Suelo privado, en propiedad de la cooperativa
<b>Estado</b>	En estudio o aproximación, sin inmueble. Nota: Es intergeneracional aunque los actuales integrantes tienen edades avanzadas.

Resistir Fase Godella	
Denominación / Forma jurídica	Resistir, Cooperativa Valenciana Se trata de una cooperativa por fases.
Año de inicio	2016
Número de unidades de convivencia	21 (en 2024)
Alcance geográfico	Fase Godella: Godella, Horta Nord, Valencia
Acceso al inmueble	Edificio privado. El propietario alquila el edificio a la cooperativa. Se trata de dos edificios: uno de nueva planta y otro rehabilitado.
Estado	En construcción. Licencia de obras concedida el 4 de mayo de 2024. Nota: vivienda colaborativa senior

Tabla 08. Identificación de cooperativas de vivienda en cesión de uso en la Comunidad Valenciana

Todos los proyectos de vivienda colaborativa objeto de estudio consideran que las variables económicas, y en concreto el tema financiero, configuran uno de los principales escollos a la hora de acometer proyectos de este tipo. No obstante, esto es especialmente limitante en el caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales.

### 2.3.4.2 Medidas de fomento y promoción

Se ha visto como el único caso en el que se ha apostado por el impulso del modelo desde la administración, con la cooperativa Ágora, se ha visto paralizado. Principalmente, se debe a unas medidas de fomento y promoción por parte de la administración insuficientes, pues este modelo plantea una serie de condicionantes a nivel financiero muy singulares. Al ser los propios cooperativistas los promotores, las entidades crediticias solicitan avales personales de cada integrante de la cooperativa, por lo que, si existen unos límites de ingresos ajustados, como es el caso de las promociones de vivienda protegida, es muy difícil que los socios puedan responder a estas exigencias de las entidades financieras. Si la cesión del derecho de superficie del suelo no va acompañada de medidas económicas o financieras que faciliten el proceso, el escenario es muy complejo.

Ante esta coyuntura, en 2020 surge el **Plan Base Viva**: Plan de Impulso de la Red Valenciana de Viviendas e Infraestructuras Sociales Cooperativas. Se lanza desde FECOVI con el objetivo de detectar las necesidades y problemáticas ante las que se encuentran las cooperativas de la Comunidad Valenciana. Se trata de un plan desarrollado en colaboración con la Generalitat Valenciana, para trabajar conjuntamente y

poder desarrollar este modelo, lo que lo hace especialmente interesante.

Con esta voluntad, se desarrolla una guía que pone sobre la mesa todas las herramientas legales para poder desarrollar la colaboración público-cooperativa de cara a que las entidades locales se familiaricen con este modelo. También se establecen vínculos con diferentes ayuntamientos con el objetivo de promover el modelo y movilizar suelo público para su desarrollo y se organizan espacios de debate y encuentro en los que cooperativas, proto-cooperativas y personas interesadas pueden compartir sus experiencias e inquietudes. Igualmente, se desarrolla el Programa Estímulo Base Viva con el objetivo de dar apoyo técnico a agrupaciones en diferentes grados de desarrollo.

También en 2020, en este contexto de constante ebullición, surge **Domèstiques**, laboratorio de investigación e impulso de cooperativas de vivienda en cesión de uso, con el objetivo de enraizar el modelo en la Comunidad Valenciana. Se presenta como una plataforma que involucrará a los diferentes agentes involucrados y facilitará que las viviendas colaborativas sean una realidad en el territorio.

Estas iniciativas surgen motivadas por la clara voluntad de la Generalitat Valenciana durante la legislatura 2019-2023 de promover este modelo habitacional. Así, llevan a cabo diferentes medidas de fomento, difusión e investigación:

- **Libro Blanco de la Vivienda, 2018.** Se indica cómo promover las cooperativas de vivienda en cesión de uso u otras fórmulas alternativas, como la masovería ur-



Fig 37. Portada de la Guía desarrollada por el Plan Base Viva y Redes Sociales de Domèstiques (@domestiqueslab)

vana, es una posible medida a implementar para ampliar y mejorar el Parque de Público de Vivienda:

*‘Es necesario intensificar la colaboración de la administración con entidades del Tercer Sector con una trayectoria consolidada en proporcionar alquiler social: asociaciones, cooperativas, fundaciones, entidades sin ánimo de lucro, etc.’*

- **Plan Base Viva, 2020.** Participación activa de las Consellerías de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y Vicepresidenta y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas
- **Proyecto Piloto, 2020.** Junto con la impulso de la Entitat Valenciana d’Habitatge i Sòl (EVha): para construir un edificio que fuera referente en cuanto a sostenibilidad social, económica y medioambiental. Se plantea la posibilidad de que sea gestionado por una cooperativa de viviendas en cesión de uso. Proyectos paralizados.
- **Cátedra en innovación en vivienda (UPV).** En el ámbito docente y de la investigación se desarrolla esta cátedra gracias a la colaboración entre la Generalitat Valenciana, a través de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y la Universitat Politècnica de València. Uno de sus principales objetivos es divulgar nuevas estrategias habitacionales relacionadas con las nuevas necesidades en materia de vivienda, por lo que se aborda el tema de las cooperativas de vivienda en cesión de uso
- Diferentes medidas de fomento y apoyo a iniciativas desarrolladas por FECOVI y UV-IUDESCOOP, como el desarrollo de la página web **Investigación y Difusión sobre la Vivienda Cooperativa.**

Pero sin duda, la acción más destacable fue la aprobación de la **Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana**, primera ley del Estado que regula este modelo, estableciendo su concepto legal, requisitos, características y régimen jurídico de las entidades titulares de las mismas. También establece las condiciones para que las viviendas colaborativas sean calificadas de interés social, así como las medidas de fomento que las afectan. Así, el concepto de vivienda colaborativa se define como:

*‘Se consideran viviendas colaborativas los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa. Además, deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:*

1. Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.
2. Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.
3. Espacios o dependencias para el uso común, al menos en un 20 % de la superficie total, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, excepto si la cooperativa de viviendas se establece mediante la rehabilitación o adquisición de un conjunto residencial preexistente y las características de este no permiten lograr este porcentaje, quedando fijado el mínimo en un 10 % para estos casos.

*Los espacios comunes han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo con la normativa vigente. La cocina se situará preferentemente en la planta baja.’*

Y, las viviendas colaborativas de protección pública como:

*‘Se considerarán viviendas colaborativas de protección pública aquellas que así se califiquen de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de protección pública de vivienda.’*

Además se establece una serie de medidas de fomento, como incentivos de carácter fiscal o el hecho de que se modelo debe contar con mayor valoración de las ofertas en la adjudicación por concurso público de solares y/o derechos de superficie con la posibilidad de cesión de manera directa, pudiendo incluso realizarse a precio inferior al de mercado.

Por otro lado, en 2020 se aprobó el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los **derechos de tanteo y retracto**. En este decreto se incorpora el derecho de adquisición preferente en favor de entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, demandantes de vivienda pública y a favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda. Se ha visto como en Catalunya esta fórmula ya ha sido aplicada, permitiendo la ampliación del parque vivienda de protección pública gracias a las cooperativas de vivienda en cesión de uso.

### 2.3.4.3 Cooperativas de vivienda en El Cabanyal-Canyamelar

Se estudia la existencia o no de precedentes en los que se haya desarrollado o querido desarrollar proyectos cooperativos en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar. Se han identificado las siguientes iniciativas: Viure Cabanyal, La Marítima y Corriol.

## Corriol

En sus orígenes, el grupo Cobarraca Cohousing tenía el objetivo de desarrollar un proyecto de vivienda colaborativa en Poblats Marítims con el Cabanyal-Canyamelar como zona preferente. Posteriormente Cobarraca Cohousing decidió juntar fuerzas con Cohabitatge València, grupo conformado por un perfil de personas más jóvenes y que no tenía prioridad por ninguna zona en específico.

A lo largo de sus 6 años de recorrido se han encontrado diferentes obstáculos para poder llevar a cabo su proyecto:

- Encontrar un suelo o inmueble asequible. Han estado en contacto con el EVha, Plan Cabanyal y Ayuntamiento de Valencia desde sus inicios con el objetivo de estudiar qué solares podrían ser aptos para desarrollar su proyecto. Sin embargo, siempre han terminado por encontrarse con una barrera infranqueable, pues no se ha mostrado una voluntad tangible por parte de la administración.
- Heterogeneidad del grupo. Al ser intergeneracional, existen grandes diferencias de ingresos y contexto socio-económico entre las diferentes unidades de convivencia. Esto puede suponer varias trabas al apostar por desarrollar su proyecto en una propiedad pública mediante derecho de superficie.
  - Los perfiles más jóvenes no tienen grandes ingresos ni viviendas en propiedad, por lo que podrían cumplir con los requisitos exigidos a los solicitantes de vivienda de protección pública. Sin embargo, los perfiles de mayor edad tienen viviendas en propiedad y no cumplirían con los límites de ingresos. Este hecho puede suponer un inconveniente y provocar que el grupo tuviera que dividirse. Sin embargo, ellas siguen apostando por que la administración flexibilice este asunto y permita, por ejemplo, que las personas que tienen vivienda en propiedad la puedan ceder al parque de vivienda pública.
  - Financiación. Al ser intergeneracional se plantean dos casuísticas: por un lado, es posible que las personas de menor edad no puedan ser sus propios avalistas; por otro lado, las entidades financieras ponen grandes trabas a las personas de edades más avanzadas. Ponen sobre la mesa la gran oportunidad que supondría que la línea de ayudas estatal del programa 8 estuviera destinada a grupos intergeneracionales también, y no únicamente a senior.

Así, ante las dificultades para encontrar un suelo o inmueble asequible en El Cabanyal-Canyamelar, el grupo decidió ampliar su alcance y actualmente no tienen preferencias siempre que sea en la ciudad de València o en su área metropolitana. Del mismo modo, hoy en día el grupo está abierto a cualquier alternativa: cooperativa dispersa, no dispersa, obra nueva, rehabilitación, etc.

Actualmente están redactando los estatutos para constituirse como cooperativa de viviendas oficialmente y continúan en conversaciones con los agentes implicados.



Fig 38. Reunión ViureK - Corriol, 2024. Elaboración propia

## La Marítima: Cooperera, proyecta y habita

La cooperativa de viviendas La Marítima: Cooperera, proyecta y habita, nace en 2017 con el objetivo de llevar a cabo proyectos cooperativos de vivienda como vehículo de regeneración y rehabilitación del barrio de El Cabanyal. Esta cooperativa no llegó a materializar su idea y se disolvió, por lo que a continuación se indican brevemente las características y las trabas que encontraron transmitidas por el que fue su gestor, Pepe Gavidia.

Por un lado, apostaron por la figura de la cooperativa promotora, que se constituye para llevar a cabo la promoción de viviendas y se disuelve una vez se han adjudicado las viviendas en propiedad a los socios. No se decantaron por la posibilidad de una cooperativa en cesión de uso por las trabas que plantea el sistema bancario, pues solicitan garantías hipotecarias que no se pueden dar al no existir una transmisión de propiedad.

Por otro lado, se planteaba construir las viviendas en solares públicos adjudicados mediante subasta. Sin embargo, fue ahí donde encontraron las mayores trabas, con lo que no llegaron a realizar el proyecto porque nunca tuvieron una opción de solares viable.



Fig 39. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia

## 2.4 Comunidades energéticas

### 2.4.1 Qué es una comunidad energética. Legislación actual y formas jurídicas.

En un contexto de transición hacia un nuevo modelo energético renovable y descentralizado, las comunidades energéticas se proponen en 2019 en el “Clean Energy Package for all Europeans” (36) como una solución transversal para garantizar una transición energética sostenible en zonas urbanas, con el objetivo de descarbonizar las ciudades, implementando nuevas estrategias de consumo y producción de energía limpia y permitiendo a la ciudadanía ser parte activa de este cambio de modelo.

Tras la publicación de este paquete, la definición de los conceptos de comunidades energéticas se introdujo en dos directivas europeas. Por una parte, la Directiva 2018/2001 (37) introduce el concepto de Comunidad de Energías Renovables (CER) y la Directiva 2019/944 (38) define el concepto de Comunidad Ciudadana de Energía (CCE).

La Directiva (UE) 2018/2001, de 11 de diciembre de 2018, define las comunidades energías renovables (CER) como una entidad jurídica que:

- ‘a) con arreglo al Derecho nacional aplicable, se base en la participación abierta y voluntaria, sea autónoma y esté efectivamente controlada por socios o miembros que están situados en las proximidades de los proyectos de energías renovables que sean propiedad de dicha entidad jurídica y que esta haya desarrollado;*
- b) cuyos socios o miembros sean personas físicas, pymes o autoridades locales, incluidos los municipios;*
- c) cuya finalidad primordial sea proporcionar beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus socios o miembros o a las zonas locales donde opera, en lugar de ganancias financieras;’*

La Directiva (UE) 2019/944, de 5 de junio de 2019, define las comunidades ciudadanas de energía (CEE) como una entidad jurídica que:

- ‘a) se basa en la participación voluntaria y abierta, y cuyo control efectivo lo ejercen socios o miembros que sean personas físicas, autoridades locales, incluidos los municipios, o pequeñas empresas,*
- b) cuyo objetivo principal consiste en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus miembros o socios o a la localidad en la que desarrolla su actividad, más que generar una rentabilidad financiera,*
- c) participa en la generación, incluida la procedente de fuentes renova-*

(36) European Commission: Directorate-General for Energy, (2019). *Clean energy for all Europeans*, Publications Office. <https://data.europa.eu/doi/10.2833/9937>

(37) Official Journal of the European Union (2018). *Directive (Eu) 2018/2001 Of The European Parliament And Of The Council*. <http://data.europa.eu/eli/dir/2018/2001/oj>

(38) Diario Oficial de la Unión Europea (2019). *Directiva (Ue) 2019/944 Del Parlamento Europeo y del Consejo*. <http://data.europa.eu/eli/dir/2019/944/oj>

*bles, la distribución, el suministro, el consumo, la agregación, el almacenamiento de energía, la prestación de servicios de eficiencia energética o, la prestación de servicios de recarga para vehículos eléctricos o de otros servicios energéticos a sus miembros o socio;*<sup>39</sup>

En el marco jurídico español, se introduce la definición de comunidades de energías renovables en el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio (39), mediante la modificación de varios artículos de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Se definen así las comunidades de energías renovables como:

*‘entidades jurídicas basadas en la participación abierta y voluntaria, autónomas y efectivamente controladas por socios o miembros que están situados en las proximidades de los proyectos de energías renovables que sean propiedad de dichas entidades jurídicas y que estas hayan desarrollado, cuyos socios o miembros sean personas físicas, pymes o autoridades locales, incluidos los municipios y cuya finalidad primordial sea proporcionar beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus socios o miembros o a las zonas locales donde operan, en lugar de ganancias financieras.’*

La definición de comunidades ciudadanas de energía ha sido incorporada recientemente, mediante el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, de la siguiente manera:

*‘entidades jurídicas basadas en la participación voluntaria y abierta, cuyo control efectivo lo ejercen socios o miembros que sean personas físicas, autoridades locales, incluidos los municipios, o pequeñas empresas, y cuyo objetivo principal consiste en ofrecer beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus miembros, socios o a la localidad en la que desarrolla su actividad, más que generar una rentabilidad financiera.’*

Cabe destacar que el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio (40), incorpora dos artículos a la Ley del Sector Eléctrico Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico los derechos y obligaciones de las comunidades de energías renovables y la definición de las comunidades ciudadanas de energía.

Otro hito importante en el proceso de transposición de las directivas europeas es la publicación por el Ministerio de Transición Ecológica y el Reto Demográfico del “Proyecto de real decreto por el que se desarrollan las figuras de las comunidades de energías renovables y las comunidades ciudadanas de energía”, a fecha de 20 de abril de 2023 (41).

Según el informe a dicho proyecto de Real Decreto publicado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) el 31 de octubre de 2023, el proyecto incorpora con carácter general los requisitos, derechos y obligaciones que regulan las Directivas 2018/2001 y 2019/944 para las figuras de las comunidades energéticas

(CER y CCE), con el fin de facilitar una mayor implicación de los ciudadanos y autoridades locales en la transición energética. Parte de la redacción del proyecto ha sido incorporada a la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, a través del Real Decreto-ley 5/2023. No obstante, en el informe de la CNMC se considera que la definición de algunas previsiones contenidas en el proyecto requiere mayor concreción para evitar posibles interpretaciones lo que podría conducir a un desarrollo dispar de estas figuras y retrasar su impulso. De esta manera, dicho informe detalla aquellos aspectos que se considera necesario regular con mayor profundidad (42).

Con todo esto, las comunidades energéticas (englobando de ahora en adelante en este concepto a las CER y CCE) pueden ser entidades compuestas por personas físicas, administraciones locales, entidades sociales y pequeñas y medianas empresas que tienen el objetivo de desarrollar acciones y proyectos que contribuyan a un modelo energético renovable, democrático y de propiedad colectiva. Por tanto, el conjunto de proyectos a realizar por las comunidades energéticas pueden ir desde la producción, comercialización y/o almacenamiento de energía renovable, relacionados con la movilidad sostenible, la eficiencia energética o formación y sensibilización en estas materias, entre otros.

Respecto a las formas jurídicas de las comunidades energéticas, las entidades jurídicas que pueden ser utilizadas para la creación de comunidades energéticas son las cooperativas y las asociaciones, por cumplir los requisitos previstos en la normativa europea. Una figura más controvertida, pero también utilizada en la práctica, serían las sociedades limitadas.

La forma jurídica elegida tiene implicaciones en aspectos clave relacionados con la gestión de la comunidad energética como pueden ser el modelo de financiación, los beneficios fiscales, la concesión de ayudas y subvenciones, el modelo de participación y gobernanza, las responsabilidades de las personas asociadas, la propiedad de las instalaciones, entre otros. Por tanto, será muy importante tener claras las implicaciones de las distintas formas jurídicas y escoger la que mejor se adapte al modelo propuesto y facilite el desarrollo de su actividad.

El Instituto Internacional de Derecho y Medio Ambiente (IIDMA) publicó en diciembre de 2022 la “Guía jurídica para la constitución de comunidades energéticas” (43). Esta guía identifica las formas jurídicas para la constitución de comunidades energéticas y propone criterios a tener en cuenta para optar entre unas y otras formas disponibles, describiendo los pasos a seguir para su constitución. También, dentro del ámbito de la Economía Social y Solidaria, Som Comunitats publicó una guía llamada “Formes jurídiques per a impulsar una Comunitat Energètica”, en octubre de 2022, donde se profundiza en las formas jurídicas para el impulso de las comunidades energéticas desde la economía social (44).

(39) Jefatura del Estado (2020). *Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica*. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2020/06/23/23/con>

(40) Jefatura del Estado (2023). *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea*. <https://www.boe.es/eli/es/rd/2023/06/28/5>

(41) Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2023). *Proyecto de Real Decreto por el que se desarrollan las figuras de las comunidades de energías renovables y las comunidades ciudadanas de energía*

(42) Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2023). *Informe al proyecto de Real Decreto por el que se desarrollan las figuras de las comunidades de energías renovables y las comunidades ciudadanas de energía*.

(43) Instituto Internacional de Derecho y Medio Ambiente (2022). *Guía Jurídica para la Constitución de Comunidades Energéticas*.

(44) Som Comunitats (2022). *Formes jurídiques per a impulsar una Comunitat Energètica*.  
Habitatge universal en cooperativa

## 2.4.2 Mapeo de comunidades energéticas en nuestro territorio

A pesar del desarrollo gradual del marco legislativo nacional, ya existen numerosas iniciativas de comunidades energéticas que están sentando las bases de un modelo energético más sostenible y democrático. Paralelamente, las instituciones públicas han reconocido el potencial de estas comunidades y han puesto en marcha diversos programas de apoyo para comunidades energéticas, como el CE Implementa impulsado por el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía), que ofrecen financiación a los proyectos. Estas iniciativas, junto con las ayudas autonómicas y la creación de Oficinas de Transformación Comunitaria, están generando un ecosistema propicio para el florecimiento de las comunidades energéticas en todo el territorio nacional.

Actualmente existen distintos mapeos que recopilan iniciativas de comunidades energéticas y sus principales características. La siguiente tabla recoge cinco mapeos realizados tanto a nivel europeo, nacional y autonómico.

Mapa	Entidad impulsora	Ámbito	Enlace
Energy Communities map	Energy Communities Repository de la Comisión Europea	Europeo	Energy communities map demo - European Commission (europa.eu)
Energía Común	ECODES con el apoyo de REDEIA	Nacional	<a href="https://www.energiacomun.org/mapa/">https://www.energiacomun.org/mapa/</a> Mapa   Energía Común (energiacomun.org)
Directorio Comunidades Energéticas	Oficina de Transición Energética	Nacional	Directorio - oficina de transición energética (oficinatransicionenergetica.com)
Visor Comunidades Energéticas CE Implementa	IDAE	Nacional	Visor CCEE (idae.es)
Mapa Comunidades Energéticas Comunitat Valenciana	AVAESSEN	Autonómico	Mapa CELS - Plaza Energía (plazaenergia.es)

Tabla 09. Mapeos de comunidades energéticas a nivel europeo, nacional y autonómico

Respecto a la perspectiva de crecimiento de las comunidades energéticas en España, las recientes publicaciones coinciden en el crecimiento exponencial de las mismas en los próximos años. Según el informe de Amigos de la Tierra, se estima que para 2030 el número de estas iniciativas podría alcanzar las 8.745 (45). Este crecimiento exponencial se ve respaldado también por planes regionales, como el del IVACE en la

(45) Amigos de la Tierra, (2021). *Energía Comunitaria: el potencial de las comunidades energéticas en el Estado español*

Comunidad Valenciana, que establece el objetivo de constituir al menos una comunidad energética en cada uno de sus 542 municipios (49).

## 2.4.3 Selección de casos

Después de realizar un mapeo de iniciativas a nivel nacional, se ha decidido estudiar en profundidad 3 experiencias de comunidades energéticas que ya están en marcha y caracterizar los aspectos clave de cada una de ellas. La selección se ha hecho por criterios que se han considerado de mayor interés para el presente proyecto, teniendo en cuenta así aspectos como la proximidad, el contexto social, la innovación en los proyectos y las formas jurídicas elegidas, entre otros. Se han elegido las siguientes:

- **Comunidad Energética Solidaria de la Malvarrosa (COENSOMA):** Por cercanía al barrio de el Cabanyal y su contexto sociodemográfico. Incluye cesión de un tejado público y colaboración con administración pública (Servicios Sociales).
- **Comunidad Energética La Bordeta:** Por tener la instalación FV sobre tejado de la Diversa y La Borda que son cooperativas de vivienda en cesión de uso, por tener intención de realizar rehabilitaciones energéticas y otros proyectos de eficiencia energética y por tener forma jurídica de cooperativa.
- **Comunitat Energética Local Castellar l'Oliveral:** Por la colaboración público-privada, mucho éxito, primera en marcha y única en la ciudad de València con instalación de autoconsumo colectivo en funcionamiento, por cesión de tejado público.

(49) Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (2021). *Plan CEL 2030 - Comunitat Valenciana*

## COENSOMA.



<b>Nombre</b>	COENSOMA. Comunidad Energética Solidaria de la Malvarrosa
<b>Forma jurídica</b>	Asociación
<b>Ubicación</b>	CEIP Ballester Fandós, barrio de La Malvarrosa, València
<b>Agentes implicados</b>	CEIP Ballester Fandós, Ayuntamiento (València Clima i Energia), AMPA del colegio y familias de La Malvarrosa. Colaboradores: Servicios sociales Malvarrosa, AAVV la Malvarrosa, Save the Children, AVAENSEN, Obremo, Octopus, Fundación Aportem, Caixa Popular
<b>Caracterización proyecto</b>	
<b>Aportación socias</b>	Ninguna. Participación de 1 kWp/hogar
<b>Proyectos realizados/por realizar</b>	Autoconsumo colectivo a familias vulnerables del barrio. Instalación de 74 kWp con 10 kWp para el autoconsumo del CEIP y los otros 64 kWp para familias en un radio de 2km. El proyecto se va a realizar en 4 fases (13,2 kWp - 13,2 kWp - 30,8 kWp - 17,6 kWp)
<b>Pobreza energética</b>	Si, 100%
<b>Modelo</b>	Top Down

**Grado de digitalización** Monitorización del autoconsumo prevista

**Relación con cooperativa de vivienda** No

### Recorrido

- Proceso**
- 2020 - Idea ganadora del concurso Renovazone GreenPeace (2º puesto)
  - 2021 - Asociación constituida
  - 2022 - Presentación ayudas IVACE
  - 2022 - Premios
  - 2023 - Donaciones
  - 2024 - Fase 1 del autoconsumo en marcha para finales de año (13 kWp)
  - 2025 - Crowdfunding
  - 2025 - Inicio de las siguientes fases del autoconsumo

### Gestión económica

- Financiación**
- Para la ejecución de la Fase 1 (13,2kWp):
- 4000 € premio Germinador Social
  - 2000 € premio Caixa Popular
  - 5000 € donación de Obremo
  - 2000 € en donaciones
- Subvención IVACE para comunidades energéticas  
En los próximos años se plantea hacer crowdfunding

### Referencias

- Enlaces de interés**
- Premio Germinador Social: Solidarizando el Sol | Germinador Social
  - Entrevista ONDACERO: COENSOMA, la Comunidad Energética Solidaria y Educativa de referencia estatal | Onda Cero Radio

## LA BORDETA.



<b>Nombre</b>	Comunitat Energètica la Bordeta
<b>Forma jurídica</b>	Cooperativa de consumidoras y usuarias sin ánimo de lucro
<b>Ubicación</b>	Barrio de La Bordeta, Barcelona
<b>Agentes implicados</b>	Ciudadanía del barrio de La Bordeta, La Borda (cooperativa de vivienda), La Diversa (cooperativa de vivienda), entidades de la ESS. 40 socias (personas y entidades). Objetivo de llegar a 100 a final de 2024.
<b>Caracterización proyecto</b>	
<b>Aportación socias</b>	100 € de aportación inicial 200 € de aportación por participación (0,5 kWp / participación) 120 €/año de cuota por participación (30 € trimestrales + tasas aplicables)
<b>Proyectos realizados/por realizar</b>	Proyectos realizados: <ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de autoconsumo compartido de 6 kWp en La Diversa</li> <li>Instalación de autoconsumo compartido de 12 kWp en La Borda</li> <li>Instalación de 2 autoconsumos compartidos de 15 kW cada uno en el barrio de Santa Eulàlia</li> </ul> Actividades a realizar por la cooperativa: <ul style="list-style-type: none"> <li>Producción y distribución de energía renovable, especialmente de origen solar</li> <li>Estudios colectivos de eficiencia energética en edificios que permitan aplicar medidas de ahorro</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actividades de promoción, sensibilización y participación con mirada feminista e interseccional</li> </ul> Objetivos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Abandonar los combustibles fósiles</li> <li>Reducir el consumo de energía</li> <li>Invertir en producción distribuida, local y responsable de energía limpia</li> <li>Combatir la pobreza energética</li> <li>Reducir la dependencia del oligopolio energético</li> <li>Fomentar la formación e información en transición energética</li> <li>Gestión democrática, autonomía y adhesión voluntaria y abierta</li> </ul>
<b>Pobreza energética</b>	Parte de la cuota y beneficios van destinados a acciones de formación y ayudas directas a los hogares vulnerables
<b>Modelo</b>	Bottom Up
<b>Grado de digitalización</b>	Monitorización de instalaciones de autoconsumo compartido. Proyecto de gestión de demanda, que supone instalación de equipos de monitorización y control de activos energéticos.
<b>Relación con cooperativa de vivienda</b>	Sí <ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de autoconsumo compartido de 6 kWp sobre tejado de La Borda e instalación de autoconsumo compartido de 12 kWp sobre tejado de La Diversa.</li> <li>Contrato con cooperativas de vivienda de la cesión de las cubiertas de La Borda y La Diversa a las que se paga compensación económica.</li> <li>Con otras entidades puede suponer problemas a la hora de facturación (comunidades de propietarios). Se les hace descuento en la cuota o suministro de energía gratuita. Hacen contratos de 10 años y la finca se encarga del mantenimiento y seguros.</li> </ul>

- No todas las participaciones son del edificio de viviendas, siempre intentan que haya gente de fuera

### Recorrido

#### Proceso

- jun-nov 2021 - Encuentros en Còopolis Barcelona
- nov 2021 - Subvención "Impulsem el que fas" del Ayuntamiento de Barcelona para estudiar la implementación
- ene-may 2022 - Estudio de diferentes edificios piloto (La Diversa, La Borda, La Lleialtat Santsenca)
- feb 2022 - Constitución como asociación: "Associació Comunitat Energètica de La Bordeta"
- mar 2022 - Convenio con la Agencia de la Energía de Barcelona para ser un caso piloto
- may 2022 - Subvención IDAE CE Implementa
- 2022 - Premio "Bones idees per canviar el món"
- 2023 - Instalación de autoconsumo compartido de 6 kWp en el tejado de La Diversa
- 2024 - Instalación de autoconsumo compartido de 12 kWp en el tejado de La Borda (6 kWp para L'Economat Social, los otros 6 kWp para 12 viviendas y negocios del barrio)
- 2024 - Instalación de 2 autoconsumo compartidos de 15 kW cada uno en el barrio de Santa Eulàlia. 15 kW de autoconsumo para la nave donde se instala, 15 kW para socias de La Bordeta.
- 2024 - Cobro de primeras cuotas. Aún no se han analizado ahorros.

### Gestión económica

#### Financiación

- Concesión de ayuda CE Implementa para autoconsumo y proyecto de gestión de demanda.
- Ayudas Next Generation del Ayuntamiento de Barcelona para rehabilitación energética para casos de vulnerabilidad.

### Referencias

#### Enlaces de interés

- Página web de la comunidad energética: Comunitat Energètica de La Bordeta (batec.coop)
- Vídeo La Bordeta: La Bordeta (youtube.com)
- Vídeo "Bones idees per canviar el món 2022": Bones idees per canviar el món 2022 - La Comunitat Energètica de La Bordeta (youtube.com)

## CEL.



<b>Nombre</b>	Comunitat Energètica Local Castellar - l'Oliveral
<b>Forma jurídica</b>	Asociación
<b>Ubicación</b>	Castellar l'Oliveral, València
<b>Agentes implicados</b>	Ciudadanía de Castellar l'Oliveral, Fundació València Clima i Energia (Ayuntamiento), empresa local, Cooperativa Elèctrica de Castellar y Comunidad Energètica "Forn de l'Alcedo"

### Caracterización proyecto

#### Aportación socias

- Participación del autoconsumo colectivo: 590 € por 0,5 kWp
- Cuota anual: 10€/año

<b>Proyectos realizados/por realizar</b>	<p>Autoconsumo compartido sobre cubierta de Centro Cívico de 'La Cebera' de Castellar l'Oliveral de 47,79 kWp</p> <p>63 puntos de suministro (3 en situación de vulnerabilidad) y 94 participaciones</p> <p>València Clima i Energia: 3,5 kWp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,5kWp para suministro Centro Cultural</li> <li>3kWp para suministros vulnerables</li> </ul> <p>Resto de socias: 44,29 kWp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4kWp para empresa local</li> <li>Resto para socias con participaciones de 0,5 kWp</li> </ul>
<b>Pobreza energética</b>	Si, 5%
<b>Modelo</b>	Bottom Up
<b>Grado de digitalización</b>	<p>Monitorización del autoconsumo compartido.</p> <p>Se muestra en la web la producción en tiempo real y generación acumulada Generació. – Comunitat Energètica Local Castellar – Oliveral (celcastellaroliveral.org)</p>
<b>Relación con cooperativa de vivienda</b>	No
<b>Recorrido</b>	
<b>Proceso</b>	<p>jun 2020 - Talleres co-creación</p> <p>oct 2020 - Cesión de cubierta pública</p> <p>ago 2021 - Constitución asociación</p> <p>ago 2021 - Subvención IVACE</p> <p>nov 21 - Presentación de la comunidad energética</p>

	<p>dic 2021 - Firma contrato con Fundació València Clima i Energia (VCE)</p> <p>dic 2021 - Instalación FV finalizada</p> <p>ene 2022 - Firma acuerdo de reparto</p> <p>nov 2022 - Alta punto de conexión</p> <p>mar 2023 - Activaciones de autoconsumos compartidos a socias</p> <p>mar 2024 - Acuerdo con CE forn d'Alcedo (CE-HdA) para cesión de 40 kWp de su instalación.</p> <p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inversión de 600€ por participación de 0,5 kW</li> <li>15€/año de mantenimiento por participación</li> <li>Cuota anual de socia: 10€/año</li> </ul>
<b>Gestión económica</b>	
<b>Financiación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aportaciones iniciales de las socias para la instalación de autoconsumo compartido: 55.913,12 €</li> <li>Extensión de línea de baja tensión: 5.800 € pagado por la distribuidora eléctrica local</li> <li>Punto de conexión: 7.632 € pagado por València Clima i Energia</li> <li>Coste de seguros: 262 €/año pagado por socias</li> <li>Subvención del IVACE que cubre el 43% de la instalación.</li> </ul>
<b>Referencias</b>	
<b>Enlaces de interés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Web: Gestació – Comunitat Energètica Local Castellar – Oliveral (celcastellaroliveral.org)</li> <li>Web colaboración con CE Forn de l'Alcedo: Castellar-l'Oliveral i Forn d'Alcedo   SUMA'T A LA TRANSFORMACIÓ (transforma-castellar.com)</li> </ul>

Tabla 10. Selección de comunidades energéticas. Elaboración propia

#### **2.4.4 Comunidades energéticas y cooperativas de vivienda: ampliando el alcance de la gestión de vida comunitaria.**

Después de profundizar en las figuras colaborativas existentes entorno a la vivienda y la energía, se pueden identificar muchas sinergias entre las cooperativas de vivienda y las comunidades energéticas. Esta correlación permite ampliar los horizontes de la vida comunitaria, incluyendo también la gestión colectiva de la energía y el desarrollo de proyectos para contribuir a la transición ecosocial del entorno.

Así pues, la combinación de estas dos entidades presenta una serie de ventajas innegables. En primer lugar, las cooperativas de vivienda ya cuentan con una comunidad establecida, lo que facilita la movilización y la toma de decisiones colectivas, así como proporciona un marco legal y organizativo sólido. Además, ambas comparten valores como la solidaridad, la sostenibilidad y la autonomía.

Todo esto pone de relieve que las cooperativas de vivienda constituyen un marco idóneo para el impulso de comunidades energéticas. Sus miembros comparten un espacio físico y un interés común en el bienestar de su comunidad, lo que facilita la organización de iniciativas colectivas entorno a la energía, englobadas dentro de las actividades que desarrollan las comunidades energéticas. Además, al agrupar a diversos consumidores, se pueden aprovechar economías de escala en la adquisición de equipos y la negociación de contratos energéticos. Así mismo, la disponibilidad de tejados, espacios comunes y otros recursos energéticos permite una gestión más eficiente de la energía. La ausencia de la Ley de Propiedad Horizontal en los edificios colaborativos agiliza los procesos y posibilita el establecimiento de metodologías innovadoras de gestión energética.

El marco legal para el desarrollo de comunidades energéticas a partir de cooperativas de vivienda también es favorable. En la Ley de vivienda colaborativa de la Comunitat Valenciana (46) se establece un marco legal para la creación de modelos de cooperativas de vivienda híbridas y se menciona en su artículo 6 que “también podrán ser socios o socias consumidores de la cooperativa las personas físicas y jurídicas que tengan el carácter exclusivo de consumidores de bienes y servicios energéticos vinculados con las energías renovables y la eficiencia energética en el marco de una comunidad de energía renovable o comunidad energética, para su uso y consumo y de las personas que con ellas convivan.” Este cambio normativo ha abierto las puertas a la creación de comunidades energéticas dentro de las propias cooperativas, facilitando la gestión y su funcionamiento.

En este contexto, muchas cooperativas de vivienda ya están explorando estas sinergias que pueden ser desde iniciativas únicamente para las unidades de convivencia de los edificios cooperativos, como también incluir entidades del barrio, a la administración o al vecindario para aumentar el impacto de los proyectos energéticos. Un

ejemplo de ello es la cooperativa La Chalmeta en Barcelona, que está impulsando la creación de una Comunidad Energética integrada dentro de su propia estructura cooperativa.

En conclusión, la alianza entre cooperativas de vivienda y comunidades energéticas representa un modelo innovador y prometedor para la transición energética. Al combinar la vida comunitaria con las ventajas de la gestión colectiva de la energía, se promueve un modelo energético más sostenible, justo y democrático.

(46) Comunitat Valenciana (2023). *Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana*. <https://www.boe.es/eli/es-vc/1/2023/04/13/3/con>





Fig 40. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia

### 3.1 Introducción al diagnóstico

El objetivo del presente diagnóstico es identificar las problemáticas y particularidades del ámbito de estudio relativas a la oferta inmobiliaria existente y a la coyuntura en la que se encuentran las cooperativas de vivienda en cesión de uso. Con esta evaluación se busca poder determinar y definir la propuesta de modelo habitacional en detalle, estableciendo de qué manera se debe adaptar o modificar la propuesta realizada por el equipo de Azalea UPV.

Para llevarlo a cabo, se revisarán las principales conclusiones del análisis y se evaluarán las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del modelo planteado por Azalea UPV. Gracias a esta evaluación se podrán precisar y analizar las problemáticas existentes.

Este diagnóstico permitirá determinar los puntos clave que guiarán la elaboración de la propuesta en la siguiente sección del estudio.

#### 3.1.1 Revisión de la fase de Análisis

Dentro del objetivo de ampliar el alcance de la investigación realizada por el equipo de Azalea UPV en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar en 2021, en la primera sección de análisis del presente estudio se han realizado las siguientes tareas:

1. Revisión de la investigación preliminar del proyecto Escalà realizado por el equipo de Azalea UPV y extracción de datos.
2. Análisis de bibliografía relativa al contexto urbano, socioeconómico y asequibilidad de la vivienda en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar.
3. Análisis de bibliografía relativa al contexto energético del ámbito residencial de la ciudad de València, en concreto respecto al estado energético de las viviendas y a los índices de pobreza energética por distritos.
4. Determinación de valores de referencia del gasto que supone el acceso a la vivienda en el barrio.
5. Determinación de valores de referencia de consumo y gastos energéticos por vivienda en el barrio.
6. Revisión de normativa estatal, autonómica y local de aplicación para Vivienda Colaborativa y Comunidades Energéticas.
7. Análisis de la trayectoria de las cooperativas de vivienda en cesión de uso y de las Comunidades Energéticas a nivel estatal y local.
8. Reuniones con agentes clave del ámbito de las cooperativas de vivienda, gestión energética y administración en la ciudad de València:

- FECOVI. Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad Valenciana.
- Domèstiques. Laboratorio de investigación e impulso de cooperativas de vivienda en cesión de uso.
- Carpe. Estudio de arquitectura especializado en procesos ciudadanos e innovación en el acceso a la vivienda.
- Corriol. Cooperativa de vivienda en cesión de uso en consolidación.
- La Marítima. Cooperativa de vivienda
- COENSOMA. Comunidad Energética Solidaria de la Malvarrosa
- Fundació València Clima i Energia. Fundación municipal del Ayuntamiento de València para la información y formación ciudadana sobre cambio climático e impulso a la transición energética en la ciudad.
- Instituto de Ingeniería Energética de la UPV. Instituto de investigación en el ámbito de la energía de la Universitat Politècnica de València.
- Institut Valencià de Finances
- Plan Cabanyal-Canyamelar. Sociedad gestora de El Cabanyal-Canyamelar.
- Instituto Valenciano de la Edificación
- Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia
- 9. Revisión de posibilidades y condicionantes a nivel jurídico y financiero de las Viviendas Colaborativas y las Comunidades Energéticas.
- 10. Mapeo de Cooperativas de Vivienda a nivel nacional y selección de 6 casos de estudio acordes con el interés del proyecto.
- 11. Mapeo de Comunidades Energéticas a nivel nacional y selección de 3 casos de estudio acordes con el interés del proyecto.
- 12. Caracterización y estudio de 3 comunidades energéticas y 6 Cooperativas de Vivienda en base a parámetros de interés para el proyecto.

### 3.1.2 Revisión del proyecto Escalà realizado por Azalea UPV

- Participación ciudadana. Se realiza un proceso de participación ciudadana con entidades locales, vecinos y vecinas del barrio de cara complementar el estudio y obtener datos cualitativos. Incluye un formulario con el objetivo de conocer la percepción que los vecinos y vecinas tienen del barrio y de sus viviendas y entrevistas personales a residentes de diferentes contextos sociales con el objetivo de conocer su percepción a cerca de la asequibilidad de la vivienda en el barrio,

- aspectos vinculados con el urbanismo y con la forma de habitar.
- Análisis urbano, socioeconómico y sociodemográfico. Se trata de un análisis muy escueto que aborda puntos de especial interés. Se identifica una falta de profundidad o estudio preciso de determinados temas.
- Identificación de problemáticas urbanas y sociales.
- Determinación del contexto social al que va dirigido el proyecto a partir del análisis y el proceso de participación ciudadana para adecuarlo a la realidad del barrio.
- Análisis energético a nivel urbano bastante detallado.
- Análisis del marco legislativo y normativo superficial. Las características del proyecto no precisaban de gran definición puesto que su objetivo era presentar propuestas innovadoras que incluso rebasaran los límites establecidos.
- Propuesta de modelo de gestión habitacional: Cooperativa de viviendas en cesión de uso dispersa mediante un modelo de gestión híbrido público-cooperativa. Con el leitmotif de coser los vacíos urbanos de El Cabanyal-Canyamelar mediante vivienda social.
- Propuesta arquitectónica basada en la tradición y la innovación. La Escalà se convierte en la protagonista del proyecto, haciendo un guiño a la escalà de las antiguas barracas. Las zonas comunes tienen especial importancia al tratarse de un proyecto de vivienda colaborativa. Los sistemas constructivos y materiales empleados se ven condicionados por las estrictas condiciones de la competición Solar Decathlon. Se priorizan materiales y técnicas locales que reduzcan el impacto ambiental del edificio. La rapidez constructiva es uno de los mayores condicionantes a la hora de determinar los sistemas constructivos. Igualmente, el equipo cuenta con patrocinadores que colaboran en la financiación del proyecto, por lo que se trata de un aspecto a tener en cuenta.
- Estrategia de gestión energética. Se menciona la creación de una comunidad energética que permita gestionar los activos energéticos de manera colectiva y a nivel urbano. A nivel de edificio se prioriza la reducción de consumos mediante medidas pasivas y un diseño bioclimático y se incorporan sistemas activos altamente eficientes e innovadores.
- Estrategia de movilidad urbana sostenible. El proyecto incluye una propuesta que apuesta por la ciudad a 10 minutos. También se incorpora una flota de vehículos eléctricos compartidos para la vivienda colaborativa y se revisa la oferta de transporte público.
- Estudio de viabilidad económica con el objetivo de determinar la repercusión en el usuario. No obstante, el estudio financiero es superfluo, especialmente lo relativo a los condicionantes y características de los préstamos hipotecarios.

## 3.2 Evaluación

### 3.2.1 DAFO

A continuación se realiza un análisis DAFO del modelo planteado por el equipo Azalea UPV en el proyecto Escalà con el objetivo de plantear de qué manera se puede mejorar la propuesta en el proyecto ViureK.

El DAFO se centra especialmente en la propuesta de modelo de gestión habitacional: Cooperativa de viviendas en cesión de uso dispersa mediante un modelo de gestión híbrido público-cooperativa.

#### Debilidades

- Normativa en desarrollo en el momento en que se desarrolló el proyecto: Ley estatal por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023), Ley de viviendas colaborativas de la Comunidad Valenciana (Ley 3/2023), modificación de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana (Decreto Ley 4/2023), Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat (Decreto 68/2023), Normas de diseño y calidad en edificios de vivienda (decreto 80/2023), Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (junio 2023). Reales decretos que incluyen la definición de comunidad de energías renovables (Real Decreto-ley 23/2020) y comunidad ciudadana de energía (Real Decreto-ley 5/2023) en la Ley del Sector Eléctrico. Aumento de distancia para autoconsumo colectivo en tejado a 2 km (Real Decreto-ley 20/2022).
- Escasez de referentes de cooperativas de viviendas en cesión de uso intergeneracionales desarrolladas mediante colaboración público-cooperativa a nivel nacional en el momento en que se desarrolló la propuesta.
- Falta de estudio detallado de casos de vivienda colaborativa concretos.
- Estudio de viabilidad económica y financiera muy escaso.
- Falta de definición y estudio detallado de los solares que compondrían la cooperativa.
- Falta de definición en el modelo de gobernanza planteado.
- Propuesta arquitectónica no responde a la normativa urbanística.
- Propuesta arquitectónica de alto coste, no responde a la realidad del barrio y los perfiles sociales identificados.
- Falta de solidez en la propuesta de comunidad energética y autoconsumo colectivo por ausencia de marco normativo.
- Perfiles sociales mayoritarios en el barrio poco familiarizados con el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso.

#### Amenazas

- Rigidez normativa y administrativa para la cesión de dotaciones y solares públicos.
- Falta de interés por parte de las Entidades Locales para llevar a cabo proyectos de colaboración público-cooperativa.
- Insuficiencia de medidas de apoyo a la implantación de proyectos de colaboración público-cooperativa, a través de estímulos como las ayudas económicas o ventajas en la financiación.
- La rigidez de la normativa urbanística al tratarse de un entorno urbano protegido de acuerdo con el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar puede suponer un aumento del precio inicial de la promoción.
- Modelo innovador, puede suscitar inseguridades hacia la ciudadanía, las entidades bancarias y la administración.
- Dificultad de las diferentes Administraciones Públicas para mantener y gestionar los Parques Públicos de Vivienda.
- Posibles dificultades en encontrar mecanismos de financiación del proyecto.
- Falta de una cooperativa de viviendas ya constituida a la que vaya dirigido el proyecto.
- Propuesta arquitectónica con costes de construcción muy elevados para la capacidad adquisitiva de la población a la que va dirigida.
- Sector de la construcción no muy familiarizado con sistemas semi-industrializados e innovadores incorporados en la propuesta.
- Volatilidad de los precios del mercado energético.
- Posibles barreras económicas y socio-culturales para acceder a la cooperativa para parte de la población del barrio.

#### Fortalezas

- Potencial de escalabilidad de la propuesta a otros contextos urbanos consolidados.
- Modelo de gestión habitacional adaptado a un contexto urbano consolidado en el que los solares de titularidad pública son de pequeñas dimensiones.
- Modelo no especulativo que contribuye a aumentar el parque de vivienda asequible en el barrio.
- La titularidad del suelo es pública en todo momento, huyendo de modelos basados en la mercantilización de la vivienda.
- Aumento del parque de vivienda pública y/o asequible gracias a la colaboración público-cooperativa.
- Modelo de gobernanza basado en la horizontalidad y la cohesión social, incluyendo a

sectores especialmente vulnerables. Oferta de diversidad tipológica y cuotas mensuales adaptadas a la capacidad adquisitiva de los inquilinos.

- Existencia de iniciativas locales y grupos semilla interesados en desarrollar proyectos de vivienda colaborativa en Valencia.
- Modelo de barrio compacto, con un gran sentimiento de pertenencia entre sus vecinos y vecinas y un importante tejido asociacional. Esto facilita la convivencia y solidaridad vecinal, así como el desarrollo y la viabilidad de proyectos con importante carácter social.
- Propuesta arquitectónica altamente eficiente adaptada al contexto mediterráneo y a su localización cercana al mar, aprovechando la brisa marina para mejorar el confort de la vivienda y del barrio. Las medidas pasivas incorporadas garantizan la eficiencia energética del edificio.
- Sistemas constructivos y materiales con muy baja huella de carbono.
- Sistema constructivo semi-industrializado que reduce los tiempos de construcción y asegura un buen control de la obra.
- Flexibilidad tipológica de las viviendas planteadas. Da respuesta a la diversidad de necesidades de la población.
- Se incluye un local comercial en planta baja para potenciar el comercio de cercanía/dar un espacio a asociaciones del barrio, favoreciendo la cohesión social a nivel de barrio.
- Propuesta de medidas activas de alta eficiencia energética y aprovechando economías de escala como la climatización centralizada.
- Modelo de autoconsumo compartido con coeficientes dinámicos como propuesta innovadora.
- Fuerte tejido social y asociativo en el barrio, lo que puede favorecer iniciativas como la propuesta.

### Oportunidades

- Supone una oportunidad para dar una opción habitacional a vecinos y vecinas del barrio que se ven o han visto obligados a irse por el proceso de gentrificación en que se ve inmerso El Cabanyal-Canyamelar.
- Impulso de un modelo habitacional innovador basado en la no-especulación inmobiliaria, siendo la primera cooperativa de viviendas intergeneracional que además incorpora la figura de la comunidad energética en la Comunidad Valenciana.
- Potencial de convertirse en referente en vivienda asequible construida mediante soluciones arquitectónicas innovadoras y sostenibles y altamente eficientes.
- Fomento de modelos habitacionales basados en la solidaridad y los cuidados, principios propios de la cultura mediterránea.

- Potencial impacto a nivel social y medioambiental en el barrio al fortalecer el tejido social de El Cabanyal-Canyamelar
- Reducción de la pobreza energética en el barrio.
- Potencial de gestión innovadora a nivel energético.
- Primer proyecto de energía comunitaria en el barrio.
- Oportunidad de complementar y adaptar la propuesta a la normativa actual.
- Potencial de mejora de la propuesta arquitectónica a un caso de estudio más preciso en solares concretos y adecuado al contexto socioeconómico del barrio.
- Potencial de adaptación de la propuesta para reducir los gastos de promoción.
- Potencial de ampliación y definición más precisa del estudio de viabilidad económica, financiera y jurídica.
- Adaptación del modelo a las necesidades energéticas y al contexto socioeconómico.
- Oportunidad de complementar el estudio con la información recogida de las reuniones con agentes clave.

Tabla 11. Análisis DAFO. Elaboración propia

### 3.2.2 Problemáticas identificadas

#### Contexto urbanístico-normativo y administrativo

- Largo periodo de desatención del barrio de El Cabanyal-Canyamelar por parte de la administración e inconsistencia en las políticas urbanísticas durante las últimas décadas, provocando un malestar generalizado en el vecindario.
- Falta de definición de las voluntades políticas respecto a los solares vacíos fruto de las expropiaciones llevadas a cabo en el marco del fallido PEPRI.
- Falta de enfoque en vivienda social en la zona histórica del barrio. Existen numerosos solares de propiedad pública, sin embargo el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar no contempla que sean reservados para vivienda de protección pública.
- Las condiciones urbanísticas implica una serie de condicionantes y costes que dificultan que la administración desarrolle proyectos en estas áreas.
- Precios del suelo muy elevados. Hasta el momento Plan Cabanyal ha realizado numerosas subastas de sus inmuebles. No obstante, el alto precio de tasación del suelo en el barrio implica que los compradores de dichos bienes inmuebles deban tener una capacidad adquisitiva muy elevada, por lo que la población local, en muchas ocasiones no tiene la posibilidad de adquirirlos.
- Gran influencia de las medidas de regeneración urbana acometidas hasta el momento en el proceso de gentrificación, ignorando la posibilidad de ampliar el parque de vivienda social como una medida prioritaria.

### Contexto sociodemográfico

- Impacto de la gentrificación. El aumento de los precios de las viviendas ha provocado el desplazamiento de residentes tradicionales y la transformación de las dinámicas y la estructura del barrio, afectando la identidad original de El Cabanyal-Canyamelar.
- Alto porcentaje de la población con un nivel de renta por hogar bajo o medio-bajo y con riesgo de sufrir pobreza energética y cada vez menor capacidad adquisitiva debido a la gran inflación sufrida durante los últimos años.
- Gran heterogeneidad social en el barrio. Perfiles de contextos socio-económicos y culturales muy variados, lo que ha generado tensiones sociales y desafíos en la integración comunitaria.

### Asequibilidad de la vivienda

- Incremento en los precios del suelo y la vivienda. El proceso de gentrificación y la especulación inmobiliaria han llevado a un aumento significativo en los precios del suelo y de la vivienda, desplazando a los residentes de menores ingresos y dificultando el acceso a la vivienda para la población local.
- Escasez de vivienda asequible. Falta de políticas efectivas para mantener y aumentar el parque de vivienda de protección pública en el barrio agrava esta situación.
- Incapacidad de un gran porcentaje de la población para hacer frente a los precios de la vivienda. Se ha identificado que el hogar medio del barrio debería destinar más de un 60% de sus ingresos mensuales al pago del alquiler medio y suministros, siendo el límite establecido por la administración un 30%.
- Aumento del registro de solicitantes de vivienda de protección pública.

### Implementación de cooperativas de vivienda en cesión de uso

- Dificultades de acceso al suelo. La compra de inmuebles supone una inversión económica muy elevada y la adquisición de propiedades públicas mediante derecho de superficie está poco promovida desde la administración.
- Falta de apoyo institucional a nivel autonómico. Falta de políticas y medidas efectivas que fomenten y favorezcan este modelo, entendiéndolo como una oportunidad para aumentar el parque de vivienda asequible gracias a la colaboración público-cooperativa.
- Programa de ayudas para el fomento de alojamientos temporales, de modelos co-housing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares del Plan Estatal de Vivienda únicamente destinado a la promoción de las viviendas colaborativa senior en la Comunidad Valenciana.
- Dificultades a la hora de encontrar financiación ajena debido, principalmente a las garantías exigidas por las entidades financieras.

- Incongruencias entre los requisitos de los perfiles a los que van destinadas las promociones de vivienda pública y las dificultades ante las que se encuentran los y las cooperativistas a la hora de obtener financiación.
- Falta de información y desconocimiento del modelo por parte de la administración.
- Falta de una estructura o red de técnicos y profesionales especializados en la gestión de este tipo de proyectos que actúe como intermediaria entre las cooperativas de vivienda y la administración.
- Modelo habitual de vivienda colaborativa desarrollada en un único edificio no se adapta a la realidad de las pequeñas parcelas del barrio de El Cabanyal-Canyamelar.
- Falta de definición del estudio de viabilidad técnica, económica y jurídica del proyecto Escalà, realizado por Azalea UPV.

Tabla 12. Identificación de problemáticas. Elaboración propia

### 3.2.3 Necesidades o áreas de mejora

- Se precisa de soluciones alternativas que permitan aumentar el parque de vivienda asequible en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar a corto plazo y que además permitan que la administración no pierda la titularidad pública del suelo, evitando dinámicas especulativas.
- Apuesta por la innovación en el sector de la gestión habitacional con el objetivo de reducir la pobreza energética y aumentar la oferta de vivienda asequible.
- Adaptación del modelo de viviendas cooperativas en cesión de uso al contexto urbanístico, normativo y social específico de El Cabanyal-Canyamelar.
- Adaptación de la propuesta arquitectónica realizada en Escalà de cara a plantear un caso de estudio lo más realista posible.
- Se precisa de un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica más completo que respalde la propuesta.
- Se precisa de un grupo humano detrás de la propuesta, una cooperativa de viviendas que quiera desarrollar el modelo planteado.
- Sería conveniente la creación de una estructura o red de técnicos y profesionales especializados en la gestión de este tipo de proyectos que actúe como intermediaria entre las cooperativas de vivienda y la administración.
- Apoyo institucional. Se precisa de acciones concretas por parte de la administración que permitan el desarrollo del modelo planteado, desde facilitar el acceso al suelo a medidas de carácter económico y financiero.
- Aumento de la confianza en el modelo por parte de la administración y las entidades financieras.



Fig 41. Solar de El Cabanyal-Canyamelar, 2024. Elaboración propia

### 3.3 Conclusiones del diagnóstico

Las problemáticas identificadas son de diversa índole, pero todas giran en torno a la escasez de vivienda asequible para la población y la falta de apoyo por parte de la administración para implementar el modelo de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana. Por otro lado, las conclusiones relativas al proyecto Escalà, de Azalea UPV denotan un planteamiento acertado en el acercamiento al análisis, a la idea general de la propuesta y a la estrategia energética y bioclimática y una falta de definición tanto en el propio análisis como en el modelo planteado y su viabilidad.

#### 3.3.1 Implicaciones para la propuesta

Una vez revisadas las conclusiones del análisis, evaluado el análisis DAFO y las problemáticas identificadas, se puede determinar las implicaciones que tendrá en la propuesta desarrollada en ViureK.

- La propuesta debe permitir aumentar el parque de vivienda asequible en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar a corto plazo sin que la administración pierda la titularidad pública del suelo, evitando dinámicas especulativas.
- El modelo debe ser una clara apuesta por la innovación en el sector de la gestión habitacional con el objetivo de reducir la pobreza energética y aumentar la oferta de vivienda asequible. Debe permitir que el precio de acceso a la vivienda que repercute en las usuarias sea menor al 30% de sus ingresos y que el coste asociado a los suministros no represente más del 10% de sus ingresos.
- La propuesta debe adaptar el modelo de viviendas cooperativas en cesión de uso al contexto urbanístico, normativo y social específico de El Cabanyal-Canyamelar.
- Se adaptará la propuesta arquitectónica realizada en Escalà, planteando un caso de estudio lo más realista posible que responda a la normativa vigente y permita realizar un estudio de viabilidad técnica que respalde la propuesta.
- Realización de un informe de viabilidad jurídica y un pre-estudio de viabilidad económica y financiera.
- Se desarrollarán herramientas que faciliten la creación de una cooperativa de viviendas que quiera desarrollar el modelo planteado.
- Se tendrán reuniones y realizarán eventos con técnicos y profesionales especializados en la gestión de este tipo de proyectos con el objetivo de promover la creación de una red de profesionales.
- Se tendrán reuniones con la administración y realizarán eventos de cara a explicar en qué consiste el modelo y transmitir la importancia de la colaboración público-cooperativa y así transmitir confianza a las instituciones.

(04)

VIVIENDA  
COLABORATIVA  
DISPERSA  
COMO ALTERNATIVA  
HABITACIONAL

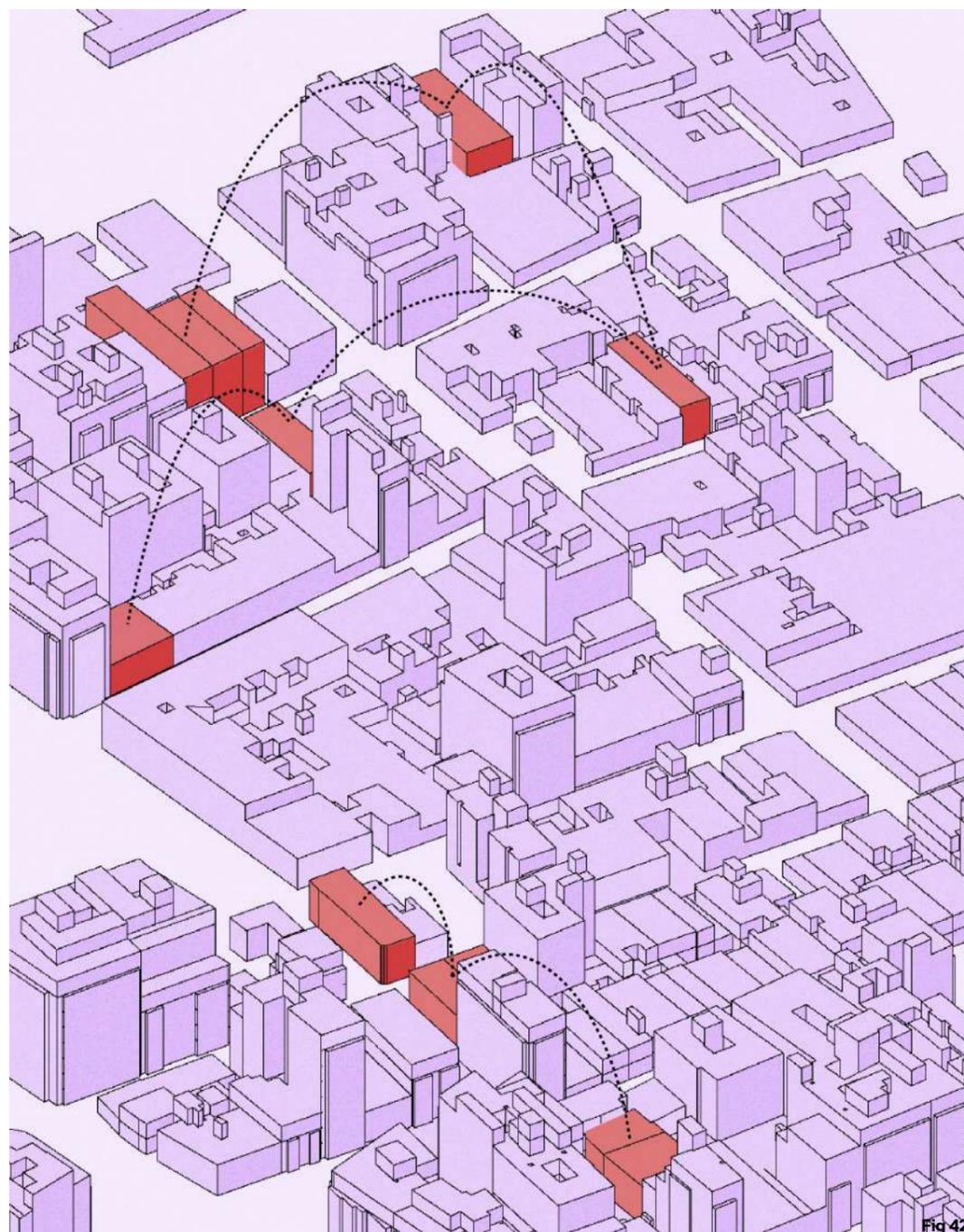


Fig 42

Fig 42. Infografía Vivienda Colaborativa Dispersa, cosiendo los vacíos urbanos de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia

## 4.1 El modelo: Vivienda Colaborativa Dispersa en El Cabanyal-Canyamelar

En un escenario de gran inestabilidad habitacional en el que la oferta residencial no responde a las necesidades y capacidades de parte de la población, explorar modelos alternativos que den solución a dichas problemáticas resulta esencial. Además, en un contexto como el de El Cabanyal-Canyamelar en el que la tendencias socio-urbanísticas imperantes son la gentrificación y mercantilización del barrio, dar con fórmulas que huyan de los modelos especulativos y permitan aumentar el parque de vivienda asequible ha pasado a ser algo crucial.

Así, ViureK propone la creación de una cooperativa dispersa de viviendas en cesión de uso, un modelo innovador que busca rehabilitar los espacios urbanos vacíos de El Cabanyal-Canyamelar con vivienda accesible y colaborativa.

Se pone el foco en los solares de titularidad pública presentes en el barrio, en su mayor parte fruto del proceso de expropiación y demolición de viviendas llevado a cabo en el marco del frustrado PEPRI. En el presente estudio se investiga su idoneidad para llevar a cabo un proyecto de estas características; así se podrán determinar los mecanismos para ceder dichos solares a cooperativas de vivienda en cesión de uso mediante derecho de superficie.

Este planteamiento, además de ampliar el parque de vivienda de protección pública, busca dar con un modelo que se integre en el tejido social del barrio, adaptándose a las dinámicas territoriales de El Cabanyal-Canyamelar y ofreciendo una opción habitacional acorde con la situación socioeconómica de los vecinos y vecinas del barrio.

A continuación se enumeran algunos de los puntos claves modelo con el fin de conceptualizar y caracterizar los aspectos esenciales de la propuesta.

- **Cooperativa polivalente de viviendas y de consumo.** Los socios y socias de la cooperativa son los propios residentes y son quienes promueven y gestionan su propia vivienda y los servicios asociados a la misma de manera colectiva. También podrían ser socios o socias consumidoras de la cooperativa las personas que tengan el carácter exclusivo de consumidores de bienes y servicios energéticos vinculados con las energías renovables y la eficiencia energética en el marco de la comunidad energética. Comentar que la autopromoción permite reducir los gastos iniciales al evitar los beneficios relativos a la promoción de las viviendas y la gestión colectiva de los recursos y suministros permite reducir los gastos relativos a los consumos.
- **Propiedad colectiva y cesión de uso.** La cooperativa es propietaria de las viviendas y sus socios y socias disfrutan de su uso a largo plazo mediante un contrato de cesión. La cooperativa promueve y mantiene la propiedad de los edificios

de manera indefinida, reduciendo los costes de acceso a la vivienda y evitando procesos especulativos. Esto fomenta la implicación y el empoderamiento de las socias, quienes son propietarias de manera colectiva. Además la cesión de uso permite a las socias disfrutar de una vivienda a largo plazo sin adquirir la propiedad, promoviendo la estabilidad y la cohesión social.

- **Vivienda colaborativa de interés social en solares públicos.** La administración cede a la cooperativa diferentes solares mediante derecho de superficie. Permite aumentar el parque de viviendas social sin que la administración pierda la titularidad del suelo.
- **Vivienda colaborativa dispersa.** Se adapta el modelo habitual de cooperativa de vivienda en cesión de uso realizado en un único edificio al contexto concreto de El Cabanyal-Canyamelar. Diferentes edificios dispersos forman conforman el proyecto de vivienda colaborativa, fortaleciendo una red de convivencia y colaboración sólida a nivel urbano. Se trata de una adaptación del modelo a contextos urbanos ya consolidados en los que los inmuebles disponibles son de escasas dimensiones.
- **Impacto eco-social.** La propuesta se basa en criterios de sostenibilidad económica, social y medioambiental. Estos aspectos, además de tener impacto en el bienestar de los propios usuarios y usuarias de la cooperativa de viviendas, tienen impacto de escala urbana al tratarse de una propuesta que interviene en solares dispersos en el barrio.
- **Autogestión, corresponsabilidad y democracia.** Las decisiones se toman democráticamente, implicando a todas las socias y socios residentes en la gestión y organización de la cooperativa.
- **Gestión colectiva de la energía.** La cooperativa gestiona los suministros energéticos y apoya la transición ecosocial del barrio mediante una comunidad energética. Desarrolla acciones como el uso de energías renovables, la eficiencia energética, el reparto justo de la energía y la sensibilización sobre la crisis climática
- **Colaboración público-cooperativa.** Es fundamental, ya que la administración debe estar abierta a promover estos proyectos. La administración establece las condiciones del contrato de cesión del suelo público y ofrece apoyo económico y financiero a las cooperativas a cambio de la promoción y gestión de las viviendas de protección pública.

A lo largo de la presente sección se especificará de qué manera se pueden materializar a nivel técnico y jurídico los aspectos mencionados y se desarrollará un caso de estudio específico en solares del barrio para estudiar su viabilidad técnica, económica y jurídica.

## 4.2 Caso de estudio

A continuación se presenta un caso de estudio concreto en solares del barrio para exponer de qué manera se podría materializar un proyecto cooperativo de estas características, estudiar los condicionantes existentes y la viabilidad del modelo.

### 4.2.1 Vivienda colaborativa, el tejido social como base en la toma de decisiones

Los proyectos cooperativos siempre nacen de un grupo humano con unas aspiraciones habitacionales y un proyecto común. Este grupo motor es el que toma todas las decisiones de manera colaborativa y democrática, desde qué modelo de convivencia y gestión desea implementar, al modelo arquitectónico, etc. Los socios y socias son también quienes determinan qué expectativas tienen respecto a las cuotas a pagar y qué mecanismos de financiación quieren implementar.

Al no existir un grupo motor o proto-cooperativa impulsora, en el presente proyecto se han establecido una serie de hipótesis teóricas basadas en los datos extraídos del análisis. Conocer las características del grupo social al que podría ir destinado el proyecto resulta esencial como punto de partida en la toma de decisiones.

El método escogido para determinar estos perfiles o segmentos poblacionales a los que iría destinado el proyecto ha sido el de los 'Sinus-Milieus'. Este método examina el contexto sociocultural y los valores compartidos que influyen en el comportamiento y las preferencias para agrupar a las personas en segmentos socioculturales. Esta categorización ofrece una perspectiva matizada de la diversidad social y cultural, facilitando una comprensión más profunda de las dinámicas sociales. Se trata de un modelo de para la segmentación psicográfica de grupos-'objetivo' muy extendido en Alemania, a modo de referencia, a continuación los Sinus-Milieus de Alemania:

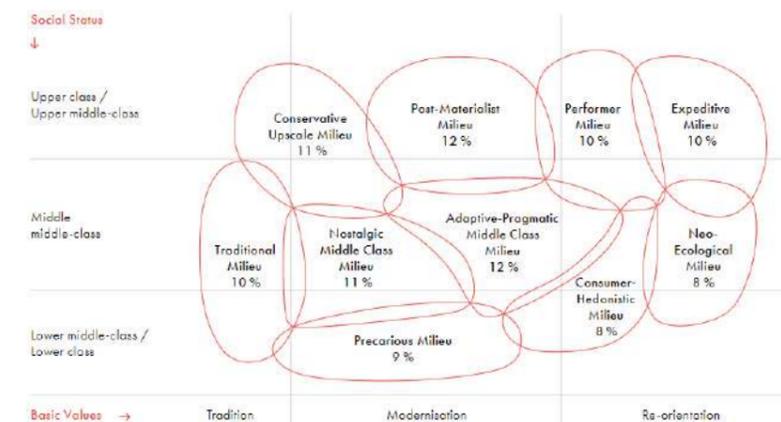


Fig 43. Sinus Milieus en Alemania. Fuente: sinus-institut.de

En primer lugar, se toman los datos del estudio sociológico realizado por Azalea UPV en el proyecto Escalà (47). En este estudio se define un escenario social a partir del análisis demográfico del barrio y los resultados del proceso de participación ciudadana desarrollado en El Cabanyal-Canyamelar, por lo que tiene una importante componente empírica. Se tienen en consideración los principales segmentos poblacionales demandantes de vivienda identificados desde las asociaciones del barrio y el proceso de participación:

	Milieu	Edad hipotética	Unidad de convivencia hipotética
<b>Segmentos predominantes</b>	Precarious Milieu	25-35 años	Familia numerosa de origen extranjero afincada en El Cabanyal-Canyamelar desde hace 5-10 años.
		30-40 años	Familia numerosa originaria de El Cabanyal-Canyamelar.
		25-30 años	Familia monomarental originaria del distrito.
	Adaptative-Pragmatic Middle-Class Milieu	25-35 años	Estudiantes o jóvenes trabajadores que desean independizarse. Del barrio y otros distritos de la ciudad.
<b>Segmentos intermedios</b>	Traditional Milieu	65-80 años	Persona de edad avanzada originaria del barrio viviendo sola.
<b>Segmentos minoritarios</b>	Nostalgic Middle Class Milieu	35-55 años	Adulto y persona no-autónoma con capital económico y cultural pero en situación de vulnerabilidad residencial. Original del barrio.

Tabla 13. Segmentación sociocultural de los demandantes de vivienda en El Cabanyal-Canyamelar a partir del estudio realizado por Azalea UPV en el proyecto Escalà. Elaboración propia

Los perfiles mayoritarios en el barrio son de carácter tradicional y/o conservador en cuanto al estilo de vida, aspiraciones y hábitos. Este hecho puede contrastar con el perfil mayoritario en las cooperativas de viviendas en cesión de uso. Habitualmente, las personas socias buscan un cambio de paradigma que va más allá de sus aspiraciones personales, tienen un modo de vida caracterizado por la flexibilidad y ponen gran énfasis en los valores postmateriales y las tendencias de consumo conscientes y responsables con el medio. Por esta razón, se complementa el escenario social con los perfiles más habituales en las cooperativas de vivienda en cesión de uso:

(47) Azalea UPV (2022). *Project Manual Solar Decathlon UPV TEAM 23/03/2022*. València, Azalea UPV

	Milieu	Edad hipotética	Unidad de convivencia hipotética
<b>Segmentos predominantes</b>	Precarious Milieu	25-35 años	Familia numerosa de origen extranjero afincada en El Cabanyal-Canyamelar desde hace 5-10 años.
		30-40 años	Familia numerosa originaria de El Cabanyal-Canyamelar.
		25-30 años	Familia monomarental originaria del distrito.
	Adaptative-Pragmatic Middle Class Milieu	25-35 años	Estudiantes o jóvenes trabajadores que desean independizarse. Del barrio y otros distritos de la ciudad.
	Post-Materialist Milieu	60-70 años	Pareja que busca envejecimiento activo. Original del distrito.
<b>Segmentos intermedios</b>	Traditional Milieu	65-80 años	Persona de edad avanzada originaria del barrio viviendo sola.
	Neo-Ecological Milieu	30-40 años	Familias jóvenes que viven de alquiler y no encuentran una opción en propiedad asequible. Del barrio y otros distritos de la ciudad.
<b>Segmentos minoritarios</b>	Nostalgic Middle Class Milieu	35-55 años	Adulto y persona no-autónoma con capital económico y cultural pero en situación de vulnerabilidad residencial. Original del barrio.

Tabla 14. Segmentación sociocultural de los demandantes de vivienda en El Cabanyal-Canyamelar cruzado con demandantes de cooperativas de vivienda en cesión de uso. Elaboración propia

En tercer lugar se incorpora la componente de los ingresos económicos, tomando como referencia los datos estadísticos del nivel de renta medio del barrio estudiados en el análisis. Se presta especial atención el segmento poblacional que queda por debajo de las capacidades adquisitivas necesarias para acceder a una vivienda sin sufrir estrés financiero: perfiles con ingresos menores a 6,5IPREM, que se corresponde con el límite de ingresos de los solicitantes de Vivienda de Protección Pública de acuerdo con la legislación vigente.

Así, el escenario social al que podría ir destinado el proyecto queda definido del siguiente modo:

Milieu	Edad hipotética	Unidad de convivencia hipotética	IPREM hipotético	Vulnerabilidad
Precarious Milieu	25-35 años	Familia numerosa en situación de vulnerabilidad.	<2.5*IPREM	Sí, riesgo habitacional
Precarious Milieu	25-30 años	Familia monomarental originaria del distrito.	<2.5*IPREM	Sí, riesgo habitacional
Adaptative-Pragmatic Middle Class Milieu	25-35 años	Joven que no encuentra una opción en propiedad asequible. Del barrio y otros distritos de la ciudad.	2.5-3.5*IPREM	Colectivo necesitado de vivienda asequible
Neo-Ecological Milieu	25-35 años	Jóvenes que no encuentran una opción en propiedad asequible. Del barrio y otros distritos de la ciudad.	4.5-5.5*IPREM	Colectivo necesitado de vivienda asequible
Traditional Milieu	60-75 años	Persona de edad avanzada originaria del barrio viviendo sola.	2.5-3.5*IPREM	Colectivo necesitado de vivienda asequible y accesible
Post-Materialist Milieu	60-70 años	Pareja que busca envejecimiento activo. Original del distrito.	5.5-6.5*IPREM	Colectivo necesitado de vivienda asequible y/o accesible
Nostalgic Middle Class Milieu	35-55 años	Adulto y persona no-autónoma con capital económico y cultural pero en situación de vulnerabilidad residencial. Original del barrio.	5.5-6.5*IPREM	Colectivo necesitado de vivienda accesible

Tabla 15. Escenario social al que va dirigido el caso de estudio. Elaboración propia.

Se trata de una aproximación teórica que busca aproximarse a la realidad de cara a plantear los condicionantes y características del caso de estudio de la manera más realista posible. Las principales conclusiones son las siguientes:

- Tal y como se puede apreciar, muchos de los segmentos socioculturales y perfiles identificados se corresponden con los denominados '**colectivos necesitados de vivienda asequible**' por la Ley de Vivienda Colaborativa de la Comunidad Valenciana.

- Se identifican segmentos sociales en especial situación de riesgo habitacional que precisarían de **viviendas de emergencia**. El modelo permite reservar un número concreto de viviendas que serían gestionadas por los servicios sociales, entidades sin ánimo de lucro enfocadas en este ámbito, etc. En tal caso, existirían dos opciones: bien la Generalitat es socia de la cooperativa o bien la propia cooperativa destina estas viviendas a la Generalitat mediante un convenio.

Integrar a estas unidades de convivencia en una comunidad basada en lo colectivo y los cuidados puede aumentar su bienestar y sensación de empoderamiento. No obstante, los contextos socioculturales y económicos de los que provendrían los miembros de la vivienda colaborativa serían muy dispares. Al mismo tiempo, es probable que estas viviendas de emergencia tengan un carácter más temporal. Estos son asuntos importantes a tener en cuenta para que la convivencia e integración de todos y todas los convivientes sea adecuada.

- Las cuotas mensuales** de los y las cooperativistas no deberán superar el 40% de los ingresos mensuales de las unidades de convivencia (incluyendo suministros). La parte relativa al coste hipotecario (a la propia cesión de la vivienda) no deberá superar el 30% de los ingresos mensuales de las unidades de convivencia para evitar situaciones de estrés financiero.

Al tratarse de vivienda de protección pública, los límites de las cuotas de cesión de uso se establecen en el *Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat* en función de los metros cuadrados que correspondan a cada unidad de convivencia y el rango en que se encuentre su renta (en relación con el IPREM). Sin embargo, a nivel de aproximación inicial y de cara a facilitar la primera aproximación económica de la propuesta, se toman como referencia:

- 2,5\*IPREM (datos 2024), con una aproximación del salario neto:  
 $30\% \times 1.228\text{€}/\text{mes} = 369\text{€}$  cuota mensual máxima
- Nivel de renta medio por hogar del barrio (neto), corresponde con 5-5.5\*IPREM:  
 $30\% \times 2.390,03\text{€}/\text{mes} = 717\text{€}$  cuota mensual máxima
- 6,5\*IPREM (datos 2024), con una aproximación del salario neto:  
 $30\% \times 2.806\text{€}/\text{mes} = 842\text{€}$  cuota mensual máxima

Esto ayudará a establecer un valor de referencia a la hora de calcular el coste de promoción límite estimado.

- También se establece una serie de valores de referencia que aseguren el confort térmico y ambiental a las unidades de convivencia a partir de los datos del análisis y los perfiles identificados, con el fin de evitar situaciones de pobreza energética:
  - **Consumo objetivo:** aquel que permita garantizar las temperaturas de confort

dentro de las viviendas y permita disponer de los equipamientos básicos necesarios para el día a día de la unidad de convivencia a través de instalaciones y equipos con buenas garantías de eficiencia energética. Teniendo esto en cuenta, se determina como consumo objetivo de referencia el valor recogido en el vigente CTE de exigencias básicas de ahorro de energía (HE), que establece el límite de consumo de energía primaria en 56 kWh/m<sup>2</sup> anuales, para zona climática B.

- **Certificación energética objetivo:** con la aplicación del CTE en el diseño del edificio de obra nueva, debería de ser fácilmente alcanzable una etiqueta energética B. De esta manera, como mínimo las viviendas tendrán este estándar y se espera viable una certificación energética A, sobretodo si se incorporan sistemas de generación renovable.

- **Gastos objetivo:** el objetivo es que en ningún caso los gastos en suministros energéticos supongan más del 10% de los ingresos anuales por unidad de convivencia. Se establece como valor de referencia límite un gasto medio de 1.352,38€ anuales por unidad de convivencia.

- **Impacto ambiental objetivo:** se estipulan unos objetivos relativos al informe de evaluación ambiental del edificio realizado mediante la herramienta TURIA del IVE (five.es/turia/). Además de tener un impacto positivo a nivel medioambiental, esto también se refleja en una mejora de la calidad de vida y el bienestar de los y las residentes. Los niveles objetivo se han establecido en un compromiso entre un reducido impacto ambiental y una inversión económica asumible:

- Nivel de confianza. 90-100%
- Toxicidad:
  - Inocuidad. 95%
- Uso de los recursos:
  - Contenido reciclado. 25%
  - Energía renovable. 45%
- Impacto ambiental:
  - Descarbonización. 45%
- Materiales y productos de proyecto
  - Circularidad de los recursos. 50%

Así, se ha establecido el punto de partida social, económico y técnico que guiará la toma de decisiones en la definición del proyecto.

#### 4.2.2 El suelo, bien común

La selección de los solares donde se podría llevar a cabo el proyecto cooperativo es uno de los aspectos más primordiales. Es la decisión que determinará cuántas uni-

dades de convivencia conformarán la cooperativa realmente y qué características tendrá la vivienda colaborativa. Además, en un contexto tan complejo a nivel normativo como es El Cabanyal-Canyamelar, la localización y características de las parcelas determinarán una serie de condicionantes muy importantes a la hora de estudiar su viabilidad.

Se pone el foco en los **solares de titularidad pública** destinados a uso residencial. Son muy numerosos y la administración expresa su incapacidad para desarrollar proyectos de promoción pública debido a las reducidas dimensiones de los mismos y a las exigencias de la normativa de protección patrimonial.

El objetivo es poder **desbloquear estos solares** gracias a la 'cooperativización del suelo'. Al ceder el suelo mediante derecho de superficie por un tiempo determinado a una cooperativa de viviendas en cesión de uso, la administración no pierde en ningún momento su propiedad y es la cooperativa quien realiza la promoción.

La primera aproximación a los solares disponibles se realiza cruzando los datos de los siguientes planos del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar:

- I.13 Territorio - Población y usos del suelo (Estado de la edificación)
- I.22 Gestión (Titularidad de las propiedades públicas en el ámbito del plan)

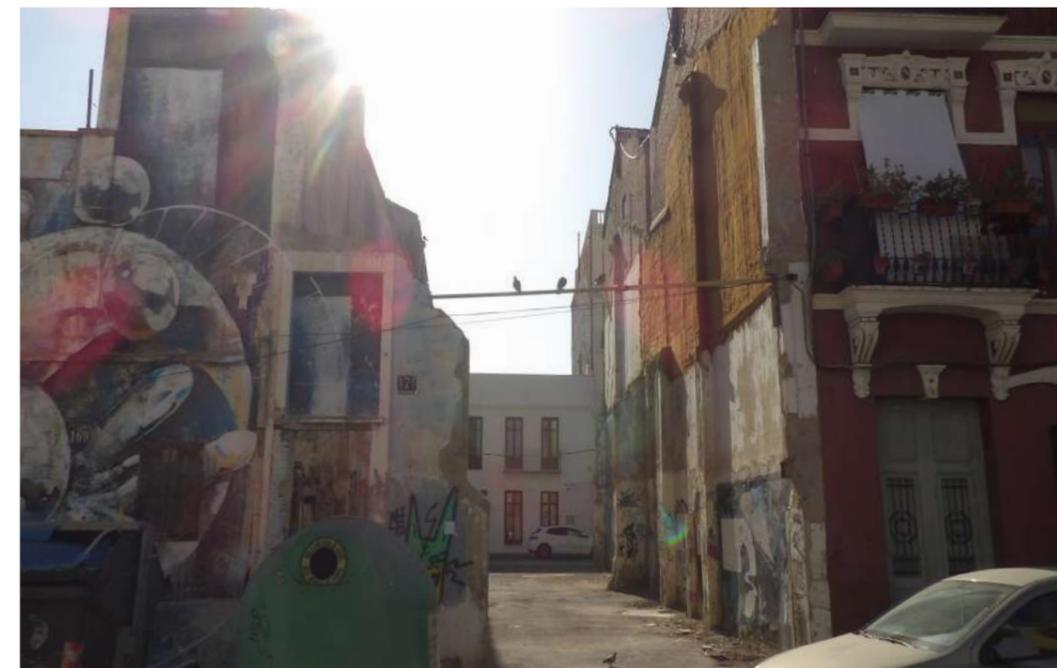


Fig 44. Solar municipal en El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia

En segundo lugar se procede a acotar el área de estudio:

- Se acota a los **solares de titularidad municipal**, pues la mayor parte de los solares existentes son propiedad del Ayuntamiento de València o de Plan Cabanyal-Canyamelar. En base a planos del PEC. Titularidad de las propiedades públicas en el ámbito del Plan Especial.
- Se acota al ámbito al área de **El Cabanyal** por haber sido la más afectada por la fallida prolongación de Blasco Ibáñez y por tanto, donde se concentra un mayor número de solares de titularidad pública y el área con mayor grado de polivulnerabilidad del barrio.

En tercer lugar, la información teórica sobre el estado de los inmuebles se contrasta de manera empírica. Por un lado, con datos actualizados sobre las propiedades municipales obtenida desde Plan Cabanyal-Canyamelar y por otro lado, con una comprobación in situ del estado de los mismos. Así comprobamos cuáles siguen siendo hoy en día solares municipales.

A continuación se realiza una **diferenciación por sectores** según las protecciones patrimoniales existentes en el barrio, puesto que las normas urbanísticas varían en función de ese parámetro. Así se diferencia en: zona Centro Histórico Protegido, sin protección especial, zona de protección Bien de Relevancia Local (BRL) y zona de protección Bien de Interés Cultural (BIC).



Fig 45. Solares municipales en el ámbito de estudio. Elaboración propia

- Zona Centro Histórico Protegido, sin protección especial:

Agregación de parcelas (PEC): se permite la agrupación parcelas de titularidad pública en las que se vaya implantar cualquier uso de interés general o un uso residencial comunitario.

Se concentra un número relativamente reducido de solares, aunque existen varias bolsas de parcelas contiguas. Las dimensiones de las parcelas no son excesivamente pequeñas en relación con el estándar del barrio.

Altura edificable mayoritaria: planta baja +2

- Zona Centro Histórico Protegido, protección BRL:

Agregación de parcelas (PEC): únicamente se puede un máximo de dos parcelas siempre que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 9,12 metros. Este límite no es de aplicación si la parcela agregada resultante no supera 60 m<sup>2</sup> de superficie.

Es el área en la que se concentra el mayor número de solares municipales, especialmente en la calle San Pedro. Muchos de los solares están contiguos pero existen estrictas normativas que impiden su agregación. Muchos de ellos son de pequeñas dimensiones.

Altura edificable mayoritaria: planta baja +1

- Zona Centro Histórico Protegido, protección BIC:

Agregación de parcelas (PEC): únicamente se puede un máximo de dos parcelas siempre que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 9,12 metros. Este límite no es de aplicación si la parcela agregada resultante no supera 60 m<sup>2</sup> de superficie.

• No hay muchos solares municipales y están especialmente dispersos. La mayor parte son de muy pequeñas dimensiones.

Altura edificable mayoritaria: planta baja +1

La zona sin protección especial es la que presenta unas condiciones urbanísticas más laxas, por lo que a priori es el área en la que parece más sencillo desarrollar proyectos de vivienda colaborativa, especialmente por la posibilidad de poder agregar parcelas.

No obstante, la viabilidad de desarrollar proyectos en cada parcela debe estudiarse de manera individualizada. En el marco del estudio, se realiza un pre-estudio de viabilidad de las parcelas estudiando las alturas construibles en cada una de ellas, la posibilidad de agregación y sus características geométricas generales. Así, se tiene una idea aproximada del número de unidades de convivencia que podrían caber en cada una de ellas y se procede a descartar las menos convenientes:



Fig 46. Selección de solares municipales en el ámbito de estudio. Elaboración propia

Tal y como se aprecia en la figura, se ‘agrupan’ los solares en diferentes bolsas a modo de propuesta de intervención por fases o grupos de actuación.

Una vez estudiadas las posibilidades de los solares y, tras reuniones con el equipo de Plan Cabanyal-Canyamelar para conocer su opinión y perspectiva, se procede a escoger los solares en los que se plantea el caso de estudio concreto. Se trata de los solares situados en la calle Vidal de Canelles (13, 15, 17, 18). Se escogen por las siguientes razones:

- Se trata de cuatro solares: tres del Ayuntamiento y uno del Plan Cabanyal-Canyamelar. El de Plan Cabanyal-Canyamelar se encuentra entre dos del Ayuntamiento, con lo que, tal y como nos ha indicado el gerente de Plan Cabanyal, no tienen ni intención de enajenarlo, ni capacidad para desarrollar nada ahí, por lo que lo ideal sería que se procediera a la permuta de inmuebles entre Plan Cabanyal-Canyamelar y el Ayuntamiento para que los cuatro solares pasen a ser de un mismo propietario municipal.
- Menor complejidad para plantear un ‘caso piloto’ al ser zona de ordenación con menos restricciones en cuanto a protecciones urbanísticas.
- La altura máxima permitida en tres de los solares es 4, con lo que se puede incluir mayor número de unidades de convivencia. El solar de menores dimensiones tiene una altura edificable máxima de planta baja +1.

- Los dos solares pertenecerían a la misma cooperativa, que operaría por fases, realizando proyectos de vivienda colaborativa en las diferentes parcelas dispersas. En un primer momento, se estudia qué forma podría adoptar un proyecto cooperativo desarrollado en dos parcelas, no obstante, hay solares cercanos potencialmente cooperativizables en fases posteriores.
- Tras pre-estudio de viabilidad en el que se estudia la capacidad del solar a partir de su edificabilidad, los frentes de fachada y la profundidad edificable de cada parcela. Se determina que puede ser apto para 12-13 unidades de convivencia con unos gastos de promoción dentro de los límites pre-establecidos.

Parcela	Superficie parcela (m2)	Altura edificable (plantas s/r)	Edificabilidad (m2)
A	354.18	A1: 4	4x301.18 = 1.204,72
		A2: 1	53
B	2	82	164

Tabla 16. Datos edificabilidad parcelas seleccionadas. Elaboración propia.

En lo que respecta a los mecanismos de adjudicación de suelo y patrimonio público, la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) (48), enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otro negocio jurídico previsto en la legislación reguladora del patrimonio de las administraciones públicas. Igualmente, se indica que se preferirá el arrendamiento o alquiler a la enajenación.

En el presente proyecto se opta por proponer el **derecho de superficie** de las parcelas a cambio de un **canon anual** de carácter simbólico. El plazo de duración de dicha cesión sería determinado por la propia administración (con un límite de 99 años). En casos precedentes en la Comunidad Valenciana se ha optado por una duración de 75 años o 55 años prorrogables a 20 años más. Al cabo de dicho plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado.

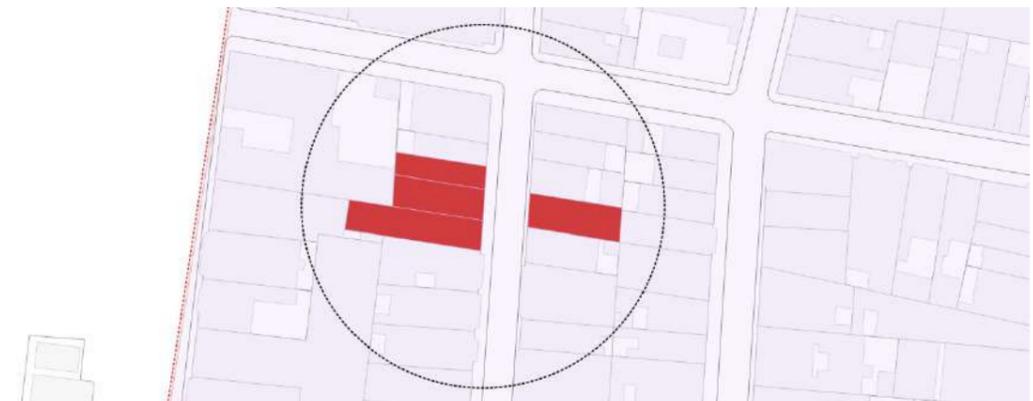


Fig 47. Selección de solares municipales para desarrollar el caso de estudio. Elaboración propia

(48) Comunitat Valenciana (2021), *Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje*. DO-GV-r-2021-90283

### 4.2.3 Propuesta arquitectónica: entender la vivienda como algo que va más allá de lo individual

Si bien esta propuesta es teórica, en un caso práctico los socios y socias de la cooperativa estarían involucrados activamente en el proceso de diseño desde sus fases más tempranas. La participación de los futuros habitantes es fundamental para adaptar los espacios a sus necesidades y aspiraciones colectivas, garantizando que el proyecto refleje los valores y objetivos de la comunidad. Este modelo teórico expone las posibilidades del diseño colaborativo bajo criterios de sostenibilidad, planteando soluciones arquitectónicas que buscan minimizar el impacto ambiental, optimizar el uso de recursos y promover una convivencia respetuosa con el entorno. Así, se presenta una base sobre la cual los futuros cooperativistas podrían desarrollar su propio proyecto, adaptándolo a sus circunstancias y aspiraciones concretas.

La propuesta consta de dos volúmenes, uno de mayores dimensiones y en el que se localizarían la mayor parte de las unidades de convivencia y la instalación fotovoltaica de la comunidad energética; y otro de menores dimensiones. Con el objetivo de simplificar la redacción y facilitar la comprensión a lo largo de este trabajo, en adelante nos referiremos al primer edificio como 'edificio principal' y al segundo como 'edificio secundario'. Cabe destacar que esta terminología no implica una jerarquía en términos de importancia, ya que ambos edificios son igualmente necesarios y cumplen funciones complementarias.

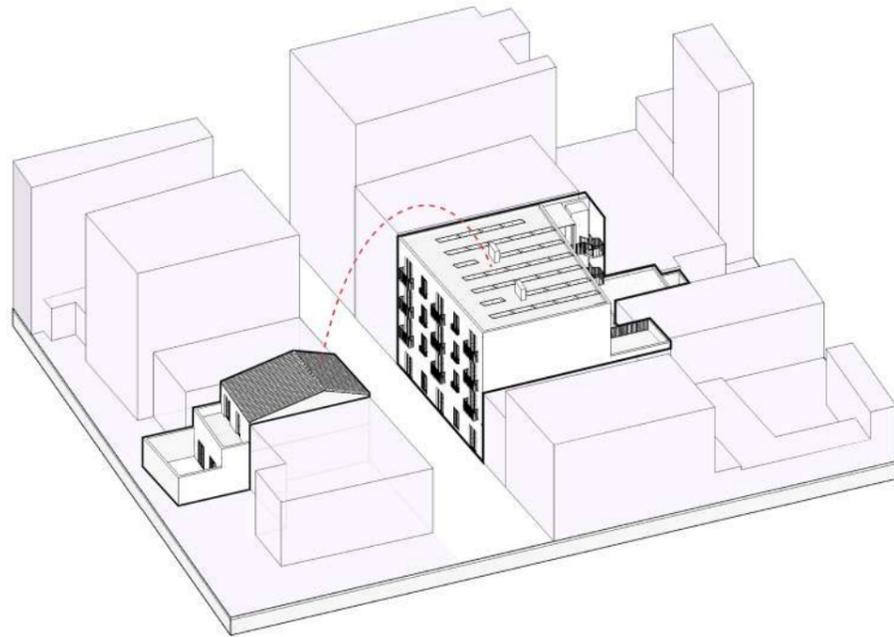


Fig 48. Infografía del caso de estudio, axonometría exterior. Elaboración propia.

Se ha propuesto un modelo de vivienda colaborativa, o cooperativa de viviendas en cesión de uso, fundamentado en principios que buscan transformar la manera tradicional de concebir la vivienda. Más allá de la satisfacción de una necesidad habitacional individual, este enfoque promueve una visión en la que la convivencia y la cooperación entre los habitantes son esenciales. El diseño arquitectónico se ha centrado en potenciar las relaciones vecinales y fomentar un sentido de comunidad, proponiendo espacios que faciliten la interacción y el apoyo mutuo entre los residentes.

Una de las claves de este enfoque es la transición gradual entre el espacio público y las unidades habitacionales individuales. En lugar de limitarse a una distinción rígida entre lo colectivo y lo privado, el diseño propone una serie de espacios intermedios que permiten una integración más fluida entre la vida comunitaria y la intimidad personal. De esta manera, se fomenta una nueva forma de habitar, donde las áreas compartidas como patios o salas comunes, se convierten en escenarios naturales para el encuentro y la interacción cotidiana, sin renunciar a la autonomía de cada célula habitacional. Este enfoque promueve una convivencia armónica, donde la vivienda deja de ser un bien meramente individual para convertirse en un espacio que genera bienestar colectivo.

En el edificio principal, la transición entre lo público, lo comunitario y lo privativo se organiza en torno a un elemento clave: el patio. Este espacio actúa como el principal estructurante del diseño, siendo el núcleo donde se desarrollan tanto las comunicaciones verticales como horizontales. El patio no solo permite la circulación fluida entre los diferentes niveles del edificio, sino que también constituye un punto de encuentro y de interacción para los habitantes. Alrededor de este espacio central se articulan los ambientes comunitarios, como salas comunes o áreas de uso compartido, y las células habitacionales, lo que refuerza la idea de que la vivienda trasciende lo individual y fomenta la convivencia entre los residentes.

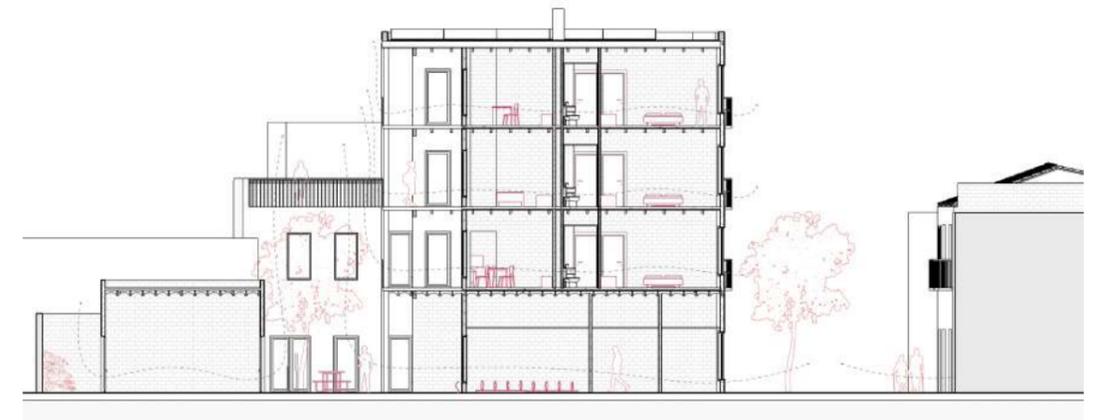


Fig 49. Infografía del caso de estudio, sección longitudinal. Elaboración propia.

Los espacios comunitarios incluyen un guardabicis, un comedor y cocina comunitarios y un taller destinado a diversas actividades manuales o creativas. Además, se cuenta con una sala polivalente para eventos o reuniones, una lavandería comunitaria que optimiza el uso de electrodomésticos y reduce el consumo individual, y una terraza-tendedero que no solo facilita el secado de ropa de forma sostenible, sino que también actúa como un espacio de convivencia al aire libre. Estos espacios refuerzan el concepto de compartir y colaboración dentro de la comunidad y la cultura de los cuidados. Igualmente, el edificio secundario contaría con zonas comunitarias de menor escala.



Fig 50. Infografía del caso de estudio, planta baja. Elaboración propia.



Fig 51. Infografía del caso de estudio, planta primera. Elaboración propia.

Este proyecto cooperativo estaría destinado a 13 unidades de convivencia. Cada cédula habitacional está diseñada con criterios de modularidad y flexibilidad para adaptarse a diferentes necesidades y cambios en el tiempo. Cada vivienda incluye las funciones básicas de una vivienda: cocina, baño y estancias de uso no determinado de manera que cada unidad de convivencia adapte los espacios a sus necesidades. Existen 'habitaciones satélite' dispuestas de tal manera que pueden asociarse a una vivienda o a la contigua, permitiendo la reconfiguración de las viviendas según los requerimientos de los socios y socias.

Este diseño modular y adaptable permite ofrecer cuatro tipologías de vivienda a partir de una unidad básica, de 40m<sup>2</sup>, 49m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup> y 69m<sup>2</sup>.

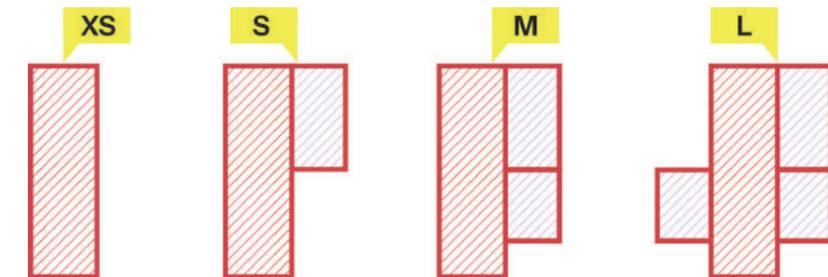


Fig 52. Infografía del caso de estudio, tipologías de vivienda. Elaboración propia.

A la hora de abordar el proyecto desde un punto de vista compositivo, se ha tomado como referencia la distribución tradicional del barrio. Por un lado, en lo que respecta a la distribución interior de las viviendas, tanto la tipología de las barracas como las 'casas de pueblo' y las popular modernistas se caracterizan por tener una distribución en torno a un eje longitudinal, lo que facilita la ventilación natural de las viviendas gracias a la ventilación cruzada del conjunto. Esta y otras consideraciones que mejoran el confort térmico, lumínico y acústico del proyecto se desarrollan en el punto 4.2.4.1 Estrategias bioclimáticas.

Por otro lado, la propuesta busca integrarse de manera armónica en el conjunto arquitectónico del barrio. Para ello, se ha prestado especial atención a la composición de las fachadas, tomando como referencia las características estéticas y formales de los edificios protegidos contiguos. Se ha respetado la escala y la modulación de los huecos tradicionales y se han incorporado balcones, elemento muy característico de las fachadas de El Cabanyal-Canyamelar.

Para finalizar, la organización espacial de la propuesta busca ser fácilmente adaptable a otras parcelas del barrio, pues suelen tener una disposición longitudinal de similares características.

### 4.2.3.1 Tipologías y unidades de convivencia

Tal y como se ha comentado, la propuesta presenta diferentes tipologías de célula habitacional. A continuación se indica una posible configuración de las tipologías de viviendas, si bien el diseño planteado permitiría adaptar las tipologías gracias a las habitaciones satélite (figura 55). También se indica el número de estancias que podrían ser destinadas a dormitorio.

Edificio	Nº de viviendas de cada tipología	Tipología	Nº 'dormitorios'	Sup. útil
<b>Edificio principal</b>	1	Tipología A	1	40m <sup>2</sup>
	7	Tipología B	2	49m <sup>2</sup>
	2	Tipología C	3	59m <sup>2</sup>
<b>Edificio secundario</b>	1	Tipología D	4	69m <sup>2</sup>
	2	Tipología E	3	63m <sup>2</sup>

Tabla 17. Cuadro resumen tipologías de viviendas. Elaboración propia.



Fig 53. Posibles configuraciones a partir de las habitaciones satélite. Elaboración propia.

El objetivo de esta versatilidad y flexibilidad en el diseño es que se pueda adaptar a las necesidades concretas de las usuarias y a las necesidades y cambios que les puedan surgir a lo largo del tiempo. A continuación se expone de qué manera se podrían asignar las viviendas a los perfiles de cooperativistas establecidos en el apartado 4.2.1 *Vivienda colaborativa, el tejido social como base en la toma de decisiones.*

De nuevo, se trata de un escenario hipotético que ayudará a estudiar la viabilidad de un proyecto de estas características.

Milieu	Edad hipotética	Unidad de convivencia hipotética	IPREM hipotético	Tipología y nº
Precarious Milieu	25-35 años	Familia numerosa en situación de vulnerabilidad.	<2.5*IPREM	E (1)
Precarious Milieu	25-30 años	Familia monomarental originaria del distrito.	<2.5*IPREM	E (1)
Adaptative-Pragmatic Middle Class Milieu	25-35 años	Joven que no encuentra una opción en propiedad asequible. Del barrio y otros distritos de la ciudad.	2.5-3.5*IPREM	B (2)
Neo-Ecological Milieu	25-35 años	Jóvenes que no encuentran una opción en propiedad asequible. Del barrio y otros distritos de la ciudad.	4.5-5.5*IPREM	B (2) C (2)
Traditional Milieu	60-75 años	Persona de edad avanzada originaria del barrio viviendo sola.	2.5-3.5*IPREM	A (1)
Post-Materialist Milieu	60-70 años	Pareja que busca envejecimiento activo. Original del distrito.	5.5-6.5*IPREM	B (2)
Nostalgic Middle Class Milieu	35-55 años	Adulto y persona no-autónoma con capital económico y cultural pero en situación de vulnerabilidad residencial. Original del barrio.	5.5-6.5*IPREM	B (1)

Tabla 18. Cuadro resumen personas socias - tipologías de viviendas. Elaboración propia.

#### 4.2.4 Arquitectura bioclimática basada en lo local.

Más allá de la organización espacial, el diseño arquitectónico se rige por criterios bioclimáticos, es decir, por estrategias basadas en el clima local, con el objetivo de proporcionar el mayor confort posible a los usuarios y usuarias. Además, las técnicas constructivas y materiales empleados parten de la tradición local, sin renunciar a la innovación como elemento diferenciador para mejorar los procesos constructivos y la calidad final.

Es por ello que, antes de presentar las estrategias planteadas, es necesario comentar las condiciones climáticas del contexto urbano en el que se emplaza el proyecto, El Cabanyal-Canyamelar, y hacer un breve repaso de las técnicas locales.

La ciudad de València actualmente se encuentra lindante con el mar Mediterráneo y próxima a la Albufera, dos grandes masas de agua que generan suelos con gran presencia de agua y un ambiente muy húmedo propio de la marjal que anteriormente separaba la ciudad del mar. Estas grandes masas de agua son importantes para entender la brisa natural que se genera en València, ya que gracias a la diferencia de capacidad térmica entre la tierra y el agua se genera un régimen de brisas del mar a la tierra por la mañana y de la tierra al mar por la noche.

Las parcelas de El Cabanyal-Canyamelar se orientan en el eje Este-Oeste, lo que, junto con la escasa altura de los edificios existentes, favorece la ventilación natural de las viviendas gracias a la acción de la brisa marina.

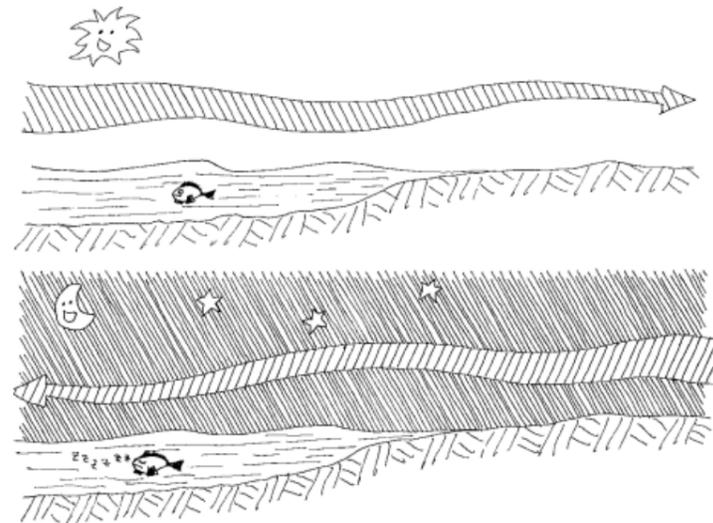


Fig 54. Brisa marina. Fuente: Arquitectura y clima. Editorial GG

En lo que respecta a las técnicas constructivas tradicionales del barrio, mencionar que con el desarrollo del barrio las barracas originales fueron desapareciendo y fueron sustituidas por viviendas popular-modernistas. En general encontramos viviendas de dos plantas con una planta baja de gran altura, cubiertas a dos aguas, muy profundas, con poca fachada y huecos estrechos y alargados. Las viviendas se construían con forjados de vigueta de madera y revoltón, cubiertas de vigueta de madera con entrevigado de cañizo y yeso y muros de piedra encalados para soportar los forjados en las fachadas. Es habitual encontrar las viviendas rematadas con cerámica en su fachada principal siguiendo los patrones de colores que se utilizaban para pintar y reparar las embarcaciones pesqueras.

En los huecos era habitual el uso de carpinterías de madera con vidrio simple y contraventanas o alicantinas que permiten regular la captación solar de las estancias.

La composición material y morfológica de los edificios resulta en viviendas muy adaptadas a los suaves inviernos y a los duros veranos de la ciudad. Se trata de viviendas con poca captación solar, mucha inercia térmica y con una presencia total de materiales naturales que permiten regular de manera higrotérmica las estancias y aprovechar el régimen de brisas gracias a su orientación.



Fig 55. Edificio tradicional de El Cabanyal-Canyamelar. Elaboración propia.

#### 4.2.4.1 Estrategias bioclimáticas

Durante el diseño del edificio se han adaptado los principios constructivos y tipológicos de la arquitectura vernácula del barrio para lograr las condiciones de confort y salubridad exigidas por los estándares actuales mediante estrategias formales y del diseño de la materialidad.

En primer lugar, al proyectar el edificio se han tenido en cuenta las condiciones de forma estudiadas en las viviendas del entorno creando un edificio que adapta sus espacios a la luz, el ruido y la brisa natural del barrio. Ubicando al este las zonas de noche y al oeste las zonas de día, se ha diseñado un edificio que busca potenciar la iluminación natural en sus dos orientaciones principales, dejando en los vanos interiores todos los espacios servidores de la vivienda. Esta organización funcional permite conseguir viviendas con un gran confort visual adaptadas a los ritmos circadianos de los habitantes, en las que las actividades del día a día van acompañadas en todo momento de luz natural.

Por la importancia que tiene el régimen de vientos dentro del barrio uno de los objetivos principales del edificio es asegurar la ventilación cruzada dentro de los espacios comunes y viviendas gracias al patio interior y al diseño estructural con muros portantes perpendiculares a la línea de fachada. En el patio es donde se ubica la vegetación que juega un doble papel como protección solar y atenuador acústico para evitar que los ruidos de las zonas comunes lleguen a las viviendas y puedan suponer una molestia.

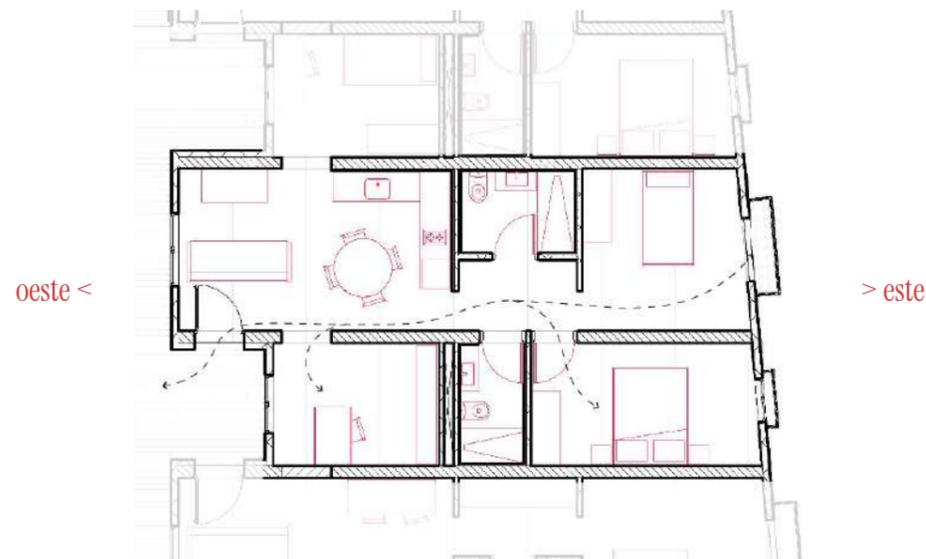


Fig 56. Tipología tipo M. Elaboración propia.

El patio se orienta hacia el oeste, una orientación tradicionalmente más desfavorable debido a la mayor incidencia solar en las horas más calurosas del día. Sin embargo, las galerías del proyecto generan una serie de sombras hacia las viviendas que mitigan este efecto, disminuyendo la exposición directa al sol y favoreciendo un ambiente más fresco en los interiores. Esta disposición, además de mejorar el confort térmico, refuerza la ventilación natural y ayuda a minimizar la necesidad de sistemas mecánicos de refrigeración.

En esta clara apuesta por las medidas pasivas, se han escogido tonos claros en la fachada por los beneficios que ofrecen en términos de confort térmico, ya que estos colores reducen la transferencia de calor por radiación solar, lo que ayuda a mantener temperaturas interiores más frescas y estables.

El proyecto también incorpora persianas alicantinas tradicionales, que ofrecen múltiples beneficios como la regulación de la entrada de luz solar, la mejora de la ventilación cruzada y la reducción del calentamiento interior, contribuyendo de esta manera al ahorro energético y al confort térmico en las estaciones más cálidas.

En segundo lugar, el diseño de la materialidad cobra una gran importancia dentro del proyecto, al fomentar el uso de materiales naturales como los bloques de tierra comprimidos (BTC), la madera o la cal, se busca reducir el impacto que tiene la construc-

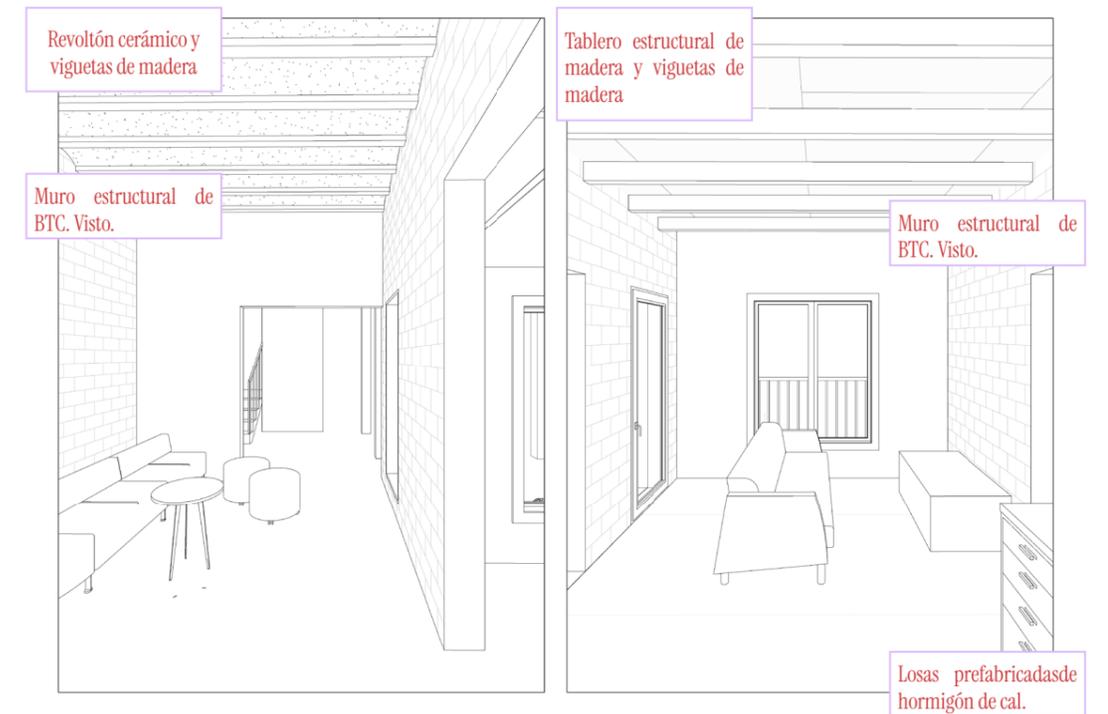


Fig 57. Izq: vista interior zaguán. Dcha: vista interior vivienda. Elaboración propia.

ción sobre el total de emisiones de CO2 y generar sistemas constructivos alejados de la construcción fósil. Se propone incorporar un sistema de cubiertas semiindustrializado, en el que se reutilizan palets de madera como estructura base, integrando aislantes de fibras naturales, como paja tratada o algodón reciclado.

También se emplean módulos de fachada semiindustrializados, lo que permite reducir los tiempos de construcción y tener un mayor control de la obra, mejorando la calidad del resultado final.

Por último, el confort acústico es un tema al que se ha prestado especial atención, puesto que se trata de una de las dimensiones que más impacto tiene en la sensación de confort global. Al contar con techos altos, sería fácil caer en problemas como el eco o altos niveles de reverberación. Por esta razón, se opta por emplear materiales absorbentes en las estancias interiores, con paredes de bloques de tierra comprimida y techos de madera. Igualmente, la elección de vidrios dobles asimétricos en las ventanas evita el efecto de resonancia, mejorando el confort acústico de las viviendas.

A modo de resumen, las estrategias bioclimáticas se centran en:

- Control de la transferencia por radiación solar :
  - Control de la radiación solar de forma pasiva y estancias orientadas hacia la orientación idónea según su uso.
  - Captación solar pasiva durante los meses más fríos, especialmente desde la orientación oeste.
- Aprovechamiento de principios de convección:
  - Potenciación de la ventilación natural de las viviendas.
  - Vegetación en el patio, lo que permite refrescar el ambiente y aportar sombra durante los meses más calurosos.
- Reducción de la transferencia térmica por conducción:
  - Aprovechamiento de la inercia térmica de los muros de BTC y los pavimentos de losa de hormigón de cal.
  - Envoltorio térmico con baja transmitancia térmica:
- Reducción del impacto ambiental de los materiales y técnicas empleados:
  - Empleo de materiales y técnicas constructivas con baja huella de carbono, de origen local y reciclados.
  - Optimización de las soluciones constructivas, reducción de recursos empleados para un mismo servicio).
- Control acústico:
  - Materiales de acabado con buena absorción acústica.
  - Vidrios dobles asimétricos
- Independencia lumínica
  - Dependencia de iluminación artificial reducida

#### 4.2.4.2 Informe de evaluación ambiental

Este compromiso por la reducción de la huella de carbono y el impacto ambiental del edificio se ve reflejado en los resultados del Informe de Evaluación Ambiental obtenido mediante la herramienta TURIA desarrollada por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Este informe tiene en consideración todas las etapas del ciclo de vida de los elementos y sistemas empleados, desde la producción al fin de vida de los mismos. Así, se informa de la repercusión por m2 del proyecto de los principales indicadores ambientales regulados por la norma UNE-EN 15804:2012+A2:2019/AC:2021 junto con algunos otros desarrollados por el IVE.

Se introducen los datos de los elementos incorporados en proyecto mediante las mediciones, realizadas con la base de datos de construcción del IVE. Los resultados obtenidos están por encima de los datos-objetivo preestablecidos.

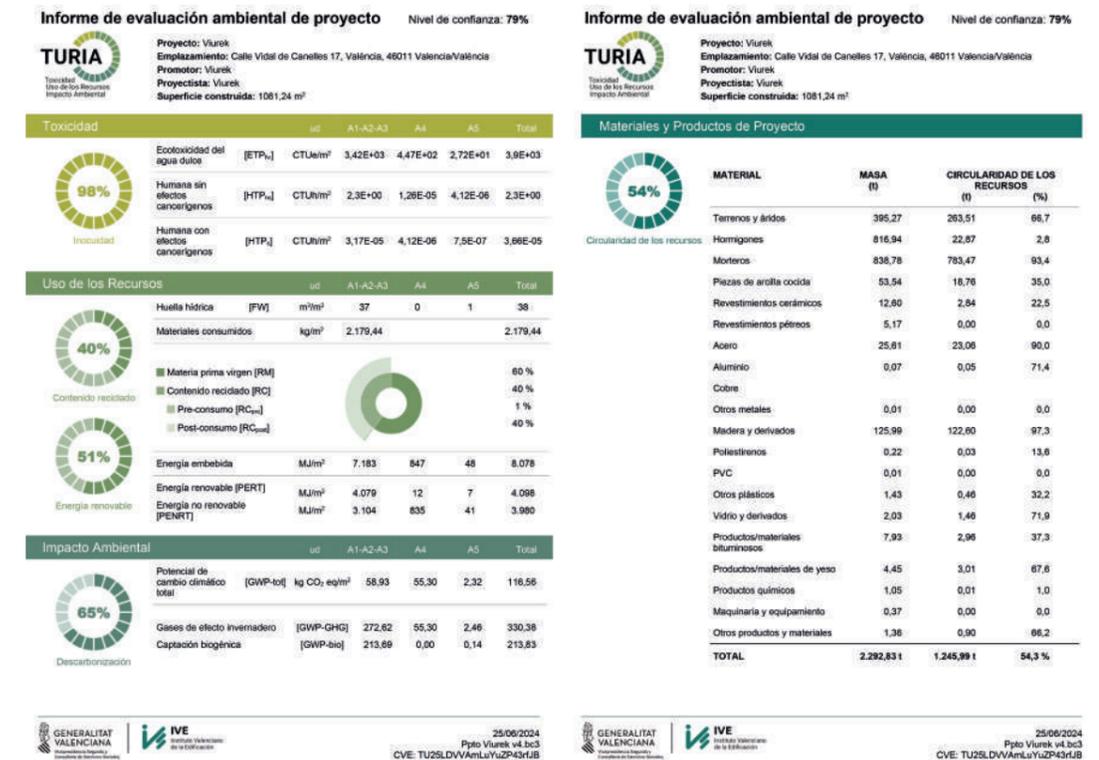


Fig 58. Informe de evaluación ambiental de proyecto. Fuente: TURIA (IVE) a partir de datos del proyecto

#### 4.2.5 Minimización del consumo energético

La reducción del consumo energético del edificio es una pieza clave en la reducción de los gastos que repercuten a los vecinos y vecinas y en la minimización del impacto ambiental del edificio.

En paralelo a la selección y definición de las medidas pasivas ya mencionadas, se ha realizado una simulación energética a nivel de edificio y urbano para ajustar el diseño. A partir de esta simulación, se ha determinado el diseño de las medidas activas y sistema de autoconsumo energético.

##### 4.2.5.1 Simulación energética

Se ha realizado una simulación energética de los edificios del caso de estudio y de aquellos colindantes para analizar las distintas demandas energéticas y estimar así los consumos energéticos del caso de estudio según las características constructivas del edificio y las medidas activas planteadas.

La metodología empleada en esta simulación energética a nivel se basa en un enfoque integral que combina la recopilación detallada de datos con el uso de herramientas de modelado energético avanzadas. Se caracterizan los edificios a través de datos catastrales, su tipología de uso, perfiles y su tipología constructiva se establece según su año de construcción y el Código Técnico de la Edificación. La siguiente imagen describe el flujo de trabajo utilizado para la simulación energética.

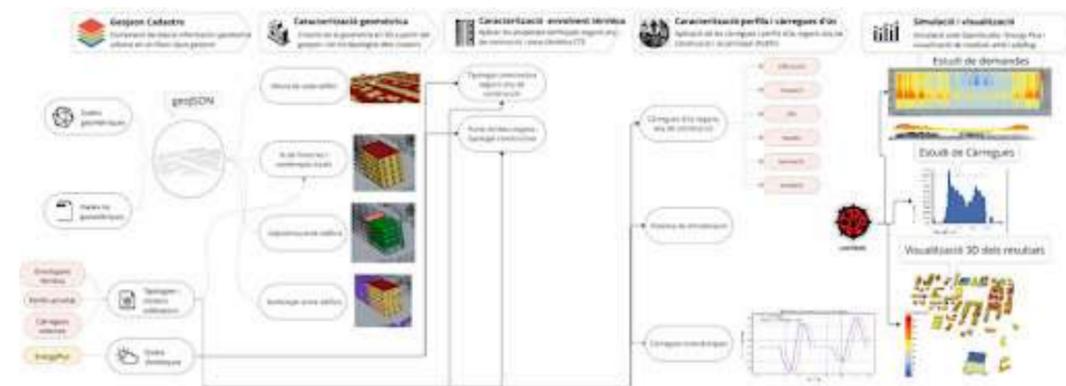


Fig 59. Flujo de trabajo simulación energética

Las siguientes imágenes muestran las demandas de calefacción (imagen izquierda) y refrigeración (imagen derecha) obtenidas en la simulación energética, tanto para los edificios del caso de estudio como de los de su alrededor.



Fig 60. Demanda de calefacción kWh/m2 año. Elaboración propia.



Fig 61. Demanda de refrigeración kWh/m2 año. Elaboración propia.

También se ha realizado una comparativa de los consumos de calefacción, refrigeración y ACS para los siguientes casos: edificio estándar del barrio de la década de los 60, edificio estándar de los 60 rehabilitado según una rehabilitación energética estándar con los datos de TABULA (49) y el edificio del caso de estudio.

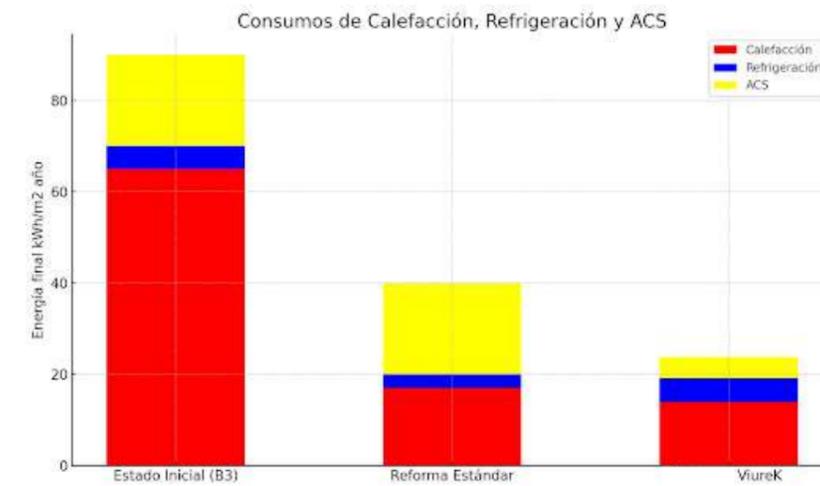


Fig 62. Comparativa de consumos. Elaboración propia.

Así mismo, también se realiza un estudio de radiación que sirve para analizar la integración y el efecto de las medidas pasivas determinadas en función de la radiación solar que reciben las distintas fachadas de los edificios del caso de estudio.

(49) IVE (2016), *Catálogo de tipología edificatoria residencial*. Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

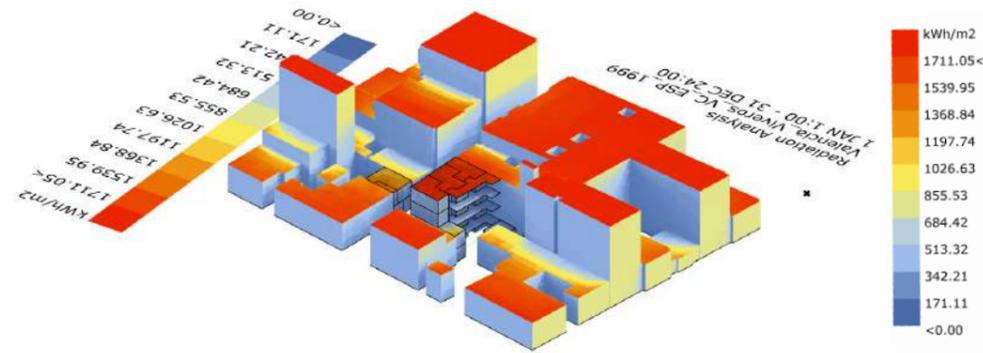


Fig 63. Estudio de radiación solar para el caso de estudio. Elaboración propia

#### 4.2.5.2 Abastecimiento energético

El abastecimiento energético de ambos edificios se plantea completamente eléctrico a través de energía renovable proveniente de generación fotovoltaica y el apoyo de la red de distribución. Se plantea la alimentación eléctrica de la red con un contador general por edificio y la instalación solar fotovoltaica situada en la cubierta del edificio 'principal' como un autoconsumo colectivo entre los dos edificios.

Respecto a la instalación fotovoltaica, se utiliza el software Helioscope para la estimación de la producción que tendría un autoconsumo colectivo instalado en la cubierta del edificio 'principal' de la cooperativa. Este edificio dispone de una cubierta de 187 m<sup>2</sup>. En el segundo edificio no se plantea la instalación de paneles fotovoltaicos debido a la altura del mismo y la mala ubicación respecto a los edificios colindantes que supondría excesivas pérdidas por sombreado de la instalación.



Fig 64. Modelo en Helioscope. Elaboración propia.

Según las características de la cubierta y sus dimensiones se propone una tipología de instalación de paneles sobre suelo en disposición horizontal con una inclinación de 20° y orientación sur, cubriendo toda la superficie disponible de la cubierta. La instalación de autoconsumo propuesta tiene una potencia pico de 16,2 kWp y una producción anual de 25.501 kWh, lo que supone el abastecimiento de aproximadamente el 70% del consumo total del conjunto de los dos edificios, según los datos de simulación energética.

Este autoconsumo fotovoltaico se plantea como modalidad de autoconsumo colectivo entre dos suministros, uno por cada edificio. Cada edificio contará con un suministro eléctrico único que será gestionado por la cooperativa. De acuerdo con la guía de autoconsumo colectivo del IDAE, esta configuración correspondería a un autoconsumo colectivo en red interior, con consumidores adscritos en red interior y en proximidad a través de red con 2 puntos de suministro. Además, al no estar sujetos los edificios a la Ley de Propiedad Horizontal, se facilitaría la conexión del autoconsumo a la red interior del edificio 'principal', pudiendo aprovechar la energía generada desde el inicio, durante el periodo de cambio de contrato a modalidad de autoconsumo colectivo.

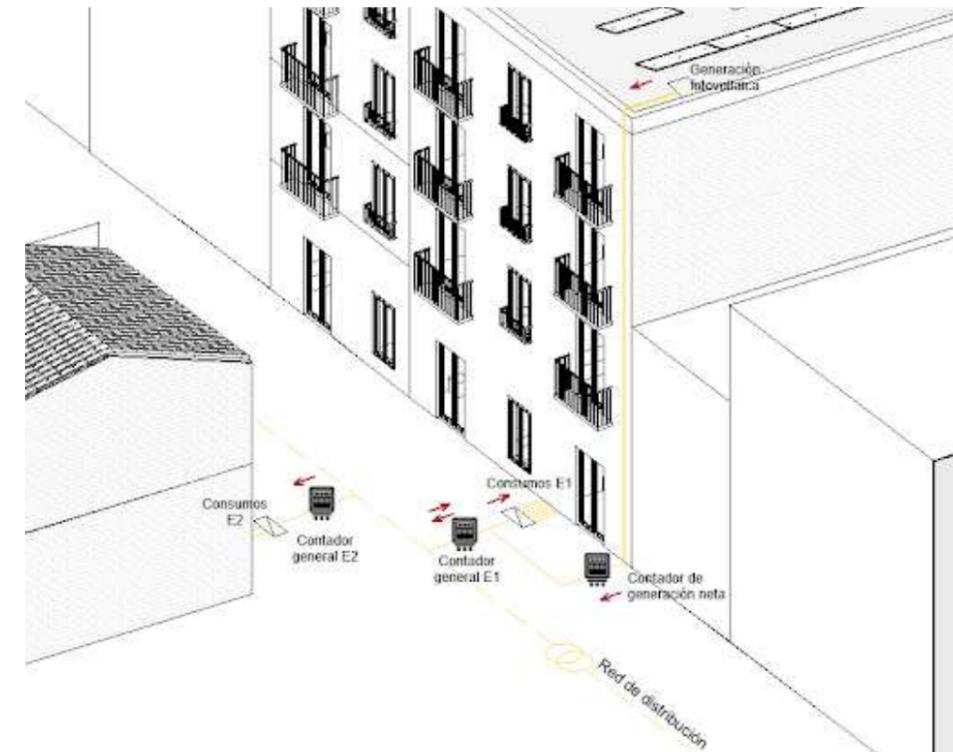


Fig 65. Esquema de autoconsumo colectivo. Elaboración propia

El autoconsumo colectivo entre los dos edificios se propone a través de coeficientes semi-dinámicos a partir de los datos de simulación horaria y las curvas de carga extraídos de la simulación energética. Estos coeficientes son los que utilizará la distribuidora para establecer el reparto horario en cada uno de los dos suministros asociados al autoconsumo colectivo y podrían ser modificados cada 4 meses, en función de las necesidades energéticas de cada edificio.

De manera interna, en cada edificio se realizaría una monitorización de los consumos para el establecimiento de estrategias innovadoras de gestión energética, como puede ser la utilización de coeficientes dinámicos dentro de cada edificio en función de la superficie de las viviendas, su orientación y su consumo energético. Esta metodología permitiría aumentar el aprovechamiento energético de la instalación fotovoltaica, además de hacer posible la implementación de estrategias de flexibilidad de la demanda.

#### 4.2.5.3 Descripción de medidas activas

##### Sistema de climatización por conductos centralizado

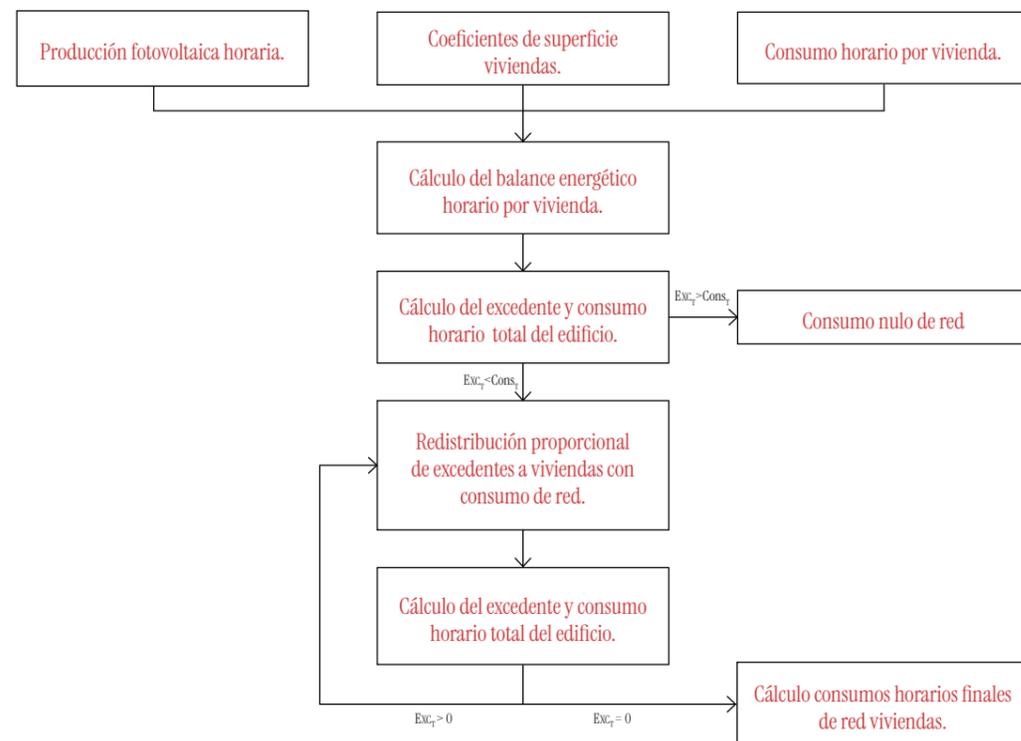


Fig 66. Metodología de baremación energética. Elaboración propia

Para ambos edificios, se dispone de un sistema de climatización por expansión directa a través de bombas de calor inverter de alta eficiencia energética (A+++).

Para el edificio 'principal', se proyecta un sistema centralizado por planta. Asignando una bomba de calor a cada planta que, aprovechando la energía del aire exterior, proporcionará calefacción y refrigeración a las viviendas y estancias correspondientes mediante un sistema de conductos para la distribución del aire.

En total para este edificio, se disponen 4 unidades exteriores ubicadas en cubierta con capacidad de refrigeración de 12,1 kW y 14 kW para calefacción, cada una respectivamente.

Estos equipos suponen un ahorro en las facturas de energía ya que cuentan con un alto SEER de 5,36 y un SCOP de 4,79 lo que se traduce en que por cada unidad de energía eléctrica consumida, se obtienen 5,36 unidades de frío y 4,79 unidades de calor respectivamente. Por otro lado, en lo que respecta al edificio 'secundario', se instala una única bomba de calor de las mismas características y con capacidad de refrigeración de 11,2 kW y 9,5 kW para calefacción que abastecerá a las unidades terminales correspondientes.

Toda esta tecnología además de permitir el ajuste y monitorización de los consumos, se integra fácilmente con otras tecnologías renovables. Además, se puede prever complementar el sistema en fases posteriores con la instalación de un sistema de zonificación AirZone que permite variar la temperatura de las habitaciones individualmente y potenciar el confort y el ahorro de las personas usuarias.

##### Generación centralizada de agua caliente sanitaria

El sistema de generación de ACS proyectado, se basa en una bomba de calor aerotérmica que calentará depósitos acumuladores para cubrir las necesidades del edificio.

Para el edificio 'principal', se proyecta un equipo de hasta 17 kW de potencia de calefacción, que calentará dos depósitos acumuladores de 500L. Para el edificio 'secundario', se proyecta una bomba de calor aerotérmica de hasta 5,5 kW de potencia de calefacción, que calentará un depósito acumulador de 150L.

Los equipos instalados cuentan con un coeficiente de rendimiento energético para ACS de hasta 4,43 (edificio principal) y 3,81 (edificio secundario) siendo el ratio entre la potencia calorífica y la potencia absorbida útil del equipo.

Además, este sistema de ACS compartido, presenta un ahorro de costes al instalar un solo equipo y resulta más eficiente respecto a uno individual ya que permite la optimización de recursos y repartir los gastos de mantenimiento de los equipos entre la comunidad.

### Sistema de ventilación centralizado

Se opta por la disposición de un sistema de ventilación centralizado de extracción para cubierta.

Para el conjunto del 'edificio principal', se proyectan dos equipos con capacidad suficiente e instalados en cubierta, para repartir el caudal y mejorar la extracción del aire. Para el edificio 'secundario', se proyectan también dos unidades de extracción con capacidad suficiente y según las necesidades.

En una segunda fase, se podría incorporar en cada edificio un sistema de ventilación centralizado con recuperador de calor que permita reducir las demandas energéticas del edificio y aportará beneficios directos en términos de sostenibilidad, eficiencia y confort para los usuarios. Por otro lado, al tratarse de un sistema inteligente se podría integrar con tecnologías de automatización del hogar y ajustar dinámicamente y en tiempo real, el caudal de aire y la recuperación de calor según la demanda, aportando flexibilidad y control sobre los activos energéticos.

## 4.2.6 Gestión colectiva de la energía

### 4.2.6.1 Criterio de baremación energética

Tal y como se especifica anteriormente, la cooperativa gestionará los repartos energéticos de cada unidad de convivencia y el establecimiento de las cuotas energéticas mensuales. Para ello, se propone una metodología basada en la equidad y en el establecimiento de un sistema de gestión energética innovador y eficiente, a través del uso de coeficientes dinámicos y la monitorización continua. De esta manera se busca optimizar el aprovechamiento de la energía solar, garantizar el reparto de costes adecuado, fomentar hábitos de consumo más sostenibles de manera didáctica y democratizar la toma de decisiones en la gestión energética.

Tal y como se presentaba en la Figura 62, cada edificio tiene asociado un único punto de suministro eléctrico con unos coeficientes semi-dinámicos (uno para cada hora del año) asociados a la instalación de autoconsumo colectivo. Según los cálculos realizados con las simulaciones energéticas se ha simulado según el consumo estimado. De media, el 85% de la producción irá para el edificio 'principal' y el otro 15% restante al edificio 'secundario'. Con el tiempo y a través de la monitorización, estos coeficientes podrían ajustarse al consumo real de cada edificio para así adaptar mejor la producción solar a la estimación de consumos.

Siguiendo esta metodología, la cooperativa sería la titular de ambos puntos de suministro eléctrico, y no las unidades de convivencia directamente. Esta consideración permitiría a la cooperativa negociar mejores precios con las comercializadoras, centralizar los consumos, y de manera interna establecer el reparto de los costes energéticos entre las unidades de convivencia. Esto supone un control interno de

los consumos individualizados con su correspondiente monitorización y sistema de gestión de los repartos energéticos.

Para ello, de manera interna se propone la siguiente metodología de baremación energética para las unidades de convivencia. Por una parte, se propone asociar a cada vivienda un coeficiente según la superficie de la misma, ya que en las viviendas más grandes habrá mayores necesidades energéticas. Este coeficiente también podría adaptarse según la orientación de la vivienda, debido a que éste es un factor que influye en las demandas de climatización. No obstante, el criterio de la orientación no se ha utilizado para este caso de estudio ya que todas las viviendas tienen la misma orientación y las demandas energéticas por metro cuadrado resultan muy similares. Por otra parte, como datos de entrada también tendríamos el consumo horario de cada vivienda a través de la monitorización interna individualizada y la producción horaria de la instalación fotovoltaica asociada al edificio en cuestión.

Con todo esto, a cada unidad de convivencia le corresponde un porcentaje de la energía generada según la superficie de su vivienda y con esto se realiza el balance energético para cada hora, restando la energía fotovoltaica asociada a la vivienda al consumo inicial en esa misma hora. Posteriormente, realizados los balances para cada vivienda, se calcula el consumo total y el excedente total del edificio. De esta manera, si en esa hora el excedente total es mayor al consumo total del edificio, el consumo de red de todas las viviendas será nulo porque en ese caso hay suficiente energía solar para abastecer a los consumos realizados en esa hora. En la práctica esto supone que si durante una hora el consumo eléctrico de una vivienda es menor que el que le correspondería por su coeficiente, esa energía puede ser utilizada por otras viviendas que sí estén consumiendo en esas horas, evitando así que ese excedente se vierta a la red eléctrica y aumentando así el autoconsumo del edificio. Para el caso en el que en una hora el edificio tenga más consumo que excedente, el excedente restante se repartiría de manera proporcional entre aquellas viviendas que tuvieran consumo. La Figura 63 resume la metodología mencionada para la baremación energética de las viviendas.

Esta metodología fomenta la equidad en el reparto e incentiva el consumo en horas solares, ya que permite aprovechar al máximo el recurso solar mientras haya consumo en el edificio. Además, de esta manera se reducen los excedentes vertidos a la red. La monitorización necesaria para extraer la información y el control para la automatización de procesos se puede realizar mediante un SaaS (Software as a Service), lo que supone una inversión inicial menor porque no hace falta invertir en gestión y mantenimiento de sistemas (servidores, actualizaciones, etc) y permite la escalabilidad del sistema.

Por otra parte, uno de los inconvenientes de utilizar el suministro único en los edificios, es que las unidades de convivencia, al no tener suministro eléctrico individuali-

zado, no podrían acceder al bono social eléctrico en caso de poder ser beneficiarios de ello, que les permitiría ahorrar entre un 20% y un 40% de las facturas de electricidad por ser considerados consumidores vulnerables. De entre las estrategias para paliar este inconveniente, por una parte está que al beneficiarse del autoconsumo colectivo las facturas eléctricas ya serían de por sí un 30-40% inferiores a la media, según los hábitos de consumo. Por otra parte, la cooperativa podría establecer un fondo de reserva para precisamente bonificar a unidades de convivencia con acceso a bono social con una reducción equivalente a la que les correspondería por el acceso a dicho bono social. De esta manera la cooperativa podría garantizar el acceso a la bonificación equivalente al bono social a aquellas unidades con acceso al mismo. Este sistema también permitiría asegurar más sostenibilidad económica en la cooperativa frente a cambios imprevistos de precios de electricidad del mercado.

Dentro de la gestión energética también se deberían contemplar también las normas en el uso de la lavandería comunitaria y establecer los mecanismos para sufragar sus costes, como puede ser el pago por uso o el pago de una cuota fija, entre otros. De la misma manera, es fundamental que las personas usuarias entiendan bien cómo funcionan todos los mecanismos de gestión energética establecidos y aspectos como la visualización de los datos o las formaciones son clave para el buen funcionamiento y contribuyen a la sensibilización en materia de eficiencia energética.

De cara a fases posteriores, se consideraría interesante la incorporación de almacenamiento en baterías para la reducción de la potencia contratada y el aumento del ratio de autoconsumo. Además, con la integración de equipos de control al sistema propuesto se podrían utilizar estrategias de flexibilidad de la demanda que darían la posibilidad de participar en futuros mercados energéticos de flexibilidad además de optimizar el sistema energético.

#### 4.2.6.2 Costes energéticos del caso de estudio

A continuación se recogen los cálculos de costes energéticos estimados para el caso de estudio, teniendo en cuenta los datos de la simulación energética y la producción fotovoltaica, los ratios de autoconsumo, los costes de electricidad según media de los últimos dos años y el coste del agua según los datos de la empresa pública de gestión de Agua del Ayuntamiento de València. Para este caso los gastos comunes se reparten de manera proporcional según la superficie de las viviendas.

Con todo esto, la cuota energética media resulta de 630,62€ anuales por unidad de convivencia, incluyendo costes de suministros de agua y electricidad. Para los perfiles considerados en el caso de estudio, el porcentaje de renta que dedicarían las unidades de convivencia a cubrir los costes de suministros es de media de un 2,76%.

#### 4.2.6.3 Herramientas digitales de gestión energética

Para implementar estas metodologías de gestión energética dentro del flujo de

trabajo de la cooperativa de una manera práctica y eficiente, existen ya plataformas digitales para la gestión de comunidades energéticas que permiten llevar a cabo las facturaciones energéticas en función de los criterios que establezca la Asamblea y la gestión administrativa de la misma. Por ejemplo, Som Comunitats, en Catalunya ha llevado a cabo la creación de una plataforma digital que tiene como objetivo facilitar la gestión de comunidades energéticas. Dispone de distintas funcionalidades que permiten operativizar la facturación energética a las socias, visualizar datos energéticos, llevar un control de costes, entre otros.

Además, en el ámbito de las cooperativas de vivienda, la implementación de sistemas de monitorización y software de gestión energética ha permitido un control más preciso del consumo y un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles. Proyectos como La Borda, La Balma y la Comunal de Sants, Cirerers, entre otros, evidencian el potencial de estas soluciones para fomentar la eficiencia energética y hacer posible una gestión energética comunitaria.

### 4.2.7 Comunidad energética

#### 4.2.7.1 Objeto social y actividades a desarrollar

Se propone incorporar la comunidad energética como actividad de la cooperativa, alineándose así con su compromiso de promover la eficiencia energética y la gestión comunitaria. Esta decisión permitirá a la cooperativa organizarse y funcionar como una comunidad energética, lo que implica la posibilidad de desarrollar un conjunto de actividades relacionadas con la generación y consumo de energía renovable, con la eficiencia energética o movilidad sostenible, entre otras. A continuación, se analizan los aspectos a tener en cuenta para integrar la comunidad energética en el modelo cooperativo a nivel operativo, de gobernanza y jurídico.



Fig 67. Concepto de interconexión entre los miembros de la comunidad energética. Elaboración propia.

En primer lugar, de entre las actividades a desarrollar por una comunidad energética, se destacan las siguientes como posibles actividades adecuadas a las particularidades de este caso de estudio:

- Gestión comunitaria de los suministros energéticos
- Autoconsumos colectivos en otras cubiertas del barrio
- Proyectos de movilidad compartida
- Fondo de rehabilitación energética
- Sensibilización y formación para la transición ecosocial
- Incorporación de estrategias de flexibilidad de demanda
- Participación en futuros mercados eléctricos
- Proyectos de innovación en gestión hídrica

Así, entre las intenciones de la comunidad energética estaría tener un impacto positivo tanto dentro como fuera de la cooperativa de vivienda y fomentar la transición energética del barrio. Para ello, la formación y concienciación del vecindario es una actividad clave, así como la divulgación del modelo de comunidad energética como una alternativa viable y sostenible. También es fundamental establecer sinergias con otros colectivos del barrio como organizaciones sociales, administración y vecindario.

#### 4.2.7.2 Funcionamiento y gobernanza

La integración de la comunidad energética en la cooperativa requerirá de una adaptación de los estatutos sociales y de la creación de nuevos órganos de gestión, como una comisión específica encargada de la gestión de la comunidad energética.

La Asamblea deberá determinar en qué términos se integraría el funcionamiento de la comunidad energética dentro de la cooperativa. De entre las funciones de la Asamblea relativas a la comunidad energética se encuentra tomar decisiones respecto a las aportaciones de las socias de consumo, la aprobación de proyectos a realizar, la aprobación de coeficientes de reparto energéticos, criterios de gestión y facturación energética, y demás aspectos relativos al funcionamiento adecuado de la comunidad energética. A través de una comisión específica, se harían operativas dichas decisiones para garantizar la actividad de la comunidad energética y llevar a cabo las acciones aprobadas en asamblea.

Para asegurar la sostenibilidad económica de la comunidad energética, también será fundamental establecer un sistema claro y transparente de gestión económica. Al establecer una estructura de costes e ingresos transparente, las personas socias de la comunidad energética podrán tomar decisiones informadas sobre la gestión de sus recursos económicos y asegurar la viabilidad del proyecto a largo plazo.

Se deben considerar costes iniciales, que pueden incluir estudios técnicos para evaluar la viabilidad de proyectos, trámites legales y administrativos, así como acciones

de comunicación para atraer a socias. Por otra parte, los costes operativos representan los gastos recurrentes necesarios para mantener la comunidad en funcionamiento como pueden ser los gastos de mantenimiento de las instalaciones, los seguros, la amortización de las inversiones, la gestión administrativa. Adicionalmente, es posible que la comunidad energética incurra en costes financieros derivados de la necesidad de obtener financiación externa para llevar a cabo el proyecto. En este caso, se deberán considerar los intereses generados por los préstamos.

Por otro lado, los ingresos de la comunidad energética provendrán de las aportaciones de las socias, así como de los ingresos por la venta de excedentes de energía a la red eléctrica, que pueden constituir una fuente adicional de financiación. Otras posibles fuentes de ingresos incluyen subvenciones públicas y participaciones en programas para comunidades energéticas.

#### 4.2.7.3 Enfoque jurídico y modelos para estatutos

Se ha analizado desde un enfoque jurídico la integración de las actividades de una comunidad energética y una cooperativa de vivienda bajo una misma entidad. Para ello, dentro del informe de viabilidad jurídica recogido en el Anejo IV de este documento se contempla esta casuística.

De este informe se concluye que es factible la constitución de una cooperativa que integre las actividades de vivienda colaborativa y comunidad energética. La Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (LCCV) proporciona un marco legal ágil que posibilita la creación de entidades multifuncionales, capaces de satisfacer las variadas necesidades de sus asociados. Esta tipología de cooperativa puede convertirse en un instrumento eficaz para promover la cooperación, la sostenibilidad y la autogestión en los ámbitos de la vivienda y la energía.

Para ello, la cooperativa se debería constituir como cooperativa polivalente. No existe ningún impedimento para crear una cooperativa polivalente que combine las actividades de proveer a sus socios de vivienda, al tiempo que se cooperativizan otras actividades de consumo vinculadas a la comunidad energética, como los suministros eléctricos o los servicios de movilidad, por ejemplo.

En todo caso, la cooperativa polivalente deberá definir claramente cuál es su actividad principal en sus estatutos. Esta determinación es fundamental, ya que condiciona la gestión económica de la entidad y su funcionamiento en general. En el caso que nos ocupa, se propone que la actividad principal sea la vivienda, dado que la creación de la comunidad energética y otros servicios asociados está vinculada al proyecto de vivienda.

Así pues, con la incorporación de dicha condición a los estatutos sociales de la cooperativa, ésta podría funcionar como una comunidad energética conforme a la legislación vigente. A continuación se recoge un ejemplo de modelo de estatutos de una

cooperativa de vivienda que recoge esta casuística entre sus actividades:

*“m) Organitzar-se i funcionar com comunitat energètica renovables i/o comunitats ciutadanes energètiques així com constituir comunitats energètiques renovables a l’empara de la Directiva (UE) 2018/2001, el Reial Decret Llei 23/2020, de 23 de juny i tota la normativa de desenvolupament o complementària; i/o constituir comunitats ciutadanes energètiques a l’empara de la Directiva (UE) 2019/944 i tota la normativa de desenvolupament o complementària d’aquestes. D’aquestes comunitats podran ser membres la pròpia cooperativa, les fases i/o els socis comuns de la cooperativa, en coherència amb la seva qualitat de socis de consum. En tot cas, aquestes comunitats:*

*- Es basaran en la participació voluntària i oberta, el control efectiu de la qual l’exerceixen els socis de cada comunitat. La comunitat podrà coincidir amb alguna fase en quant a les persones sòcies que hi participin.*

*- El seu objectiu principal consistirà en oferir beneficis mediambientals, econòmics socials als seus socis o a la localitat en la que desenvolupa la seva activitat, i no generar una rendibilitat financera; en coherència amb l’absència d’ànim de lucre que caracteritza la cooperativa participen en la generació, inclosa la provinent de fonts renovables, la distribució, el subministrament, el consum, l’agregació, l’emmagatzematge d’energia, la prestació de serveis d’eficiència energètica o la prestació de serveis de recàrrega per a vehicles elèctrics o d’altres serveis energètics als seus membres o socis.” (50)*

(50) Sostre Cívica SCCL (2024), Estatuts Sostre Cívica SCCL, Modificats en l’Assemblea General Ordinària, 29 de Juny de 2024

## 4.3 Estudio de viabilidad

Este apartado del estudio se centra en evaluar la viabilidad del proyecto desde tres perspectivas fundamentales: técnica, económica y jurídica. Este análisis resulta aún especialmente pertinente dado el carácter singular de la propuesta, al tratarse de modelos de gestión poco explorado en nuestro territorio y por la necesidad de adaptarse a un entorno urbano complejo y dinámico.

- **Viabilidad Técnica:** La evaluación técnica ha sido desarrollada en paralelo a la definición del caso de estudio. En este apartado se expondrán las principales conclusiones relativas a la normativa urbanística, infraestructura existente, diseño y construcción.
- **Viabilidad Económica:** Se realiza un pre-estudio económico y financiero en el que se abordan los costes asociados al proyecto y las fuentes de financiación disponibles. Así, se elaborará un borrador de modelo financiero en el que se expondrá de qué manera repercute a los socios y socias cooperativistas, con el fin de identificar problemáticas que pudieran surgir.
- **Viabilidad Jurídica:** Finalmente, la viabilidad jurídica se enfocará en el marco legal que regula la cesión de uso y la formación de cooperativas de vivienda. Se realiza un informe de viabilidad jurídica en el que se revisan las leyes y normativas que aplican al proyecto con el fin de responder a la pregunta: ‘¿Es viable constituir una cooperativa polivalente de viviendas en cesión de uso y de consumidores y usuarios, en régimen de interés social, dispersa y constituida sobre suelo público en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar?’.

### 4.3.1 Viabilidad técnica

Tras el análisis técnico de la viabilidad de desarrollar proyectos de vivienda colaborativa dispersa en El Cabanyal-Canyamelar, se concluye que la iniciativa es viable, puesto que la infraestructura existente en el barrio y las características de determinadas parcelas públicas disponibles lo permiten.

No obstante, es fundamental reconocer que un proyecto de estas características se encuentra inmerso en un entorno normativo y legislativo particularmente complejo, por lo que cualquier proyecto de vivienda colaborativa que se quiera desarrollar en el barrio deberá estar precedido de un estudio de viabilidad bastante desarrollado. Así se podrá determinar qué parcelas son las más adecuadas. A continuación se mencionan algunos de los aspectos más relevantes a tener en cuenta:

#### Sobre los inmuebles públicos existentes

Existe gran cantidad de parcelas de titularidad pública, mayoritariamente municipales. Sin embargo, debe subrayarse que las características de muchas de las parcelas

y la edificabilidad de las mismas hace que muchos de los solares municipales deban descartarse, al tratarse de parcelas de dimensiones muy ajustadas.

La viabilidad técnica debe estudiarse de manera individualizada para cada parcela debido a la estricta normativa urbanística del barrio. Existen tres niveles de protección patrimonial, por lo que se recomienda abordar los proyectos de vivienda colaborativa dispersa en lotes que tengan el mismo grado de protección.

Se identifican como mayores condicionantes a nivel técnico la escasa edificabilidad de las parcelas existentes y la imposibilidad de agregación en las zonas catalogadas como BIC y BRL. Por esta razón se priorizarían las 'bolsas' de solares contiguos situadas en la zona sin protección especial. Además de estas 'bolsas' de solares contiguos, se han identificado varias parcelas de mayores dimensiones en las que se podría incluir entre 4 y 6 unidades de convivencia, pero la mayor parte admitiría entre 2 y 3 viviendas, por lo que la viabilidad económica podría verse comprometida. No obstante, estas parcelas con escasa edificabilidad podrían formar parte de la cooperativa como viviendas sin protección pública en caso de enajenación del suelo.

Al existir dos propietarios municipales, antes de materializarse el proyecto, Ayuntamiento y Plan Cabanyal-Canyamelar deberían proceder a la permuta o procedimiento que consideren más oportuno para que todas las parcelas pasen a ser de un único propietario.

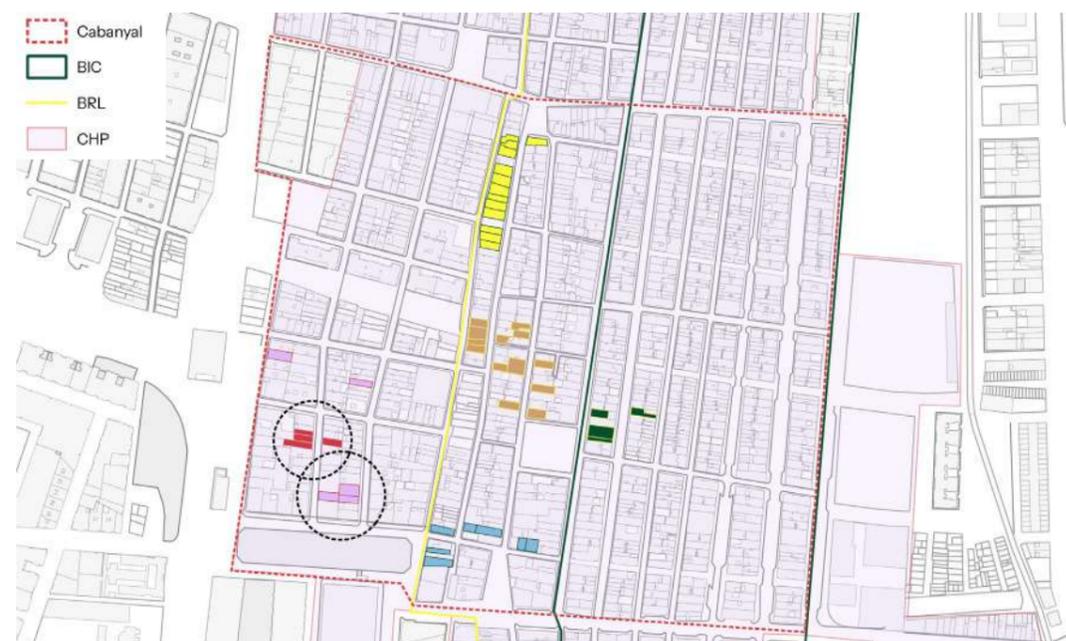


Fig 68. 'Bolsas' de parcelas municipales que presentan un menor número de condicionantes de carácter técnico-normativo.

### Actuación por fases y alternativas

El modelo contempla la posibilidad de actuar por fases, desarrollando la promoción del edificio que admita mayor número de viviendas en primer término e incorporando más edificios en la cooperativa de viviendas en cesión de uso en fases posteriores. Esto es viable. Además, en fases posteriores, se podrían incorporar a la cooperativa viviendas no protegidas.

Otra vía de estudio podría ser la de la rehabilitación de edificios municipales para desarrollar un proyecto de vivienda colaborativa dispersa. En el presente estudio no se ha abordado esta posibilidad dado que el patrimonio público mayoritario en el barrio son viviendas diseminadas o parcelas de pequeñas dimensiones y se ha puesto el foco en dar respuesta a la problemática de los solares vacíos. Sin embargo, podría estudiarse la viabilidad de esta alternativa.

### Vivienda colaborativa dispersa

El modelo plantea una cooperativa de viviendas en cesión de uso dispersa, lo que conlleva una serie de condicionantes a nivel jurídico. Esto se desarrolla en el correspondiente apartado. Se ha visto que a nivel técnico es viable si bien se ve condicionado por lo que se expondrá a continuación.

Se ha descartado el planteamiento inicial en el que se contemplaba la posibilidad de disponer las zonas comunes en las parcelas más grandes y destinar las pequeñas únicamente a células habitacionales.

Debido a lo establecido en el Reglamento de Vivienda de Protección Pública, cada edificio debe entenderse como un proyecto de vivienda colaborativa individual. Por esta razón, en cada edificio se debe destinar al menos un 20% de la superficie total de cada edificio a espacios de uso común, de acuerdo con lo especificado en la Ley de Viviendas Colaborativas. Además, en la actualización de las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda (51) se especifica la superficie mínima de las zonas comunes. Esto hace que algunos de los solares de menores dimensiones no sean aptos para este modelo.

### Autoconsumo compartido y comunidad energética

El autoconsumo compartido es una de las actividades más populares de las comunidades energéticas. En este proyecto se contempla la posibilidad de que la instalación fotovoltaica se realice en el edificio que presente una mayor superficie de cubierta y mejor orientación y el resto de edificios de la cooperativa de viviendas se beneficie de esta instalación. Se ha comprobado que es viable técnicamente, aunque las pequeñas dimensiones de las parcelas hacen que la producción total sea reducida. En el caso de estudio concreto, por ejemplo, si se adhirieran más parcelas de pequeñas dimensiones a la cooperativa, la producción eléctrica de la instalación planteada no podría cubrir la demanda de este nuevo edificio. Así, es viable, pero se debe hacer un estudio previo detallado de la demanda a la que va a poder hacer frente la instalación.

(51) Comunitat Valenciana (2023). DECRET 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda

### Construcción semi-industrializada y de bajo impacto ambiental

El diseño preliminar elaborado contempla soluciones adecuadas para la construcción de viviendas funcionales y sostenibles en las que se apueste por la innovación sin renunciar a la tradición propia del lugar. La apuesta por los sistemas semiindustrializados supone una reducción en los tiempos de construcción, una optimización de los recursos empleados y un mayor control de la obra. Es una manera de incorporar sistemas prefabricados en un contexto urbano en el que incorporar sistemas industrializados de mayores dimensiones podría suponer grandes inconvenientes de carácter logístico.

Además, pese a ser un sector en desarrollo en el contexto español, durante los últimos años el levante ha visto cómo han surgido numerosas empresas especializadas en sistemas de construcción en seco y otras que ofrecen soluciones industrializadas basadas en productos y sistemas locales.

La propuesta ha buscado un compromiso entre sistemas innovadores y sistemas más habituales o tradicionales, si bien es cierto que el aspecto económico es un factor clave a la hora de determinar la viabilidad real de este diseño preliminar. Si bien las características concretas del barrio conllevan una serie de condicionantes que pueden poner en compromiso la viabilidad económica del mismo.

#### Protección patrimonial

Tal y como se ha expresado, es imprescindible tener en consideración la normativa urbanística de aplicación puesto que el diseño de los edificios está condicionado a los criterios establecidos en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y los proyectos de agregación de parcelas y los comprendidos dentro del ámbito BIC deberán ser aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio.

#### Otras consideraciones

Las diversas leyes y regulaciones que afectan al proyecto requieren una interpretación precisa y una aplicación rigurosa para garantizar que el desarrollo cumpla con todos los requisitos legales y normativos. Dado este contexto, se considera imperativo contar con un equipo de profesionales que pueda abordar los aspectos técnicos y legales del proyecto de manera efectiva.

En conclusión, mientras que el proyecto de cooperativa de vivienda en cesión de uso es técnicamente viable y bien fundamentado, su éxito dependerá en gran medida de la capacidad del equipo encargado de su desarrollo para navegar con eficacia el complejo entorno normativo y legislativo. La integración de expertos en todas las áreas pertinentes es esencial para asegurar una implementación satisfactoria y conforme a las exigencias legales.

### 4.3.2 Viabilidad económica y financiera

El estudio de viabilidad económica y financiera es crucial en proyectos como este, especialmente cuando están involucrados bienes y recursos públicos. Dado que estos proyectos buscan ofrecer soluciones de vivienda asequible, es fundamental garantizar que los recursos se gestionen de manera eficiente, transparente y sostenible. Un análisis financiero exhaustivo permite evaluar los costes totales del proyecto, identificar las fuentes de financiación más adecuadas y asegurar que la inversión pública sea utilizada de manera responsable, evitando sobrecostes o problemas de financiación a largo plazo.

En el presente apartado se ha realizado un primer acercamiento al estudio de viabilidad económica y financiera. No obstante, se debe tener en cuenta que se trata de una aproximación teórica, pues, los perfiles, necesidades y capacidades de las personas socias cooperativistas serían un factor clave a la hora de definir los mecanismos de financiación y el modelo financiero. De desarrollarse un proyecto cooperativo de estas características, se debería realizar un estudio pormenorizado en coordinación con todos los agentes implicados: cooperativistas, administración, entidades crediticias y otras fuentes de financiación externas.

#### 4.3.2.1 Hipótesis y datos de partida

Dada la flexibilidad que ofrece este modelo y la oportunidad que puede suponer incorporar un local en planta baja que pueda ser alquilado a iniciativas de carácter local, se exploran dos hipótesis para estudiar la viabilidad económica de ambas:

hipótesis A	Número de viviendas	12
	Número de locales	1
hipótesis B	Número de viviendas	13
	Número de locales	0

Tabla 19. Hipótesis de partida estudio de viabilidad económica y financiera.

Igualmente, como muestra de esta flexibilidad, en el caso de estudio se plantea la posibilidad de que dos de las viviendas sean de emergencia, gestionadas por la administración o entidades del Tercer Sector.

No obstante, dado el grado de incertidumbre existente en lo relativo a las fuentes de financiación disponibles y de cara a plantear un escenario más acotado, en el que se hace un uso de los recursos públicos más provechoso, se opta por estudiar únicamente la hipótesis B y sin viviendas de emergencia.

Por otro lado, si bien es cierto, que la promoción debería realizarse por fases, siendo

la fase primera el edificio de mayores dimensiones y la fase segunda el edificio de dos alturas, se opta por realizar el estudio económico del conjunto en un escenario hipotético en el que ambos edificios formaran parte de la misma promoción.

Así, el caso de estudio cuenta con 13 unidades de convivencia, todas ellas gestionadas y habitadas por cooperativistas. Al existir más unidades de convivencia, el coste que repercutirá sobre cada una de ellas será menor. A modo de resumen, se plantea un escenario teórico con los siguientes parámetros:

Vidal de Canelles 13, 15, 17 y 18			
<b>Adquisición del suelo</b>	Propietario	Ayuntamiento de València o Plan Cabanyal Canyamellar	
	Método de adquisición	Derecho de superficie 75 años	
	Gravamen	Canon anual a establecer	
<b>Construcción</b>	Plazo de ejecución	18 meses	
<b>Características generales</b>	Número de viviendas	13	
	Número de locales	0	
<b>Datos del proyecto</b>	Número de plantas sobre rasante (s/r)	E. principal	4 y 1
		E. secundario	2
	Número de plantas bajo rasante (b/r)	E. principal	0
		E. secundario	0
	Superficie de las parcelas	478,50 m <sup>2</sup>	
Edificabilidad máxima según parámetros urbanísticos	1.422 m <sup>2</sup>		
	Superficie Construida s/r	1.081 m <sup>2</sup>	
<b>Precios de venta*</b>	Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV) - DECRETO 68/2023	2.200,00 €/m <sup>2</sup> útil**	

\* De cara a calcular la viabilidad económica del proyecto y a contextualizarlo, se calculará el precio de venta de la promoción a partir del Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV) establecido en el DECRETO 68/2023.

\*\* En el momento de la publicación del presente estudio (septiembre 2024), se realiza el anuncio de un nuevo decreto en materia de Vivienda de Protección Pública en el que este módulo queda establecido en 2.400€/m<sup>2</sup>útil, además de otras consideraciones.

Tabla 20. Hipótesis de partida estudio de viabilidad económica y financiera. Elaboración propia

Existen diferentes tipologías de vivienda, por lo que a continuación se expone la relación de superficies útiles que corresponde a cada una de ellas. Se tiene en cuenta tanto la superficie de las propias células habitacionales como la superficie de zonas comunitarias que le corresponde en términos económicos. Las cuotas de acceso y las mensuales variarán en función de este parámetro.

Tipologías vivienda			Zonas comunes		Sup. repercutida
Tipo	Sup. (m2)	% sobre el total	m2	% sobre el total	% repercutido total
<b>Edificio principal</b>					
A	40	3.76%	29.86	2.78%	<b>6.54%</b>
B	49	4.60%	29.86	2.78%	<b>7.38%</b>
C	59	5.50%	29.86	2.78%	<b>8.28%</b>
D	69	6.39%	29.86	2.78%	<b>9.17%</b>
<b>Edificio secundario</b>					
E	63	5.88%	29.86	2.78%	<b>8.66%</b>

Tabla 21. Relación de superficies. Elaboración propia

#### 4.3.2.2 Mecanismos de financiación

De cara a establecer unos parámetros de partida de este estudio teórico, se determinan los siguientes criterios o consideraciones:

##### Mecanismos de financiación privada

- **Recursos propios.**
  - El estudio contempla que la aportación inicial, con derecho a reembolso, puede variar entre el 20% y el 30% de los gastos de promoción. Se estudia qué opción es más conveniente. Igualmente, se contempla la posibilidad de que se aporte de manera fraccionada.
  - Se establece el siguiente objetivo límite respecto a las cuotas mensuales, no reembolsables: la parte correspondiente al pago del préstamo hipotecario no superará el 30% de los ingresos de las unidades de convivencia. La suma total de la cuota mensual (incluyendo costes de suministros y otros gastos) no superará el 40% de los ingresos de las unidades de convivencia.

También respecto a las cuotas mensuales: se tienen en consideración los límites establecidos por el DECRETO 68/2023:

2. Dicho importe se obtendrá por aplicación de los criterios anteriores según la siguiente tabla:

Rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM: 4,5 €/m<sup>2</sup>útil-mes  
 Rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 6,0 €/m<sup>2</sup>útil-mes  
 Rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 7,5 €/m<sup>2</sup>útil-mes  
 Rentas entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM: 9 €/m<sup>2</sup>útil-mes  
 Rentas entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM: 10,5 €/m<sup>2</sup>útil-mes

3. Mediante Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrán revisar la renta máxima anual de arrendamiento y las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia.

Fig 69. Extracto del Artículo 19 del Reglamento de Viviendas de Protección Pública de la GVA.

- Se debe tener en cuenta que la cooperativa debe disponer de un fondo obligatorio destinado a la formación y promoción cooperativa y un fondo de reserva obligatorio.
- Se dispondrá de un fondo de solidaridad o ayuda mutua que cubra posibles impagos. La Ley de Viviendas Colaborativas determina que el mínimo son tres cuotas, no obstante, las entidades financieras suelen exigir entre 5 y 10 cuotas, por lo que se decide proponer 7 cuotas para el estudio.
- **Instrumentos de financiación ajena.**
  - Existen diversos mecanismos, como los fondos de retorno, secciones de crédito, obligaciones, títulos participativos, financiación voluntaria no a capital, crowdfundig, cuentas de participación, etc. Sin embargo, en el marco de este estudio teórico se decide descartar estas opciones en primera instancia para tratar de tener una aproximación lo más restrictiva posible.
  - Se decide optar como única fuente de financiación ajena, por una hipoteca inmobiliaria. Para plantear las condiciones de los préstamos hipotecarios se han tenido en cuenta los parámetros o la información obtenida de diferentes entidades de la Banca Ética. En concreto, en la Comunidad Valenciana, Fiare Banca Ética, Triodos y Caixa Popular han expresado predisponibilidad para financiar este tipo de proyectos. Coop57 podría ser otra opción, pero hasta el momento no tienen una sección territorial en la Comunidad Valenciana. En concreto, se han tomado los datos facilitados desde Fiare Banca Ética y Coop57 para realizar esta primera aproximación teórica, si bien las características de la hipoteca variarían mucho en función de los perfiles concretos de las personas socias de la cooperativa.

#### Mecanismos de financiación pública

- Se decide abordar el estudio sin tener en consideración posibles subvenciones a las que se podría acoger el proyecto para plantear el escenario más desfavorable.
- No obstante, a continuación se mencionan determinadas ayudas a las que podría acogerse un proyecto de estas características:
  - Ayudas para el fomento de las empresas cooperativas en la comunitat valenciana (orden 11/2019)
    - FEVECTA - ESCREA. Ayudas a la constitución de nuevas cooperativas.
  - Ayudas del Plan Estatal de Vivienda administradas por las comunidades autónomas
    - Se pone el foco especialmente, en el Programa 8 del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Actualmente la GVA ha abierto convoca-

- toria de ayudas enmarcada en esta línea presupuestaria, sin embargo, se destina únicamente a modelos cohousing para personas mayores.
- Ayudas destinadas a promocionar la innovación y la sostenibilidad en el ámbito de la construcción y/o vivienda.
  - Como por ejemplo la convocatoria de años pasados del Plan IRTA de Impulso a la Innovación e Investigación Aplicada para la Transición Ecológica en la Arquitectura u otras ayudas a nivel autonómico o local que fomenten este tipo de medidas.
- Ayudas para fomentar la eficiencia energética y las comunidades energéticas:
  - Por ejemplo las concedidas desde el IVACE destinadas a comunidades energéticas o instalaciones de autoconsumo de energía eléctrica.

#### 4.3.2.3 Cálculo de los costes de promoción y gastos asociados

Las personas socias de la cooperativa de viviendas en cesión de uso deben hacer frente a los gastos relativos a la construcción de las viviendas. Al tratarse de un modelo basado en la autopromoción y en la ausencia de lucro, se evita cualquier beneficio asociado a la propia promoción y comercialización del proyecto. Además, al plantearse un escenario en el que el suelo se adquiere mediante derecho de superficie, la cooperativa únicamente tendría que pagar el canon que establezca la administración. Estas son las principales diferencias del modelo respecto a una promoción habitual.

A continuación se muestra la tabla resumen con los costes de promoción y gastos asociados para calcular el coste al que tendría que hacer frente la cooperativa. Consideraciones previas:

- Se ha realizado un supuesto económico, no financiero, no se han tenido en consideración la totalidad de las necesidades financieras a las que tendría que hacer frente la cooperativa pues sería necesaria información concreta sobre todas las personas socias y todos los mecanismos de financiación definitivos.
- El Presupuesto Estimado de Contrata (PEC) se ha obtenido a partir del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) calculado con la Base de Datos de la Construcción del IVE.
  - PEM: 1.271.248,74 €
  - PEC: 1.538.210,98 €
- El coste unitario de construcción (PEC, €/m<sup>2</sup>c) es de 1.422,64€. Es algo elevado, por lo que en un caso real, podría ser ajustado de manera iterativa para adecuarlo a la capacidad adquisitiva de los y las cooperativistas. El Coste Unitario de Ejecución establecido en el IVE para un edificio residencial de estas características es de 1.017,50€, lo que se considera bajo en el contexto actual de inflación de los precios de la construcción.
- No se han considerado los costes financieros de los recursos no hipotecarios.

- Los gastos de urbanización han sido considerados como nulos, al igual que el gravamen asociado a la adquisición del suelo. Estos gastos deberían ser añadidos, si bien, se deja un porcentaje de costes destinado a imprevistos.
- No se ha tenido en cuenta el IVA.
- La obra se ejecuta en 18 meses y se dispone del préstamo promotor cuando ésta se inicia, pudiendo disponerse del mismo al mes siguiente de cada certificación.

	Importes totales	Repercusión: €/m <sup>2</sup> s/r total	Repercusión: €/m <sup>2</sup> s/r uso vivienda	% respecto importes totales
<b>COSTES DE SUELO</b>	<b>15,000</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>0.73%</b>
Precio del suelo	0	0	0	0.00%
Costes asociados (Notaría, Registro, impuestos, etc.)	10,000	9	10	0.49%
Preparación suelo	5,000	5	5	0.24%
<b>OBRAS Y COSTES ASOCIADOS</b>	<b>1,775,581</b>	<b>1,642</b>	<b>1,776</b>	<b>86.97%</b>
PEC	1,538,211	1,423	1,539	75.34%
Altas de suministros (agua, gas, electricidad)	21,419	20	21	1.05%
Honorarios Técnicos (Arq., Arq. Técnico, OCT, Seg. y Salud)	151,220	140	151	7.41%
Tasas e impuestos de actuaciones urbanísticas	13,032	12	13	0.64%
Gastos jurídicos (Notaría, Registro Propiedad, AJD)	51,699	48	52	2.53%
<b>GASTOS DE GESTIÓN, COMERCIALES Y ADMINISTRATIVOS</b>	<b>84,786</b>	<b>78</b>	<b>85</b>	<b>4.15%</b>
Honorarios de Gestión (Project Management)	70,874	66	71	3.47%
Comercialización	0	0	0	0.00%
Garantías (Seg. Decenal, Seg. de Responsabilidad Civil, avales, etc.)	13,912	13	14	0.68%
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>116,444</b>	<b>108</b>	<b>116</b>	<b>5.70%</b>
Formalización préstamo hipotecario y costes disposición	83,370	77	83	4.08%
Intereses préstamo hipotecario	33,075	31	33	1.62%
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>1,991,812</b>	<b>1,842</b>	<b>1,992</b>	<b>97.56%</b>
Imprevistos 2.5%	49,795	46	50	2.44%
<b>TOTAL COSTES + imprevistos</b>	<b>2,041,608</b>	<b>1,888</b>	<b>2,042</b>	<b>100.00%</b>
<b>Estimación precio por udc</b>	<b>157,047</b>			

Tabla 22. Costes de promoción y gastos asociados. Elaboración propia.

Se realiza una estimación del precio de venta de la promoción. El modelo expuesto no contempla este supuesto de venta. No obstante, puede aportar información útil.

Con los datos aportados, si la venta se realizara al precio máximo establecido en el Decreto 68/2023 (2.200€/m<sup>2</sup>c), el beneficio de promoción sería de en torno al 16%. Si se realizara al nuevo precio máximo de venta anunciado desde GVA, el beneficio podría ser de en torno a un 26%.

La autopromoción permite que las personas que necesitan acceder a una vivienda se ahorren ese gasto y los asociados a nivel de intereses del préstamo hipotecario.

#### 4.3.2.4 Modelo de financiación

En primer lugar indicar algunas de las características del producto crediticio teórico planteado para la financiación de esta promoción.

- Plazo máximo: 30 años
- Financiación hasta el 70%-80% de los costes de obra y asociados.
- Financiación con fondos propios mínimo de un 20% del coste total del proyecto.
- Aportación al Fondo de Reserva: 7 cuotas
- Ratio de endeudamiento: 35%
- Coste financiero: 4%
- Sin comisiones

A la hora de abordar el estudio se considera que:

- La cooperativa no cuenta con subvenciones de ningún tipo que colaboren en la financiación el proyecto.
- Si bien se prioriza no disponer de otras fuentes de financiación, como podrían ser los títulos participativos, crowdfunding o fórmulas similares, se considera que, en caso de considerarlo una opción adecuada, se podría plantear esta posibilidad, estableciendo la cantidad máxima financiada de este modo en un 5%. Además, dada la heterogeneidad de los perfiles planteados en el presente proyecto, podrían existir mecanismos de solidaridad interna si fuera preciso. De esta manera, las unidades de convivencia con una mayor capacidad adquisitiva podrían aportar de manera voluntaria una cantidad que las personas socias con menores recursos devuelva paulatinamente.
- Los perfiles de los y las socias cooperativas son los indicados en la *Tabla 18. Cuadro resumen personas socias - tipologías de viviendas. Elaboración propia.* del apartado 4.2.3.1 *Tipologías y unidades de convivencia*, con lo que los límites de las cuotas mensuales relativas a la cesión de uso (exclusivamente los gastos relativos a la construcción y mantenimiento del edificio) no deberían sobrepasar los siguientes límites:

	LÍMITE CUOTA CESIÓN			
	2.5IPREM	3.5-4.5IPREM	4.5-5.5IPREM	5.5-6.5IPREM
TA	€315.94	€526.57	€631.88	€737.20
TB	€356.83	€594.72	€713.66	€832.60
TC	€400.16	€666.93	€800.32	€933.70
TD	€443.07	€738.44	€886.13	€1,033.82
TE	€418.36	€697.27	€836.72	€976.18

Tabla 23. Límites cuotas mensuales cesión de uso según lo establecido en el DECRETO 68/2023.

Estimación precio por UDC			
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>
Total de la cooperativa	410,368.81 €	533,479.45 €	718,145.41 €
Fondo de solidaridad 7 Cuotas.	60,764.34 €	60,764.34 €	56,207.02 €
Tipología TA	30,803.09 €	38,852.17 €	50,627.82 €
Tipología TB	34,789.52 €	43,880.29 €	57,179.91 €
Tipología TC	39,013.97 €	49,208.62 €	64,123.20 €
Tipología TD	43,197.29 €	54,485.06 €	70,998.88 €
Tipología TE	40,788.65 €	51,447.03 €	67,040.04 €
<b>Financiación bancaria</b>	<b>69.2%</b>	<b>69.2%</b>	<b>64.0%</b>
% de los costes de obra y asociados	1,420,465.14 €	1,420,465.14 €	1,313,930.26 €
<b>Altres</b>	<b>10.8%</b>	<b>4.8%</b>	<b>1.0%</b>
Aportaciones con otros medios	221,010.08 €	97,899.44 €	19,768.36 €
Por UDC	17,000.78 €	7,530.73 €	1,520.64 €
Estimación cuotas por UDC			
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>30,803.09 €</b>	<b>38,852.17 €</b>	<b>50,627.82 €</b>
TA Cuota acceso a la cooperativa	7,700.77 €	9,713.04 €	12,656.96 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	641.73 €	809.42 €	1,054.75 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	427.82 €	539.61 €	703.16 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>34,789.52 €</b>	<b>43,880.29 €</b>	<b>57,179.91 €</b>
TB Cuota acceso a la cooperativa	8,697.38 €	10,970.07 €	14,294.98 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	724.78 €	914.17 €	1,191.25 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	483.19 €	609.45 €	794.17 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>39,013.97 €</b>	<b>49,208.62 €</b>	<b>64,123.20 €</b>
TC Cuota acceso a la cooperativa	9,753.49 €	12,302.15 €	16,030.80 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	812.79 €	1,025.18 €	1,335.90 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	541.86 €	683.45 €	890.60 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>43,197.29 €</b>	<b>54,485.06 €</b>	<b>70,998.88 €</b>
TD Cuota acceso a la cooperativa	10,799.32 €	13,621.27 €	17,749.72 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	899.94 €	1,135.11 €	1,479.14 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	599.96 €	756.74 €	703.16 €
Aportació extra o altres mitjans	17,000.78 €	7,530.73 €	1,520.64 €
<b>Aportaciones mensuales HIPOTECA ESTANDAR</b>	<b>80%, 30 años</b>	<b>80%, 30 años</b>	<b>74%, 30 años</b>
Cuota mensual hipoteca al 4% variable cooperativa	8,681 €	8,681 €	8,030 €
TA Cuota mensual udc hipoteca	567.55	567.55	524.98
TB Cuota mensual udc hipoteca	641.00	641.00	592.92
TC Cuota mensual udc hipoteca	718.83	718.83	664.92
TD Cuota mensual udc hipoteca	795.91	795.91	736.22
TE Cuota mensual udc hipoteca	751.53	751.53	695.17
Cuota suministros udc + imprevistos por variabilidad	80.00 €	80.00 €	80.00 €
TA Cuota mensual	647.55 €	647.55 €	604.98 €
TB Cuota mensual	721.00 €	721.00 €	672.92 €
TC Cuota mensual	798.83 €	798.83 €	744.92 €
TD Cuota mensual	875.91 €	875.91 €	816.22 €
TE Cuota mensual	831.53 €	831.53 €	775.17 €

Tabla 24. Estudio de la metodología. SIN SUBVENCIONES. Elaboración propia.

Se han realizado tres variantes:

- Columna primera:
  - Cuota de acceso lo más reducida posible.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación es muy elevada.
  - La cuota mensual es elevada, con lo que determinados perfiles quedarían excluidos (con ingresos menores a 4,5IPREM).
- Columna segunda:
  - Cuota de acceso intermedia.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación está dentro de los límites preestablecidos (<5%), aunque es una cantidad alta.
  - La cuota mensual es elevada, con lo que determinados perfiles quedarían excluidos (con ingresos menores a 4,5IPREM).
- Columna tercera:
  - Cuota de acceso alta.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación es prácticamente nula.
  - La cuota mensual se puede reducir, con lo que los perfiles que quedarían excluidos serían los de ingresos menores a 3,5IPREM
- En las últimas filas de la tabla se indican las cuotas mensuales, teniendo en consideración los gastos de suministros. Se comprueba si quedarían por debajo del valor de referencia establecido para el nivel de renta medio por hogar del barrio:
  - 30% x 2.390,03€/mes= 717€ cuota mensual máxima (exclusivamente los gastos relativos a la construcción y mantenimiento del edificio)
  - 40% x 2.390,03€/mes= 956,01 (con suministros y otros gastos)

El pago correspondiente a la hipoteca resulta especialmente elevado para las unidades de convivencia que necesitan un mayor número de dormitorios (3 o 4), mientras que la parte destinada a los suministros y otros gastos no representa un incremento significativamente condicionante.

Existe un importante desequilibrio entre las cuotas y la capacidad adquisitiva de los y las cooperativistas. Las cuotas de acceso especialmente, son muy altas, lo que puede suponer un problema dada las dificultades de capacidad de ahorro de determinados perfiles.

En el caso de que el importe máximo de la hipoteca sea el 70%, las cuotas iniciales serían muy elevadas, por lo que las restrictivas condiciones del producto hipotecario pueden ser un gran condicionante.

De cara a estudiar otros escenarios más viables, se comprueba qué efecto tendría la incorporación de subvenciones destinadas a este tipo de proyectos, como podría ser el Programa 8 del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025:

Estimación precios por UDC			
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>26%</b>	<b>31%</b>	<b>35%</b>
Total de la cooperativa	422,979.45 €	504,321.65 €	569,395.41 €
Fondo de solidaridad 7 Cuotas.	60,764.34 €	56,207.02 €	56,207.02 €
Tipología TA	31,627.58 €	36,647.84 €	40,902.42 €
Tipología TB	35,720.72 €	41,390.69 €	46,195.88 €
Tipología TC	40,058.24 €	46,416.71 €	51,805.39 €
Tipología TD	44,353.53 €	51,393.79 €	57,360.28 €
Tipología TE	41,880.42 €	48,528.12 €	54,161.92 €
<b>Financiación bancaria</b>	<b>69.2%</b>	<b>64.0%</b>	<b>64.0%</b>
% de los costes de obra y asociados	1,420,465.14 €	1,313,930.26 €	1,313,930.26 €
<b>Altres</b>	<b>4.8%</b>	<b>5.0%</b>	<b>1.0%</b>
Aportaciones con otros medios	97,899.44 €	101,842.13 €	19,768.36 €
Por UDC	7,530.73 €	7,834.01 €	1,520.64 €
Estimación cuotas por UDC			
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>31,627.58 €</b>	<b>36,647.84 €</b>	<b>40,902.42 €</b>
TA Cuota acceso a la cooperativa	7,906.90 €	9,161.96 €	10,225.61 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	658.91 €	763.50 €	852.13 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	439.27 €	509.00 €	568.09 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>35,720.72 €</b>	<b>41,390.69 €</b>	<b>46,195.88 €</b>
TB Cuota acceso a la cooperativa	8,930.18 €	10,347.67 €	11,548.97 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	744.18 €	862.31 €	962.41 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	496.12 €	574.87 €	641.61 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>40,058.24 €</b>	<b>46,416.71 €</b>	<b>51,805.39 €</b>
TC Cuota acceso a la cooperativa	10,014.56 €	11,604.18 €	12,951.35 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	834.55 €	967.01 €	1,079.28 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	556.36 €	644.68 €	719.52 €
<b>Aportaciones iniciales</b>	<b>44,353.53 €</b>	<b>51,393.79 €</b>	<b>57,360.28 €</b>
TD Cuota acceso a la cooperativa	11,088.38 €	12,848.45 €	14,340.07 €
Cuota mensual Periodo 1 > Antes de la licencia de obra (24m)	924.03 €	1,070.70 €	1,195.01 €
Cuota mensual Periodo 2 > Durante las obras (18m)	616.02 €	713.80 €	568.09 €
Aportació extra o altres mitjans	7,530.73 €	7,834.01 €	1,520.64 €
<b>Aportaciones mensuales HIPOTECA ESTANDAR</b>	<b>80%, 30 años</b>	<b>74%, 30 años</b>	<b>74%, 30 años</b>
Cuota mensual hipoteca al 4% variable cooperativa	8,681 €	8,030 €	8,030 €
TA Cuota mensual udc hipoteca	567.55	524.98	524.98
TB Cuota mensual udc hipoteca	641.00	592.92	592.92
TC Cuota mensual udc hipoteca	718.83	664.92	664.92
TD Cuota mensual udc hipoteca	795.91	736.22	736.22
TE Cuota mensual udc hipoteca	751.53	695.17	695.17
Cuota suministros udc + imprevistos por variabilidad	80.00 €	80.00 €	80.00 €
TA Cuota mensual	647.55 €	604.98 €	604.98 €
TB Cuota mensual	721.00 €	672.92 €	672.92 €
TC Cuota mensual	798.83 €	744.92 €	744.92 €
TD Cuota mensual	875.91 €	816.22 €	816.22 €
TE Cuota mensual	831.53 €	775.17 €	775.17 €

Tabla 25. Estudio de la metodología. CON SUBVENCIONES. Elaboración propia.

Se analizan de nuevo las variantes, esta vez en un escenario CON subvenciones:

- Columna primera:
  - Cuota de acceso lo más reducida posible.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación está dentro de los límites preestablecidos (<5%), aunque es una cantidad alta.
  - La cuota mensual es elevada, con lo que determinados perfiles quedarían excluidos (con ingresos menores a 4,5IPREM).
- Columna segunda:
  - Cuota de acceso intermedia.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación está dentro de los límites preestablecidos (<5%), aunque es una cantidad alta.
  - La cuota mensual se ve reducida, con lo que los perfiles que quedarían excluidos serían los de ingresos menores a 3,5IPREM
- Columna tercera:
  - Cuota de acceso alta.
  - La dependencia de otros mecanismos de financiación es prácticamente nula.
  - La cuota mensual se ve reducida, con lo que los perfiles que quedarían excluidos serían los de ingresos menores a 3,5IPREM
- En las últimas filas de la tabla se indican las cuotas mensuales, teniendo en consideración los gastos de suministros. Se comprueba si quedarían por debajo del valor de referencia establecido para el nivel de renta medio por hogar del barrio:
  - 30% x 2.390,03€/mes= 717€ cuota mensual máxima (exclusivamente los gastos relativos a la construcción y mantenimiento del edificio)
  - 40% x 2.390,03€/mes= 956,01 (con suministros y otros gastos)

Se aprecia que las subvenciones tienen especial efecto en la reducción de las cuotas, especialmente las de acceso. Se podrían desbloquear mecanismos de solidaridad para que las unidades de convivencia con más ingresos paguen una cuota de acceso más elevada, por ejemplo, dado que las ayudas del Programa 8 están destinadas únicamente a subvencionar las viviendas de los perfiles con ingresos menores a 5IPREM. En este caso se han incluido las siguientes subvenciones: Programa 8 del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 destinada a cubrir gastos de 8 de las viviendas; y las ayudas del IVACE destinadas a cubrir gastos de instalaciones de autoconsumo.

El pago correspondiente a la hipoteca resulta especialmente elevado para las unidades de convivencia que necesitan un mayor número de dormitorios (4), mientras que la parte destinada a los suministros y otros gastos no representa un incremento significativamente condicionante.

Las cuotas de acceso especialmente, pueden resultar altas para las unidades de convivencia con menores ingresos.

En el caso de que el importe máximo de la hipoteca sea el 70%, las cuotas iniciales serían muy elevadas, por lo que las restrictivas condiciones del producto hipotecario pueden ser un gran condicionante.

Para finalizar, en el estudio no se ha realizado un análisis a largo plazo en el que, por ejemplo, se defina qué ocurre con las cuotas de los y las socias una vez se cubran los gastos del préstamo hipotecario. No obstante, se propone que las cuotas se mantengan en el tiempo por varias razones:

- Por el principio de solidaridad financiera o igualación de aportes, de manera que todas las personas socias, independientemente del momento en que se incorporen, contribuyan de manera equitativa, asumiendo las mismas cuotas o aportaciones.
- Hacer frente a gastos de mantenimiento y mejora del edificio.
- Aportar una parte de la cuota a un fondo que pueda destinarse a replicar el modelo una vez finalicen los 75 años de la cesión del suelo debido a la incertidumbre que pueda generar el modelo por el carácter temporal del derecho de superficie.

#### 4.3.2.5 Conclusiones

Este modelo permite reducir los costes de promoción respecto a una promoción privada de vivienda pública habitual. Además ofrece mayor flexibilidad a los usuarios al poder optar por medidas como los mecanismos de solidaridad interna.

Se ha comprobado que es posible que las cuotas mensuales estén dentro de los límites de renta establecidos en el DECRETO 68/2023 para unidades de convivencia con un límite de ingresos de entre 4,5 y 6,5\*IPREM. Sin embargo, las cuotas de acceso son elevadas, especialmente en el caso de no contar con subvenciones.

Por tanto, la viabilidad económica del proyecto es relativa, especialmente para perfiles con un nivel de ingresos menor a 3,5\*IPREM. Además, las altas cuotas de acceso precisan de una alta capacidad de ahorro por parte de las unidades de convivencia, por lo que los perfiles más jóvenes y/o unidades de convivencia unipersonales pueden presentar especiales dificultades para acceder a la cooperativa.

También se identifica una posible dependencia de mecanismos particulares como el crowdfunding o los mecanismos de solidaridad interna entre los y las cooperativistas en el caso de no contar con subvenciones o medidas similares. No tiene por que ser un inconveniente, pero es una herramienta que deben tener en consideración las personas socias.

Por otro lado, las cuotas relativas a suministros y otros gastos son reducidas, por lo que no suponen un condicionante significativo.

Este estudio tiene un carácter teórico, se ha realizado con el objetivo de tener una

primera aproximación al escenario económico y financiero ante el que se podrían encontrar los y las cooperativistas. En un caso práctico sería la propia cooperativa la que determinaría su propio modelo financiero y realizaría los ajustes necesarios en el modelo arquitectónico para que se adecuara a las capacidades económicas del grupo. No obstante, para complementar el estudio, a continuación se identifican las posibles causas y medidas correctoras de los puntos críticos citados previamente:

- Las restrictivas condiciones de los productos hipotecarios relativas a las garantías. Por un lado, el número de cuotas exigidas para el fondo de solidaridad es elevado. Por otro lado, algunas de las personas socias de una vivienda colaborativa intergeneracional se pueden encontrar con dificultades a la hora de asegurar el aval personal exigido desde las entidades financieras. En otros territorios, como en Catalunya, se han desarrollado líneas de subvención desde la administración y avales públicos destinados a proyectos de viviendas colaborativas, como el convenio ESAL en Barcelona. Este tipo de convenios con el Institut Valencià de Finances podría ser una pieza clave para flexibilizar esta problemática.
- El alto coste de la construcción. Se podría reajustar el modelo arquitectónico con el fin de reducir los gastos relativos a la construcción. Se podría optar por realizar determinadas partidas en fases posteriores y/o realizar tareas sencillas, como la pintura o ayudas en albañilería etc. de forma autónoma, mediante 'autoconstrucción'.

Se debe tener en consideración que, las sucesivas fases de promoción en otros solares deberían tener un estudio de viabilidad económica y financiera propio. Se identifica como una posible problemática el hecho de que algunas de las parcelas sólo admiten 2 o 3 unidades de convivencia, con lo que es probable que la viabilidad económica de proyectos de vivienda colaborativa de protección pública se vea comprometida. En estos casos se podría estudiar la posibilidad de que la cooperativa pudiera comprar los solares y realizar vivienda colaborativa de interés social libre, es decir, no protegidas y sin ánimo de lucro.

#### 4.3.3 Viabilidad jurídica

Se ha llevado a cabo un estudio de viabilidad jurídica con la colaboración de El Rogle, despacho de abogacía y mediación con sede en València, especializado en derecho social, cooperativismo y mediación de conflictos. En el informe, adjunto en el Anejo IV, se expone el marco legal que ampara la propuesta de manera detallada y de qué manera este repercute en la cooperativa a nivel jurídico.

El objetivo principal del informe es responder a la pregunta: "¿Es viable constituir una cooperativa polivalente de vivienda en cesión de uso y de consumidores y usuarias, en régimen de interés social, dispersa y construida sobre suelo público en el barrio

de El Cabanyal-Canyamelar?”. El Rogle, con su experiencia, ha sido clave en el análisis de la legislación aplicable, concluyendo que la viabilidad jurídica del proyecto es positiva.

La conclusión principal es que ViureK puede articularse jurídicamente como una cooperativa polivalente de vivienda en cesión de uso y de consumidores y usuarias, en régimen de interés social, dispersa y construida sobre suelo público en el barrio del Cabanyal.

Los condicionantes y concreciones más importantes que se analizan en el informe son los siguientes:

- La cooperativa puede ser polivalente y constituirse como de vivienda y de consumidores y usuarias. Se pueden cooperativizar tanto bienes y servicios como la generación y provisión de energía eléctrica. En el caso de que la cooperativa decida constituirse como comunidad energética, es importante que los estatutos lo recojan adecuadamente.
- El carácter de cooperativa de vivienda en cesión de uso de interés social conlleva una serie de condicionantes. Entre los más importantes: no se pueden adjudicar espacios en propiedad, debe constituirse como cooperativa no lucrativa y debe reservar el 15% de las viviendas a colectivos vulnerables.
- La cesión de suelo público implica la obligación de obtener la calificación de vivienda de promoción pública.
- La mencionada calificación implica, entre otras cosas, que si las parcelas donde se construirá el edificio están dispersas y no se pueden agregar, deberá promoverse por fases, y cada una de las fases deberá cumplir los condicionantes constructivos que establece la Ley de Viviendas Colaborativas.
- Dado que se trata de vivienda pública protegida, las socias deben estar inscritas en el registro de demandantes de vivienda y, por lo tanto, deben tener un límite de ingresos de hasta 6,5 veces el IPREM.
- El hecho de ser vivienda pública protegida implica que la cooperativa debe respetar los límites máximos de renta mensual (en concepto de cesión de uso) que percibe de cada socia, establecidos en la legislación.

A pesar de la incertidumbre inicial generada por la naturaleza innovadora del proyecto, particularmente por la dispersión de las parcelas sobre suelo público, se ha demostrado que, con una adecuada planificación y respeto a los marcos legales vigentes, es posible articular este modelo de vivienda. La dispersión, aunque supone un reto, no impide el desarrollo del proyecto siempre que se sigan los condicionantes constructivos y de promoción en fases que establece la normativa.

## 4.4 Colaboración público-cooperativa

La colaboración público-cooperativa es un pilar fundamental para desarrollar proyectos de cooperativas de vivienda en cesión de uso sobre suelo público. Esta fórmula permite que una entidad privada sin ánimo de lucro promueva vivienda de protección pública en solares de pequeñas dimensiones situados en contextos urbanos consolidados, ampliando el parque de vivienda protegida y asequible y promoviendo modelos no especulativos y basados en lo colectivo.

Además, en el contexto concreto de El Cabanyal-Canyamelar, permite desbloquear los solares de titularidad pública que llevan décadas paralizados y contribuyendo a la degradación urbana del barrio.

Tal y como se exponía en el análisis, se ha visto cómo esta fórmula está muy extendida y enraizada en numerosos territorios, en los que se ha comprobado el impacto positivo del modelo: control de los precios de la vivienda en los entornos en los que se promueven las viviendas colaborativas y aumento del parque de vivienda asequible.

La ‘Guía Base Viva’ de FECOVI recoge experiencias de colaboración público-cooperativa en otras regiones y recoge las particularidades de la Comunidad Valenciana. Se trata de un documento extenso y completo en el que, además de exponer posibles mecanismos de colaboración, se indican modelos de colaboración contractual y se detallan mecanismos de financiación y aspectos fiscales.

A modo resumen, se mencionan algunos de los puntos clave en la colaboración público-cooperativa que pueden ser de especial interés en el modelo de ViureK:

### Cesión de suelo público

El punto de partida clave en este tipo de colaboración es la cesión de suelo público por parte de la administración. El suelo se cede a la cooperativa para que desarrolle viviendas bajo un modelo de cesión de uso. La cesión se realiza mediante derecho de superficie. Estos mecanismos aseguran que el suelo permanece en manos públicas y que las viviendas no entran en el mercado especulativo, manteniendo su carácter asequible a largo plazo.

La cooperativa tiene el deber de hacer las aportaciones que la entidad titular apruebe para poder adquirir los terrenos en condición de derecho de superficie. Esta aportación puede ser, por ejemplo en forma de canon periódico.

El derecho de superficie tiene una duración determinada y, al cabo de ese tiempo la administración adquiere la propiedad del edificio. El hecho de que el edificio pertenezca a un único propietario, la cooperativa de viviendas en cesión de uso, facilita este trámite. La extinción del derecho de superficie no tiene por qué implicar que los residentes deban dejar sus hogares. De todas maneras, ante la incertidumbre que

pueda generar este hecho, en ViureK se plantea que se genere un fondo de reserva suficiente como para poder replicar el modelo una vez transcurrido el plazo de duración del derecho.

Y es que, al tratarse de una entidad no lucrativa, los excedentes económicos deben reinvertirse en la mejora del proyecto o de las condiciones de vida de los cooperativistas. Este principio es clave para asegurar que el modelo de cesión de uso no derive en prácticas especulativas. La administración pública supervisa el cumplimiento de estos requisitos para garantizar que los objetivos sociales del proyecto se mantengan a largo plazo.

### **Promoción de vivienda protegida y vivienda de emergencia**

Las viviendas colaborativas deberán cumplir con todos los requisitos relativos al reglamento de vivienda de protección pública. Los socios y socias deberán estar inscritos en el registro de solicitantes de vivienda pública. Esta fórmula permite reducir las listas de solicitantes.

En ViureK se plantea la posibilidad de que varias de las viviendas sean destinadas a unidades de convivencia con riesgo habitacional. La administración u otra entidad sin ánimo de lucro sería socia de la cooperativa y gestionaría dichas viviendas.

### **Financiación y acceso a ayudas**

Uno de los mayores retos de estos proyectos es la financiación. La administración puede poner en marcha mecanismos para acceder a subvenciones, líneas de crédito específicas o convenios con entidades bancarias. Tal y como se ha expresado en apartados previos, una línea de avales públicos facilitaría el proceso para obtener la financiación de las entidades bancarias. Recientemente se ha puesto en marcha el 'Programa de Garantías para la compra de Viviendas', destinado a jóvenes que vayan a adquirir su primera vivienda en propiedad. Se considera un asunto clave que se ponga en marcha una medida de estas características destinada a cooperativistas en régimen de cesión de uso, al tratarse de un modelo sin ánimo de lucro y que asegura la estabilidad habitacional a largo plazo.

Además, las subvenciones destinadas a las unidades de convivencia con menor capacidad de ahorro son clave para poder fomentar modelos intergeneracionales que abogan por la cultura de los cuidados, de lo compartido y lo colectivo.

Igualmente, se pueden promover medidas de apoyo institucional y/o colaboración económica para promover comunidades energéticas locales cooperativas y la construcción sostenible.

### **Fomento de un modelo replicable y sostenible**

Actualmente existen muchos contextos urbanos con problemáticas similares, en los que hay solares públicos bloqueados por la incapacidad de la administración de

llevar a cabo proyectos de esas características y por la falta de interés de las grandes promotoras de realizar proyectos en parcelas de pequeñas dimensiones.

La autopromoción por parte de cooperativas de vivienda en cesión de uso supone una apuesta por la innovación que da respuesta a esta situación de bloqueo del suelo. Y siempre evitando procesos especulativos.

La inclusión de una comunidad energética pone sobre la mesa la problemática de la pobreza social, se busca reducirla y tener impacto más allá de los edificios de la propia cooperativa.

Se trata de un firme compromiso por promover modelos de triple impacto: medioambiental, social y económico, con la sostenibilidad y la responsabilidad social como valores clave. Contribuir con medidas de apoyo y fomento desde la administración puede facilitar que este tipo de iniciativas se popularicen en un amplio espectro de la población.

Este modelo puede ser un referente para que otras administraciones públicas y cooperativas adopten este enfoque, extendiendo el impacto positivo en otros territorios. A través de políticas públicas adecuadas, este modelo puede convertirse en una solución de carácter estructural.

### **Participación activa y autogestión**

Uno de los elementos esenciales de la colaboración público-cooperativa es la participación activa de los cooperativistas en la planificación y gestión del proyecto. La administración pública puede facilitar formación y apoyo técnico para garantizar que la cooperativa cuente con las herramientas necesarias para gestionar el proyecto de manera eficiente.

## 4.5 Comparativa de la propuesta versus el modelo tradicional

A continuación, se presenta una breve comparativa entre el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso planteado en ViureK y el modelo de promoción tradicional. Ambas formas de desarrollo inmobiliario tienen características distintas que impactan en su viabilidad económica, social y jurídica.

### Propiedad y titularidad

#### Modelo de vivienda colaborativa de protección pública:

Titularidad: Los socios no adquieren la propiedad de las viviendas. En su lugar, obtienen el derecho de uso de por vida (o por tiempo indefinido) sobre la vivienda. El suelo es público y se mantiene en manos públicas.

- Objetivo: Garantizar el acceso a vivienda asequible sin especulación inmobiliaria, promoviendo la igualdad y la estabilidad a largo plazo.

#### Modelo de promoción en libre mercado:

- Titularidad: Los compradores adquieren la propiedad total de las viviendas, incluyendo el suelo. La transacción se realiza mediante compra-venta, y el título de propiedad es transferido al comprador.
- Objetivo: Maximizar el retorno económico de la inversión para el promotor y el vendedor, con la propiedad como un activo financiero.

### Financiación y costes

#### Modelo de vivienda colaborativa de protección pública:

- Financiación: El préstamo hipotecario lo solicita la cooperativa a una entidad de la banca ética, que hace un estudio particular de las personas socias. Los avales son personales. Se puede optar por mecanismos de financiación complementarios como los créditos participativos, aportaciones voluntarias de las socias y mecanismos de solidaridad interna.
- Costes: Los costes de construcción y de adquisición del suelo son más bajos, ya que el suelo es cedido por la administración pública y no hay márgenes de beneficio para promotores. Las cuotas que deben pagar los y las usuarias están reguladas, tienen un valor máximo establecido por la normativa autonómica. Además, la gestión colectiva de los activos energéticos y otros consumos permite reducir el gasto que repercute en los socios y socias. En el caso de estudio, se ha visto cómo el precio medio de alquiler del modelo es de 8,10€/m<sup>2</sup> (sin contar con subvencio-

nes e incluyendo los gastos de suministros), mientras que el precio medio de alquiler de El Cabanyal se sitúa en 15,40€/m<sup>2</sup>. Se debe tener en cuenta que la cuota de acceso puede suponer una traba de acceso, pero es una cuota retornable.



Fig 70. Comparativa % ingresos destinados a cuotas mensuales.

#### Modelo de promoción en libre mercado:

- Financiación: Generalmente financiado a través de hipotecas y préstamos bancarios por parte de los compradores. Los promotores pueden buscar financiación privada y deben cubrir los costes de suelo y construcción con márgenes de beneficio. Los precios de venta y alquiler se rigen por la ley de la oferta y la demanda.
- Costes: Los precios incluyen márgenes de beneficio para los promotores y desarrolladores, lo que puede hacer que las viviendas sean más caras para los compradores finales.

### Accesibilidad y inclusión social

#### Modelo de vivienda colaborativa de protección pública:

- Accesibilidad: Altamente inclusivo, con cuotas ajustadas a los ingresos de los socios y reservas de viviendas para colectivos vulnerables. El modelo busca ofrecer vivienda a precios accesibles.
- Inclusión Social: Fomenta la participación de todos los socios y socias en la toma de decisiones y en la gestión de la cooperativa, promoviendo un entorno comunitario y colaborativo.

**Modelo de promoción en libre mercado:**

- Accesibilidad: Puede ser excluyente para personas con ingresos bajos o moderados debido a los altos precios del mercado inmobiliario.
- Inclusión Social: Menor enfoque en la participación comunitaria; la relación es principalmente transaccional entre el comprador y el vendedor.

**Gestión y mantenimiento**

**Modelo de vivienda colaborativa de protección pública:**

- Gestión: Autogestionada por los socios y socias cooperativistas, quienes toman decisiones colectivas sobre el mantenimiento y la administración de las viviendas y espacios comunes. La administración comprueba que se estén cumpliendo con los requisitos establecidos.
- Mantenimiento: Los costes de mantenimiento son compartidos equitativamente entre los socios, y cualquier excedente se reinvierte en la mejora de las instalaciones o en la réplica del modelo.

**Modelo de promoción en libre mercado:**

- Gestión: La gestión puede ser realizada por la comunidad de propietarios o empresas de administración de fincas. Las decisiones sobre el mantenimiento y gestión suelen ser menos participativas.
- Mantenimiento: Los propietarios individuales asumen los costes de mantenimiento de sus viviendas, con tarifas para el mantenimiento de áreas comunes en edificios de propiedad horizontal.

**Impacto a largo plazo**

**Modelo de vivienda colaborativa de protección pública:**

- Impacto: Promueve la estabilidad residencial y evita la especulación inmobiliaria, manteniendo el acceso a vivienda asequible a largo plazo. El suelo mantiene la titularidad pública.
- Sostenibilidad: Fomenta prácticas sostenibles y la integración comunitaria, con una gestión colectiva que favorece la resiliencia social y económica.

**Modelo de promoción en libre mercado:**

- Impacto: Puede contribuir a la especulación inmobiliaria y al aumento de precios en el mercado, afectando la accesibilidad a la vivienda a largo plazo.
- Sostenibilidad: Menor enfoque en la sostenibilidad comunitaria y social; la prioridad suele ser la rentabilidad económica.



Fig 71. Viabilidad. Elaboración propia





Fig 72. VIUREK. Elaboración propia

## 5.1 Objetivos

El principal objetivo de este apartado es describir el proceso mediante el cual se podría llevar a cabo la propuesta desarrollada e indicar las herramientas que se van a implementar desde ViureK.

Se busca, en primer lugar, establecer un plan de acción concreto que incluya las fases y actores necesarios para la implementación del modelo. Asimismo, se pretende garantizar la viabilidad de las propuestas mediante la identificación de posibles obstáculos y la definición de estrategias para superarlos. En segundo lugar se identificarán las herramientas desarrolladas por ViureK que buscan contribuir en esta implementación. Finalmente, se espera que la implementación contribuya a la mejora del acceso a la vivienda para la población local, promoviendo la inclusión social, la preservación del tejido comunitario y la estabilidad del mercado inmobiliario en El Cabanyal-Canyamelar.

## 5.2 Identificación de agentes involucrados

El proceso de constitución de una cooperativa de viviendas en cesión de uso sobre suelo público como el modelo planteado en ViureK, involucra a varios agentes clave. Estos son algunos de los principales:

<b>Cooperativa</b>	Socios y socias cooperativistas	Grupo de personas que se quiera comprometer de forma voluntaria y colectiva con el proyecto. Pueden ser socios cooperativistas de las viviendas en cesión de uso o únicamente usuarios de la comunidad energética.
<b>Consultores en economía social</b>	Entidades e institutos especializados en cooperativismo	Por ejemplo: FECOVI, FEVECTA, IU-DESCOOP
<b>Equipo de asistencia</b>	Equipo de asistencia técnica	Arquitectos e ingenieros
	Equipo de asistencia jurídica	Abogados
	Equipo de asistencia administrativa	Gestores
<b>Administración</b>	Generalitat Valenciana	Es quien determina las medidas de impulso y fomento del modelo de vivienda colaborativa.
	Institut Valencià de Finances	Este organismo tiene como finalidad el actuar como principal instrumento de la política financiera del Consell. Entidad encargada de conceder créditos, préstamos, avales y otras cauciones según se determine en Consellería.
	Ayuntamiento de València	Propiedad del suelo
	Plan Cabanyal-Canyamelar	Propiedad del suelo
<b>Fuentes de financiación</b>	Entidades bancarias de la banca ética	Existen diversas entidades bancarias especializadas en este tipo de proyectos.
	Otras fuentes	Se podría estudiar la posibilidad de realizar crowdfunding, aportaciones voluntarias, etc.

Tabla 26. Principales agentes involucrados. Elaboración propia.

Además de estos agentes, en determinados momentos se deberá contar con otros profesionales, como notarios y registradores, la empresa constructora que realice el las obras, etc.

## 5.3 Hoja de ruta para su implementación real

Cooperativa polivalente de viviendas en cesión de uso y de consumidores y usuarios, en régimen de interés social, dispersa y construida en suelo público en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar.

Antes de nada, se considera un factor determinante que, desde la **administración** se implementen medidas de carácter económico y financiero para impulsar el modelo, pues una de las principales barreras ante las que se podrían encontrar los cooperativistas es contar con fuentes de financiación. La existencia de avales públicos, por ejemplo, permitiría que las entidades financieras flexibilizaran las condiciones de las hipotecas. Igualmente, se ha visto que la escasa capacidad adquisitiva de un porcentaje importante de la población a la que va destinado el modelo puede ser un punto crítico, por lo que contar con subvenciones u otras medidas destinadas a estas unidades de convivencia puede ser determinante. Igualmente, resulta imprescindible que la administración confíe en este modelo y muestre predisponibilidad para ceder los solares mediante derecho de superficie.

La fórmula más adecuada para desarrollar el modelo planteado en ViureK es constituir una cooperativa por fases, compuesta por un número importante de personas cooperativistas que, conforme se puedan desarrollar las fases, vean a qué grupos se adecua más cada una de ellas. De esta manera se puede crear una red cooperativa sólida que fomente la formación de los socios y socias más recientes y pueda adaptar los grupos de personas según las condiciones que presente cada fase.

A continuación se indican los pasos a seguir para desarrollar un proyecto cooperativo de las características de ViureK, desde el punto de vista de **los y las socias cooperativistas**

### PASO 1. Conocer el modelo, informarse

Se trata de un modelo muy poco común, por lo que cualquier desinformación puede ocasionar problemas o malentendidos a largo plazo, así que mejor no precipitarse e informarse de todos los condicionantes que supone conformar una cooperativa de viviendas en cesión de uso. Todas las personas integrantes de la cooperativa deben estar bien informadas, conocer los principios del modelo, compartirlos y querer formar parte de la cooperativa de forma voluntaria. Asimismo, se trata de una fórmula muy flexible y que acepta infinidad de variantes en función de quién sea el propietario del suelo, a quiénes esté destinada, etc. así que los interesados deben conocer todas las opciones que permite para ver cuál es la que mejor se puede adaptar a su caso particular.

Es importante entender además, que no es un proceso sencillo. Una cooperativa no deja de ser una manera de organizar una actividad empresarial, por lo que conlleva una serie de derechos pero también una serie de deberes que todos los socios y socias deben cumplir. Al mismo tiempo, se debe tener en cuenta el contexto en que se enmarca la cooperativa. A día de hoy, las cooperativas de vivienda en cesión de uso son muy escasas, se trata de un modelo que se aleja de los estándares del mercado inmobiliario español y ni las administraciones ni las entidades crediticias tienen experiencia en el ámbito. Esto puede suponer que los socios y socias se topen con numerosas barreras que les dificulten materializar su proyecto. Así que es imprescindible que los interesados conozcan tanto las bondades del modelo como los inconvenientes que se pueden encontrar por el camino.

Es importante que todas las personas integrantes estén bien informadas sobre los principios del modelo y los compartan.

A continuación dejamos una batería de fuentes donde puedes encontrar toda la información necesaria. No obstante, siempre puedes ponerte en contacto con las entidades locales que buscan fomentar y dinamizar proyectos de cooperativas de vivienda en la zona para obtener más información.

#### València:

FECovi. Web: fecovi.es

Plan Base Viva. Pdf: fecovi.es/documentacion/publicaciones/7-Guia-Base-Viva.pdf

Cohabitem. Web: cohabitem.org

Domèstiques. Web: domestiqueslab.com

ViureK. Web: viurek.coop

#### Catalunya:

La Dinamo Fundació. Web: ladinamofundacio.org

Sostre Cívic. Web: sostrecivic.coop. Apartado de Publicaciones y descargas

Perviure. Web: perviure.org. Apartado Escola Perviure

### PASO 2. Creación del grupo motor

Una vez el interesado conoce todo lo que conlleva conformar una cooperativa de viviendas en cesión de uso, puede pasar a buscar el grupo de personas con las que desarrollará el proyecto de vivienda colaborativa. Se pueden distinguir dos casos:

- En el caso de ser una persona o unidad de convivencia independiente que quiera sumarse a algún proyecto ya iniciado, el interesado debe ponerse en contacto con las entidades locales mencionadas previamente para informarse sobre posibles grupos ya formados.

Es posible que existan grupos en diferentes fases de desarrollo, desde coope-

rativas ya constituidas, a grupos motor o proto-cooperativas que aún no hayan redactado sus estatutos. El interesado debería ponerse en contacto con la cooperativa y solicitar los estatutos en caso de tenerlos ya redactados para comprobar si es de su interés. Si le interesara, podría solicitar unirse al consejo rector.

A día de hoy, en la ciudad de València no existen cooperativas en cesión de uso en fase de convivencia, pero sí grupos motor. En el caso de existir proyectos más evolucionados, ya en fase de convivencia, una opción también sería comprobar si disponen de una lista de espera de socios expectantes o incluso si tuvieran vacantes.

- Grupos de afinidad. Grupo de amigos, familiares o del entorno social que quiere constituirse como cooperativa. En este caso, es importante tener en cuenta que es necesario ser un mínimo de 5 personas o unidades de convivencia para poder constituir una cooperativa de viviendas. Este paso es muy importante, porque el grupo motor debe compartir una serie de valores y principios para poder llevar a cabo un proyecto fuerte y estable. El grupo deberá tener claro qué tipo de cooperativa quiere conformar, qué modelo de convivencia imagina, de qué manera se va a organizar, estudiar posibles ubicaciones del proyecto, saber con qué apoyo profesional va a contar para poder materializar su proyecto (asesoramiento técnico, jurídico y administrativo), etc. A este grupo motor se podrán seguir sumando interesados que quieran formar parte de la proto-cooperativa.

### PASO 3. Definición del proyecto cooperativo

Cada proyecto presenta una serie de condicionantes concretos que hay que tener en cuenta a la hora de constituir la cooperativa en función del solar en que se vaya a implantar. Por esta razón, antes de nada, el grupo motor tiene que buscar una posible ubicación. Existen multitud de posibilidades a la hora de acceder al suelo. El proyecto cooperativo puede desarrollarse en edificios ya existentes o conllevar proyectos de obra nueva. Además, pueden localizarse en propiedades de titularidad pública o privada. También existen diferentes regímenes de tenencia: compra, derecho de superficie o arrendamiento a largo plazo.

En este caso nos centramos en el caso planteado en ViureK, en el que el grupo motor quiere **desarrollar una cooperativa de viviendas en cesión de uso en solares de titularidad pública de El Cabanyal mediante derecho de superficie.**

Es importante tener en cuenta si se trata de suelo libre o suelo destinado a vivienda de protección pública, pues condicionará las características del proyecto y de los propios integrantes que puedan acceder al mismo. En el caso de ViureK, se trata de suelo libre, no obstante, la propiedad será quien defina los criterios de la cesión del suelo mediante derecho de superficie y el canon económico de contraprestación. Sin

embargo, a falta de conocer los requisitos concretos que establezca la administración, se debe definir un proyecto inicial para estudiar la viabilidad de desarrollar en esa ubicación el proyecto cooperativo.

Habiendo determinado una posible ubicación, se puede proceder a definir el proyecto inicial para estudiar su viabilidad, el grupo deberá definir desde el modelo de convivencia, a la propuesta arquitectónica, un estudio financiero y un estudio de viabilidad jurídica. Es aconsejable contar con un equipo de profesionales que asesore, guíe y acompañe al grupo. Constituir una cooperativa de viviendas es un proceso complejo que además se encuadra en un marco normativo y legislativo muy intrincado. Por esta razón, el grupo debería **contratar servicios de asistencia técnica, administrativa y jurídica que colabore con la cooperativa para desarrollar una propuesta sólida y viable.**

**Desde ViureK se ha realizado una propuesta teórica en solares concretos del barrio.** Se trata de una propuesta basada en principios de sostenibilidad social, económica y medioambiental, con la que se exploran los límites de este modelo. Este proyecto se puede tomar como guía o punto de partida, puesto que se ha concebido para servir como referencia u hoja de ruta a otros posibles proyectos. No obstante, son los socios y socias quienes tienen el poder de decidir cómo querrán vivir, cuál será su modelo de convivencia y gobernanza, cómo quieren que sean sus viviendas o qué espacios comunitarios necesitan.

Aspectos a definir:

- **Modelo de convivencia y gestión.** El grupo debe tener claro qué tipo de proyecto cooperativo quiere desarrollar, cuáles serán los principios y valores de la cooperativa de viviendas o cuál es la aportación social de la propuesta. Una cuestión igualmente importante es el modelo de gestión, los socios y socias deben definir cómo se organizará, cómo se gestionará y cómo se mantendrá el inmueble.
- **Modelo arquitectónico.** Se debe definir qué espacios comunitarios habrá, qué características tendrán las viviendas o bajo qué principios se construirá el edificio. Igualmente, los criterios de construcción sostenible, eficiente, con un impacto ambiental reducido o la correcta gestión de los residuos son cuestiones cada vez más exigidas desde la administración, por lo que debe tenerse en consideración. Cuanto más se defina el proyecto, más preciso será el estudio financiero y más sencillo será presentar el proyecto a las entidades crediticias y a la administración.
- **Estudio financiero.** Es un aspecto esencial, pues sirve para comprobar la viabilidad económica del proyecto. Una vez calculados los gastos de la promoción, se establece qué porcentaje de los gastos de promoción se puede cubrir con fondos propios de los cooperativistas, qué porcentaje puede provenir de fondos ajenos

y qué porcentaje será financiado por una entidad crediticia. Así, se podrá calcular cuáles serán las cuotas de acceso a la cooperativa y cuáles serán las cuotas mensuales. En este punto es interesante contactar con entidades de la banca ética que hagan saber al grupo cuáles son las condiciones de sus préstamos hipotecarios. Es importante tener en cuenta que, incluso aunque no exista beneficio de la promoción y se acceda a un suelo público mediante derecho de superficie, cualquier proyecto de edificación conlleva una importante suma de dinero, por lo que conseguir financiación ajena es un punto clave.

- **Viabilidad jurídica.** Una vez claros los principios por los que se va a regir y a constituir la cooperativa, los socios y socias pueden establecer el modelo legal que definirá los estatutos. Se puede tomar como referencia el informe de viabilidad jurídica de ViureK, en el que se establece que el modelo tendrá la siguiente forma jurídica: Cooperativa polivalente de consumidores y usuarios de viviendas en cesión de uso de interés social dispersa en suelo público. Además, deberá constar que la cooperativa no tenga ánimo de lucro y que se trata de una cooperativa por fases.

#### PASO 4. Redacción de los estatutos y constitución de la cooperativa

Una vez definida la forma que tomará el proyecto cooperativo, se puede formalizar la constitución de la cooperativa de viviendas. En ViureK, la cooperativa de vivienda debe tener la siguiente forma: Cooperativa polivalente de viviendas en cesión de uso y de consumidores y usuarios, por fases y en régimen de interés social.

A continuación se indican los trámites necesarios, no obstante, desde FECOVI y FEVECTA pueden ofrecer asesoramiento ante cualquier duda que pueda surgir en el proceso:

- Solicitud de certificado negativo de denominación de cooperativa valenciana. Economía Social. Obtención del certificado negativo de denominación, acreditativo de la no existencia de otra cooperativa inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana con idéntica denominación, al objeto de constituir una cooperativa o modificar su denominación.
- Redacción de los estatutos sociales. Los estatutos son el documento por el que se regirá la cooperativa. La ley de cooperativas (Decreto legislativo 2/2015, del Consell establece el contenido mínimo de los estatutos sociales en su Artículo 10 Escritura de constitución y estatutos sociales. Se puede tomar el modelo de estatutos del caso de estudio de ViureK como modelo.
- Depósito del capital social inicial en una entidad financiera
- Aprobación de los estatutos y otorgamiento de la escritura de constitución. Una vez redactados y aprobados los estatutos sociales por parte de la Asamblea, pue-

de procederse a realizar la escritura pública de la cooperativa ante notario.

- Solicitud NIF provisional. Ante la Agencia Tributaria que corresponda según el domicilio social, mediante el modelo 036 y una copia simple de la escritura de constitución.
- Liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Ante los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía y Hacienda de la provincia donde se encuentre el domicilio social. Las Cooperativas, según el régimen de protección fiscal que se les aplique, pueden estar exentas del pago de este impuesto, pero sí deben presentar la correspondiente autoliquidación.
- Inscripción de la Escritura Pública y de los Estatutos Sociales de la cooperativa en el Registro de Cooperativas correspondiente según el ámbito territorial de la cooperativa.
- Subsana, en su caso, los posibles defectos apreciados en la escritura y solicitar nuevamente su inscripción en el registro de cooperativas correspondiente.
- Declaración censal: alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores.
- Asignación de NIF definitivo.

Es importante tener en cuenta que los estatutos se pueden modificar en cualquier momento siempre que la Asamblea así lo desee, es un documento vivo, que puede adaptarse a las necesidades que vayan surgiendo a la cooperativa. Esta modificación y/o adaptación se haría mediante escritura pública.

FEVECTA tiene una línea de ayudas destinada a la creación de nuevas empresas (ES-CREA) a la que podría acogerse el grupo de cara a cubrir parte de los gastos notariales, de registro, asesoría y gestoría, etc.

### **PASO 5. Obtención del suelo**

Tal y como se ha indicado previamente, existen diferentes regímenes de tenencia: compra, derecho de superficie o arrendamiento a largo plazo. Además, también debe tenerse en cuenta si el propietario del solar o edificio es privado o público.

ViureK plantea la hipótesis de adquirir solares de titularidad municipal situados en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar mediante derecho de superficie con los siguientes objetivos:

- Dar una solución habitacional no especulativa a los solares que llevan abandonados y bloqueados décadas.
- Mantener la titularidad pública del suelo.
- Aumentar el parque de vivienda social.
- Reducir los gastos de promoción de la cooperativa.

Al tratarse de un proyecto destinado a vivienda tipificada como social construido en suelo municipal destinado a vivienda libre y habiendo realizado el estudio previo pertinente para determinar su viabilidad técnica, económica y jurídica, el siguiente paso sería que la administración anunciara una convocatoria de licitación para la constitución de un derecho de superficie para la promoción, construcción y gestión de viviendas por cooperativas en régimen de cesión de uso. Una vez anunciada la convocatoria de licitación a modo de concurso público, las cooperativas interesadas enviarán sus propuestas y la administración seleccionará y adjudicará la que considere más óptima.

En el pliego de bases técnico-administrativas de la convocatoria de licitación aparecerán todos los requisitos necesarios para la constitución del derecho de superficie. Este documento es esencial, pues aparecen todas las condiciones del contrato: qué parcela es, cuánto tiempo durará el derecho de superficie, el régimen jurídico de la cooperativa, el canon que deberá pagar la cooperativa, etc.

En los pliegos también se indica una serie de requisitos que deben cumplir los cooperativistas, como límites en los ingresos de las unidades de convivencia, haber estado empadronado en la localidad durante un tiempo determinado, no disponer de otras viviendas en propiedad, etc. Este hecho condiciona las características del grupo de cooperativistas y asegura que se trate de un proyecto de interés social. Existe la posibilidad de que el grupo se adecue a las exigencias de la administración o bien, deba reestructurarse o buscar más socios y socias.

En este punto, el grupo motor debe comprobar si sus componentes cumplen con los requisitos establecidos por parte de la administración de cara a poder conformar el grupo de socios y socias definitivo.

A continuación se indican las características que podrían tener los grupos interesados en desarrollar un proyecto de vivienda colaborativa considerando los supuestos planteados en el caso de estudio de ViureK (se trata de un supuesto hipotético, pues son las condiciones que establecería la administración):

La cooperativa estaría conformada por:

- 11 unidades de convivencia inscritas en el registro de solicitantes de vivienda pública.
- La administración sería socia de la cooperativa para destinar 2 de las viviendas a personas con riesgo habitacional. En el caso de que no se de este hecho, debería haber un total de 13 unidades de convivencia de personas socias cooperativistas.
- Intergeneracional. Fomentando la diversidad, pluralidad y diferentes condiciones socioeconómicas.
- La vivienda debe estar destinada a domicilio habitual y permanente.

- Al menos el 15% de las unidades de convivencia formarán parte de un colectivo necesitado de vivienda asequible: mayores de 60 años, personas con discapacidad superior al 33%, mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes y personas extuteladas menores de 35 años y viviendas tuteladas, entre otros.
- Supuestos que podrían ser exigibles desde la administración:
  - Que ni el cooperativista, ni ninguna otra persona que forme parte de la unidad de convivencia disponga de otra vivienda en propiedad. Excepto cuando el titular de la vivienda acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación, divorcio o cualquier otra causa ajena a su voluntad, cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de algún miembro de la unidad de convivencia o el cooperativista sea mayor de 65 años.
- Si existieran más interesados, a la hora de redactar los estatutos podría aparecer la figura del socio expectante, de modo que en caso de existir alguna vacante se les asignaría a ellos la vivienda.
- Al mismo tiempo, en paralelo a los socios y socias cooperativistas de vivienda en cesión de uso, podría haber un número no limitado de socios y socias consumidores de servicios energéticos en el marco de la comunidad energética. No obstante, no es un requisito imprescindible para que se constituya la cooperativa. Estos socios y socias podrían ser vecinos y vecinas del barrio que quieran beneficiarse del hecho de formar parte de la comunidad energética.

Además de comprobar los requisitos de las personas cooperativistas, se debe ajustar todo lo que exija el pliego de bases de la licitación. El objetivo de la licitación es adjudicar el proyecto a la propuesta más sólida, viable y realista, por lo que es importante que la propuesta esté correctamente justificada, para lo que es imprescindible contar con un equipo de profesionales expertos. Se debe ajustar el proyecto a las exigencias, tanto las cuestiones relativas al modelo de convivencia o el impacto a nivel social, como la propuesta arquitectónica, el estudio financiero y la viabilidad jurídica.

Una vez las diferentes cooperativas han enviado sus propuestas de proyecto cooperativo, la administración adjudicará la licitación a la propuesta más óptima.

#### **PASO 6. Conseguir la financiación, desarrollar el proyecto de ejecución e iniciar las obras.**

Una vez se ha concedido la licitación, comienza el proceso de materialización del proyecto. La cooperativa debe elaborar el proyecto ejecutivo, definir el presupuesto definitivo y obtener la financiación necesaria. También es el momento de revisar los estatutos si hubiera que modificar o ajustar algún artículo.

Los socios y socias cooperativistas terminarán de definir el proyecto con un equipo

de profesionales, ya sean personas socias o equipos externos. El equipo técnico redactará el proyecto ejecutivo, con lo que se podrá elaborar un presupuesto detallado y calendarizar los procesos.

Con el presupuesto definitivo, se puede ajustar el estudio económico y financiero y conocer la financiación necesaria. Así se podrán determinar los mecanismos de financiación, tanto propios como ajenos. En este punto es importante tener clara la capacidad de financiación para ajustar el proyecto de ejecución si fuera necesario. Una vez definido el proyecto final, se inicia el proceso de obtención de financiación interna y externa y de tramitación de la licencia de obras.

El trámite de la solicitud de licencia de obras no es instantáneo, conlleva una serie de acciones que gestiona el equipo técnico y puede ser relativamente largo. En paralelo, se contrata la empresa constructora y al project manager. Una vez se ha obtenido la financiación y la licencia de obras, la empresa constructora puede comenzar la obra.

#### **PASO 7. Convivencia**

Una vez la obra ha sido finalizada y se han pasado las inspecciones y trámites pertinentes, llega el ansiado momento de habitar las viviendas. Antes de nada se debe formalizar la cesión del derecho de uso de las viviendas. Esto consiste en firmar un contrato entre la cooperativa como parte propietaria y cedente y el socio o socia como parte cesionaria. En el contrato se establece la vigencia del mismo, las cuotas mensuales que deben abonarse a la cooperativa, los derechos y deberes.

#### **PASO 8. Siguiendo fases**

Cada vez que desde la administración se anuncie una licitación para un proyecto de estas características, se podría repetir el proceso. Tal y como se ha indicado, esta cooperativa podría desarrollar fases en suelo privado, en propiedad de la cooperativa o cedido mediante derecho de superficie por otros particulares. Si la administración anunciara licitaciones para la enajenación de solares u otros bienes inmuebles, la cooperativa podría optar a la compra de los mismos y así desarrollar fases en régimen de vivienda colaborativa de interés general no protegida.

## 5.4 Herramientas desarrolladas desde ViureK

### 5.4.1 Herramientas primarias

A continuación se describen las herramientas primarias desarrolladas desde ViureK. Se trata de las herramientas que perdurarán en el tiempo y pueden tener un mayor impacto como punto de partida en la implementación del modelo. Su objetivo es ser una herramienta útil para todos los agentes implicados, desde posibles cooperativistas a la administración.

#### 5.4.1.1 Memoria

Con el fin de facilitar la implementación de las propuestas planteadas, se ha desarrollado la presente memoria detallada que recoge los aspectos fundamentales del estudio. Se presenta como un primer paso en la implementación del modelo.

En esta memoria se presenta, en primer lugar, un análisis del contexto y de qué manera se han implementado modelos similares en otros territorios. A partir de este análisis, se analizan las problemáticas concretas del ámbito de estudio: El Cabanyal-Canyamelar, lo que ayuda a determinar las particularidades del modelo propuesto. Además, se ha realizado un estudio de la viabilidad de este modelo a través de un caso de estudio concreto, evaluando su viabilidad técnica, jurídica y económica. Finalmente, se describen los pasos clave y las fases esenciales para la implementación efectiva del modelo, con el objetivo de facilitar su ejecución.

#### 5.4.1.2 Web y formulario

Otra herramienta fundamental en este proceso es la página web y el formulario diseñado específicamente para facilitar el contacto con posibles interesados en conformar una cooperativa de estas características. A través de esta plataforma, los interesados podrán acceder a información detallada sobre el modelo de cooperativa de vivienda propuesto y descargar la presente memoria, así como dejar sus datos básicos mediante un formulario sencillo. Esta herramienta no solo permitirá identificar y reunir a personas con intereses comunes, sino también agilizar la comunicación y la organización de futuros grupos cooperativos, facilitando el seguimiento y la implementación de las iniciativas. La página web actuará como un punto de encuentro accesible y práctico para fomentar la participación y el compromiso de la comunidad. El contenido de la página web se detalla en el Anejo V.

La dirección de la página web es la siguiente: [www.viurek.coop](http://www.viurek.coop)

Igualmente, en la página web se aportan otros medios mediante los que se puede contactar con ViureK:

mail: [viurek@eclekte.coop](mailto:viurek@eclekte.coop)

Instagram: [@viurek.habitatge](https://www.instagram.com/viurek.habitatge)

ViureK es un modelo residencial que reivindica el derecho a la vivienda en la ciudad de València. Una propuesta de cooperativa de vivienda en cesión de uso orientada a tejer los vacíos urbanos del barrio del Cabañal.



UNA ALTERNATIVA  
NO-ESPECULATIVA

En ViureK se busca dar con soluciones que faciliten que los solares públicos situados en el Cabanyal vuelvan a estar habitados, para lo que se han explorado fórmulas que huyan de modelos especulativos, fomenten la cultura de los ciudadanos y de lo colectivo y permitan aumentar el parque de la vivienda social.

LA INNOVACIÓN  
COMO RESPUESTA

En este proyecto de investigación, se propone llenar los solares de titularidad pública mediante una cooperativa de viviendas en cesión de uso dispersa, un método alternativo de acceso a la vivienda que pone el derecho a la vivienda en el centro. ViureK pretende estudiar los horizontes de este modelo para adaptarlo a la realidad del Cabanyal y así poder plantear en el barrio proyectos viables de vivienda colaborativa y comunidades energéticas.



Fig 73. Home de la página web [www.viurek.coop](http://www.viurek.coop)

## 5.4.2 Herramientas auxiliares

A continuación se describen las herramientas secundarias desarrolladas desde ViureK. Se trata de las herramientas que pueden tener mayor repercusión a corto plazo y que están enfocadas principalmente a la difusión del modelo para a darlo a conocer a técnicos y a la ciudadanía en general.

### 5.4.2.1 Identidad corporativa

El desarrollo de una identidad corporativa es una herramienta esencial porque proporciona una imagen coherente y profesional a la cooperativa, lo que ayuda a consolidar su presencia y valores en la mente de los posibles interesados. Una identidad visual sólida genera confianza y facilita el reconocimiento, lo que es crucial para atraer nuevos miembros y socios, además de fortalecer la cohesión interna de la cooperativa.

### 5.4.2.2 Redes sociales

Las redes sociales son igualmente importantes porque ofrecen una vía rápida y eficaz para difundir información, captar el interés de la comunidad y generar interacción con un público más amplio. A través de estas plataformas, se puede mantener una comunicación constante, actualizada y cercana con los interesados, promover eventos, compartir avances del proyecto, y construir una comunidad en línea que impulse el desarrollo de la cooperativa.

Instagram: @viurek.habitatge

Facebook: ViureK (<https://www.facebook.com/profile.php?id=61563921298142>)

Igualmente, en las redes de Eclekte (Instagram y Linkedn) se hace difusión del proyecto.

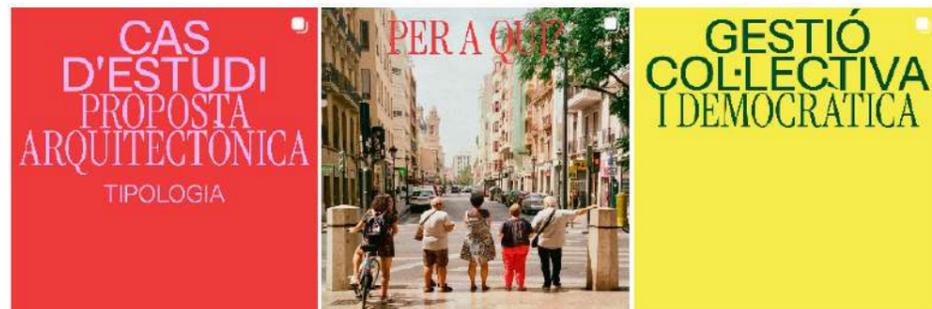


Fig 74. Feed de la cuenta de Instagram @viurek.habitatge.

### 5.4.2.3 Evento de presentación

Con el fin de presentar el proyecto ViureK y dar a conocer las cooperativas de vivienda en general, se organiza un evento de presentación el 19 de septiembre de 2024.

Es clave para dar a conocer oficialmente el proyecto a la comunidad, actores locales e instituciones. Este evento permite no solo la presentación formal del modelo y de las propuestas, sino también generar un espacio de interacción en persona, donde los interesados puedan resolver dudas, conocer a los impulsores del proyecto y establecer conexiones que faciliten la creación de cooperativas. Además, un evento bien organizado ayuda a generar visibilidad mediática y a consolidar el apoyo de actores clave.

Además se invita a otros actores clave del ecosistema cooperativo de València, como FECOVI, IUDESCOOP, Domèstiques y Corriol y a Lacol, cooperativa de arquitectos especializada en infraestructuras comunitarias y uno de los estudios de arquitectura más presentes en la esfera de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en Catalunya.



Fig 75. Cartel de promoción del evento de presentación.

## 5.5 Seguimiento y control

Para asegurar el éxito de la implementación y el desarrollo continuo del proyecto, es crucial definir indicadores de seguimiento y control que permitan monitorear el progreso y evaluar los resultados. Estos indicadores deben ser específicos, medibles, alcanzables, relevantes y temporales (SMART). A continuación, algunos indicadores clave:

### Indicadores de Participación y Organización

Número de personas inscritas a través del formulario

Número de reuniones informativas realizadas

Tasa de asistencia a los eventos y presentaciones

Número de cooperativas formadas

### Indicadores de Comunicación y Difusión

Número de visitas a la página web

Interacciones en redes sociales (likes, comentarios, compartidos)

Tasa de crecimiento de seguidores en redes sociales

Número de menciones en medios de comunicación locales

### Indicadores de Avance en la Implementación

Número de viviendas en régimen de cooperativa de vivienda en cesión de uso en València en concordancia con el modelo ViureK

Número de viviendas en régimen de cooperativa de vivienda en cesión de uso en El Cabanyal-Canyamelar en concordancia con el modelo ViureK

Tiempo promedio para completar cada fase de la implementación

### Indicadores de Satisfacción y Viabilidad

Satisfacción de los miembros de las cooperativas

Porcentaje de viabilidad financiera de las cooperativas

Nivel de apoyo institucional obtenido

### Indicadores de Impacto Social y Asequibilidad

Número de familias beneficiadas que acceden a una vivienda asequible

Cambio en los precios de la vivienda en el barrio

Nivel de cohesión social en el barrio

Tabla 27. Indicadores de seguimiento y control. Elaboración propia.

## 5.6 Conclusiones finales

Para abordar las conclusiones finales del estudio, en primer lugar se retoman las cuestiones abordadas en el diagnóstico. En segundo lugar se indicarán asuntos más importantes identificados para poder implementar la propuesta.

### Revisión de las conclusiones del diagnóstico inicial:

*La propuesta debe permitir aumentar el parque de vivienda asequible en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar a corto plazo sin que la administración pierda la titularidad pública del suelo, evitando dinámicas especulativas.*

El modelo planteado permite aumentar el parque de vivienda asequible en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar a corto plazo siempre y cuando haya medidas de apoyo y fomento suficientes desde la administración. Con medidas que respalden y posibiliten el modelo, se podrían desarrollar promociones de vivienda protegida por parte de cooperativas en cesión de uso en un plazo relativamente rápido. Las principales causas que podrían prolongar este proceso en el tiempo son:

- La posible demora a la hora de establecer las medidas de fomento por parte de la administración. Ahora bien, se debe tener en cuenta que no se parte de cero. Por un lado, existe una línea de financiación estatal específica para este tipo de modelo (programa 8 del Plan Estatal de vivienda), por lo que la Generalitat Valenciana debería activar esa línea de subvenciones. Y, por otro lado, se podrían activar un programa de avales públicos pero que esté específicamente destinado a cooperativistas de vivienda en cesión de uso, un mecanismo similar al 'Programa de Garantías para la compra de Viviendas' del IVF o una adaptación del mismo que también acoja el modelo de cesión de uso y no únicamente el régimen de propiedad.
- La posible demora a la hora de establecer las bases para la constitución del derecho de superficie. Si bien existen precedentes en València en la redacción de bases de condiciones de estas características, por lo que el proceso se puede agilizar. Se deberían revisar los trabajos realizados previamente y realizar los ajustes pertinentes.
- La posible demora en la constitución de una cooperativa que cumpla con los requisitos necesarios. Si bien ya existen grupos motor o proto-cooperativas con experiencia y gran bagaje, lo que podría acelerar el proceso.
- Las posibles trabas que puedan encontrar los y las cooperativistas a la hora de encontrar fuentes de financiación. Teniendo en cuenta que las medidas de apoyo que se establezcan (como subvenciones o avales públicos) son una pieza clave para facilitar este punto.

Esto no supone que esta demora sea ineludible, con todo el trabajo que se ha realizado hasta el momento por parte de los equipos técnicos, los equipos de asesoramiento, los grupos de cooperativas y proto-cooperativas y la propia administración, estos procesos se pueden agilizar.

*El modelo debe ser una clara apuesta por la innovación en el sector de la gestión habitacional con el objetivo de reducir la pobreza energética y aumentar la oferta de vivienda asequible. Debe permitir que el precio de acceso a la vivienda que repercute en las usuarias sea menor al 30% de sus ingresos y que el coste asociado a los suministros no represente más del 10% de sus ingresos.*

El modelo planteado permite aumentar el parque de vivienda asequible. Los resultados del estudio de viabilidad económica muestran que puede estar dentro de los límites de precios establecidos en el DECRETO 68/2023 y por debajo del 30% de los ingresos medios del barrio. Si bien, las cuotas de acceso pueden suponer una traba para determinadas unidades de convivencia. La parte relativa a los gastos energéticos siempre se mantiene por debajo del 10% y la figura de la comunidad energética abierta a más vecinos y vecinas del barrio también puede contribuir a reducir la pobreza energética.

Se ha comprobado que el caso de estudio expuesto, sería accesible, principalmente, para unidades de convivencia con unos niveles de ingresos superiores a 3,5\*IPREM, aproximadamente, por lo que se podría estudiar y aplicar mecanismos que permitan reducir los costes a asumir por parte de los y las cooperativistas para asegurar que se trate de un modelo universal.

Al tratarse de un modelo por fases, habría que comprobar la viabilidad económica y financiera de cada una de ellas, por lo que probablemente promociones muy pequeñas se vean comprometidas. No obstante, dada la similitud de las características de todas las parcelas del barrio, se podría sistematizar los procesos, y conseguir abaratar costes.

*La propuesta debe adaptar el modelo de viviendas cooperativas en cesión de uso al contexto urbanístico, normativo y social específico de El Cabanyal-Canyamelar.*

Se ha comprobado que es técnica y jurídicamente viable adaptar el modelo de vivienda colaborativa al contexto de El Cabanyal-Canyamelar. Supone una serie de condicionantes a nivel técnico, pues todas las parcelas deben tener un mínimo de un 20% de espacios comunitarios y hay un gran porcentaje de parcelas que no se pueden agregar. Pero, en el estudio se han identificado parcelas en las que podría ser más viable desarrollarlo. Se precisaría de un estudio detallado de la viabilidad de cada fase.

*Se adaptará la propuesta arquitectónica realizada en Escalà, planteando un caso de estudio lo más realista posible que responda a la normativa vigente y permita realizar un estudio de viabilidad técnica que respalde la propuesta.*

El caso de estudio confirma la viabilidad técnica de la propuesta. Se han modificado las soluciones constructivas para dar con una propuesta más económica que la expuesta en Escalà. No obstante, este modelo arquitectónico puede ser objeto de ajustes para reducir costes.

*Realización de un informe de viabilidad jurídica y un pre-estudio de viabilidad económica y financiera.*

El informe jurídico confirma la viabilidad legal y normativa de la propuesta. Es necesario tener en cuenta que se trata de un modelo complejo, con un marco legal muy extenso. Se han realizado ajustes en el modelo planteado en un primer momento para que la propuesta última sea viable: 'Cooperativa polivalente de viviendas en cesión de uso y de consumidores y usuarios, en régimen de interés social, dispersa y construida en suelo público en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar.'

También se plantea la necesidad de que sea una cooperativa por fases para poder realizar proyectos en diferentes parcelas.

Se ha realizado un pre-estudio de viabilidad económica y financiera que resulta útil para identificar posibles barreras para la implementación del modelo. Se identifica como un condicionante importante el hecho de que haya que hacer cada edificio como una fase independiente por las repercusiones que esto tiene a nivel económico. Habría que hacer un estudio de viabilidad económica independiente de cada fase.

*Se desarrollarán herramientas que faciliten la creación de una cooperativa de viviendas que quiera desarrollar el modelo planteado.*

La presente memoria y la web con el formulario para posibles interesados son las principales herramientas desarrolladas desde ViureK. Son piezas clave que pueden suponer el punto de partida de la implementación del modelo. Las herramientas secundarias son las redes sociales, el evento de presentación y la propia imagen corporativa, aspectos fundamentales en la difusión y comunicación del modelo.

*Se tendrán reuniones y realizarán eventos con técnicos y profesionales especializados en la gestión de este tipo de proyectos con el objetivo de promover la creación de una red de profesionales.*

El equipo de ViureK se ha reunido con agentes clave: consultorías o entidades de la economía social: FECOVI, FEVECTA; otros equipos de profesionales especializados en la materia, como Domèstiques, El Rogle y Carpe; cooperativas de viviendas vinculadas con El Cabanyal-Canyamelar, como Corriol y La Marítima; y entidades vincula-

das con las comunidades energéticas, como el Instituto de Ingeniería Energética de la UPV y COENSOMA.

Además, en el evento de presentación del proyecto también participan algunas de estas entidades y otras del ecosistema cooperativo, de modo que, junto con los asistentes, se cree un ambiente de debate y cooperación y se puedan crear sinergias.

*Se tendrán reuniones con la administración y realizarán eventos de cara a explicar en qué consiste el modelo y transmitir la importancia de la colaboración público-cooperativa y así transmitir confianza a las instituciones.*

El equipo de ViureK se ha reunido con figuras de la administración, como Plan Cabanyal, el Institut Valencià de Finances, el departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de València y entidades vinculadas con las comunidades energéticas y la construcción sostenible: el Instituto Valenciano de la Edificación y la Fundació València Clima i Energia.

### Conclusiones finales

Como conclusión final, la colaboración público-cooperativa se considera un mecanismo clave para garantizar el acceso a viviendas asequibles, sostenibles y libres de especulación, en un contexto de creciente demanda habitacional y dificultades para acceder a vivienda en propiedad.

Y es que, el modelo de ViureK supone una solución basada en el derecho a la vivienda que puede desbloquear la situación actual de los solares públicos presentes en el barrio de El Cabanyal-Canyamelar. El hecho de que estos solares permanezcan en manos de la administración es una oportunidad para rehabilitarlos mediante vivienda protegida. Esto, además de aumentar el parque de vivienda asequible, puede tener un impacto positivo en su entorno, evitando aumentar la especulación y las dinámicas gentrificadoras en el barrio.

A continuación se indican las principales líneas de acción identificadas para la implementación del modelo:

Desde la administración, poner en marcha herramientas que fomenten este modelo, especialmente de carácter económico y financiero, siendo especialmente importantes: la activación del programa 8 del Plan Estatal de vivienda destinado a todo tipo de proyectos de vivienda colaborativa y un programa de avales públicos pero que esté específicamente destinado a cooperativistas de vivienda en cesión de uso, un mecanismo similar al 'Programa de Garantías para la compra de Viviendas' del IVF.

Por otro lado, la constitución de una cooperativa de viviendas en cesión de uso sin ánimo de lucro compuesta por personas que tengan especial vinculación e interés por vivir y convivir con el barrio de El Cabanyal-Canyamelar. Esta cooperativa podría estar compuesta por un gran número de socios y socias y estudiar a qué perfiles

se adecua cada fase. Además, se podría estudiar la posibilidad de que algunas de las fases se destinen a vivienda libre (no protegida) y en estas habiten unidades de convivencia que no cumplan con los requisitos de solicitantes de vivienda pública. Estas se podrían desarrollar en las parcelas que no sean viables económicamente para las viviendas de protección pública. Para llevarlo a cabo, existe la posibilidad de que la administración enajene solares bajo la condición de que se destine a viviendas colaborativas de interés social (sin ánimo de lucro) como un requisito necesario, dado el carácter no especulativo del modelo.

Por último, la creación de un equipo de profesionales técnicos, jurídicos y administrativos especializados en el tema puede ser una herramienta muy útil especialmente para sistematizar el proceso y facilitar la comunicación entre las cooperativas y la administración.

Desde ViureK se ve como una gran oportunidad para, además de responder a las problemáticas urbanas del barrio, promover modelos habitacionales responsables y sostenibles. El modelo de vivienda colaborativa fomenta no solo la accesibilidad económica, sino también la inclusión social y la participación activa de los cooperativistas en la gestión de sus viviendas, fomentando así la cohesión comunitaria y la sostenibilidad a largo plazo.



Fig 76. Infografía VIUREK. Elaboración propia



## Bibliografía

- (00) Cortes Generales (1978). *Constitución Española*. [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)
- (01) MITMA (2023). *Total de viviendas por comunidades autónomas y provincias. Estimación del parque de viviendas. Series estadísticas*. Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible.
- (02) Generalitat Valenciana (2018). *Libro Blanco de la Vivienda: Comunitat Valenciana*. València: Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio e Instituto Valenciano de la Edificación.
- (03) Naredo, J. M. y Montiel, A. (2011). *El modelo inmobiliario español y la culminación en el caso Valenciano*. Barcelona: Icaria.
- (04) Generalitat Valenciana (2015): *Stock de vivienda nueva sin vender*. València: Observatorio Valenciano de la Vivienda
- (05) Generalitat Valenciana (2019): *Áreas con Necesidad de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2019*. València: Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana
- (06) Ajuntament de València (2015): *Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado del Barrio Cabanyal-Canyamelar-Cap de França*. València: Fundación Inndea
- (07) Ajuntament de València (2023). *Plan Especial Cabanyal-Canyamelar*. Ajuntament de València
- (08) Luca Pattaroni, Vincent Kaufmann, y Marie Paule Thomas (2012). *The Dynamics of Multifaceted Gentrification: A Comparative Analysis of the Trajectories of Six Neighbourhoods in the Île-de-France Region*. *International Journal of Urban and Regional Research* 36, no. 6
- (09) Ajuntament de València (2018). *Ficha "Actuación de Regeneración y Renovación Urbana" (ARRU)*. Ajuntament de València
- (10) Ajuntament de València, AUMSA (2023). *Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano*. Ajuntament de València
- (11) Romero, J.C., Linares, P., Lopez, X., 2018. *The policy implications of energy poverty indicators*. *Energy Pol.* 115, 98-108. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2017.12.054>
- (12) Diputació de València, 2021: *Ordenança de les Prestacions Econòmiques Individualitzades en matèria de Serveis Socials de l'Ajuntament de València*. Publicada en

BOP 25/01/2021

- (13) Ajuntament de València, 2022. *Anuario 2022 de consumos y precios*. Ajuntament de València
- (14) Oficina de l'Energía, 2002. *Informe sesión Red Conecta Energía*, València Clima i Energía
- (15) Alvaro et al (2022) a Diagnosis of the building stock using Energy Performance Certificates for urban energy planning in Mediterranean compact cities. Case of study: The city of València in Spain. - ScienceDirect
- (16) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Índice de Precios de Vivienda en Alquiler. (ine.es)
- (17) Consellería de turismo, 2024. Datos Abiertos / Viviendas Turísticas (turisme.gva.es)
- (18) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Viviendas turísticas (ine.es)
- (19) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2024. Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (ine.es)
- (20) Sede Electrónica del Catastro. Mapas de Valores Urbano para 2022, Uso Residencial, Datos del ámbito territorial homogéneo y del producto inmobiliario representativo (sedecatastro.gob.es)
- (21) Instituto Nacional de Estadística (INE) 2021. Mapas temáticos, renta media por hogar. (ine.es)
- (22) OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicator HC 1.2. Housing costs over income, <https://oe.cd/ahd>
- (23) Jefatura del Estado, 2023. «BOE» núm. 124, de 25 de mayo de 2023. Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- (24) Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, 2023. DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
- (25) Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), 2023. Evolución del precio de la luz (ocu.org)
- (26) Instituto Nacional de Estadística, INE, 2021. (ine.es)
- (27) Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), Estudio SPAHOU-SEC II, 2021: Análisis estadístico del consumo de gas natural en las viviendas principales con calefacción individual (idae.es)

- (28) Plenitude, 2024. Precio del gas natural: evolución en España y coste en 2024
- (29) Empresa Mixta Valenciana de Aguas, Emivasa, 2024. Tarifas.
- (30) Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, 2017. Boletín Oficial del Estado, Orden ETU/943/2017, de 6 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos de energía eléctrica.
- (31) Tomás Gómez-Navarro, María Calero-Pastor, Victoria Pellicer-Sifres, Pau Lillo-Rodrigo, David Alfonso-Solar, Ángel Pérez-Navarro, 2021. Fuel poverty map of València (Spain): Results of a direct survey to citizens and recommendations for policy making, Energy Policy, Volume 151. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2021.112162>
- (32) International Co-operative Alliance (1995). Declaración sobre la Identidad Cooperativa.
- (33) Redes de Economía Alternativa y Solidaria (REAS), 2022. Carta de Principios de la Economía Solidaria (reas.red)
- (34) Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible (2021). *Viviendas Colaborativas: Estado Actual En La Comunidad Valenciana*, Universitat de València
- (35) Aula de Emprendimiento en Economía social y Sostenible (2020). *Guía Jurídica Y Fiscal Del Cohousing Cooperativo En La Comunidad Valenciana*, Dirección General de Emprendimiento y Cooperativismo Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball Generalitat Valenciana
- (36) European Commission: Directorate-General for Energy, (2019). *Clean energy for all Europeans*, Publications Office. <https://data.europa.eu/doi/10.2833/9937>
- (37) Official Journal of the European Union (2018). *Directive (Eu) 2018/2001 Of The European Parliament And Of The Council*. <http://data.europa.eu/eli/dir/2018/2001/oj>
- (38) Diario Oficial de la Unión Europea (2019). *Directiva (Ue) 2019/944 Del Parlamento Europeo y del Consejo*. <http://data.europa.eu/eli/dir/2019/944/oj>
- (39) Jefatura del Estado (2020). *Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica*. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/06/23/23/con>
- (40) Jefatura del Estado (2023). *Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los*

*cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea.* <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2023/06/28/5>

(41) Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2023). *Proyecto de Real Decreto por el que se desarrollan las figuras de las comunidades de energías renovables y las comunidades ciudadanas de energía*

(42) Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (2023). *Informe al proyecto de Real Decreto por el que se desarrollan las figuras de las comunidades de energías renovables y las comunidades ciudadanas de energía.*

(43) Instituto Internacional de Derecho y Medio Ambiente (2022). *Guía Jurídica para la Constitución de Comunidades Energéticas.*

(44) Som Comunitats (2022). *Formes jurídiques pera impulsar una Comunitat Energètica.*

(45) Amigos de la Tierra, (2021). *Energía Comunitaria: el potencial de las comunidades energéticas en el Estado español*

(46) Comunitat Valenciana (2023). *Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana.*

(47) Azalea UPV (2022). *Project Manual Solar Decathlon UPV TEAM 23/03/2022.* València, Azalea UPV

(48) Comunitat Valenciana (2021), *Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.* DOGV-r-2021-90283

(49) Instituto Valenciano de Competitividad e Innovación (2021). *Plan CEL 2030-Co-munitat Valenciana*

(50) IVE (2016), *Catálogo de tipología edificatoria residencial.* Conselleria de Vivien-da, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

(51) Sostre Cívic SCCL (2024), *Estatuts Sostre Cívic SCCL, Modificats en l'Assemblea General Ordinària,*

29 de Juny de 2024

(52) Comunitat Valenciana (2023). *DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda*





Fig 77. Mural de J.Warx en de El Cabanyal-Canyamelar: Cuida de la gente del barrio, que han echado y echarán. Elaboración propia.

- Anejo I. Reuniones con agentes clave
- Anejo II. Planimetría
- Anejo III. Estudio económico y financiero
- Anejo IV. Informe jurídico
- Anejo V. Memoria de difusión



# VIUREK

Habitatge universal  
en cooperativa

Colabora:



Financiado por:



Desarrollado por:

