

# Permacultura Cohousing Alicante Viviendas Colaborativas y Servicios

Documento de carácter informativo. Marzo 2020



**Vida Sostenible Cohousing, Coop.V.**

C.I.F.: F42611863 N° Registro: A-2036 Calle Castaños. 1, 3º. Alicante 03001



	1
<b>Intención</b>	<b>1</b>
<b>Esencias</b>	<b>2</b>
BENEFICIOS	3
<b>Factores esenciales</b>	<b>4</b>
Pre-Convivencia	4
Ubicación y tipo de suelo	7
Proyecto. Servicios y casas privativas	7
Servicios	10
Tipos de Vivienda	12
Forma legal	14
Presupuesto	15
Financiación	16
Ejemplos	17
Ágora Rabasa Alicante. Creado el Grupo Humano y el Proyecto, a presentar próximamente para Licencia de Obras.	17
Elche. Edificio en suelo municipal a través de la Empresa PIMESA	18
Cohousings Intergeneracional y Sénior en Valencia	18
Conferencias sobre Cohousing en Alicante	19

## Intención

El presente documento informativo quiere facilitar el **conocimiento inicial necesario**, para que las personas interesadas con un claro deseo de participación activa, puedan **disponer de información útil (ubicación, características de suelo preferente, tipos de vivienda, servicios comunes y marco de convivencia sobre valores sostenibles)**.

Además de lo **más esencial**, que es **conocer personalmente el Grupo Humano Embrión** que está creando este Proyecto.

Aquí tienes el acceso a la web actual donde se habla del potencial Proyecto y de Cohousing: <http://www.vidasostenible.info/permacultura-y-cohousing-en-alicante/>

Y aquí el apoyo profesional para su realización desde el inicio, con que cuenta el Grupo Creador: **Colectivo de Especialistas de Vida Sostenible Cohousing, Coop.V.**, <http://www.vidasostenible.info/red-especialistas/>

## Esencias

- La propuesta es que se concrete el **número de veinticinco unidades de convivencia, más diez en lista de espera**, para que **en Abril de 2021**, con todos los avances ya en curso en arquitectura y marco de convivencia, dar comienzo a la Construcción del Conjunto Residencial Cohousing previsto para **terminar en 2 años (Abril 2023)**.
- **Es un Proyecto de Vida con Valores de Permacultura**, que protagonizan las personas que lo componen, tomando las decisiones precisas con el asesoramiento integral y las labores técnicas por parte de la Red de Especialistas de Vida Sostenible Cohousing.
- **Grupo Humano:** Unidades de convivencia (Una o varias personas por vivienda), **intergeneracional**.  
A realizar sus **Talleres de PreConvivencia a partir de Mayo 2020**, con reuniones semanales, de acuerdo a las áreas de trabajo con los **arquitectos, financieros y abogados**, para la creación común de su **Marco de Convivencia**, haciéndolo coincidir con la **realización del Proyecto**.
- **Ubicación:** La zona preferente es el Baix Vinalopó en su extensión rural o periurbana, pudiendo extenderse hacia el Medio y Alto Vinalopó. El tipo de terreno será el que legalmente permita su realización a corto plazo, con la oportuna gestión con el Ayuntamiento elegido y la concreción de su proceso efectivo.
- **Proyecto: 25 unidades de convivencia. Independientes. Con zonas comunes cubiertas, huerto ecológico y otros servicios al aire libre.** Serán viviendas bajas, que garanticen su autonomía y privacidad, con fácil acceso a la zona construida para servicios comunes y la zona abierta.
- El privilegio de ser partícipes de este **Grupo** es **participar de todas las decisiones prioritarias** de suelo, proyecto, financiación, forma legal. . . , y poder elegir igualmente tanto los servicios a incluir como la vivienda elegida, en su ubicación, tamaño y condiciones.

- Forma legal: **Cooperativa de Viviendas en cesión en uso.**
  
- **Inversión aproximada por Unidad de Convivencia (por casa) :**
  - **40.000 € de Capital (Incluido IVA) en los 3 años de creación del Proyecto.** Abonables paulatinamente, de acuerdo a los avances del proyecto y su construcción. Esta aportación es **retornable íntegra, más el IPC anual**, cuando la Unidad de Convivencia ceda su uso a una nueva Unidad de la Lista de Aspirantes Prioritarios en espera.
  - **Aportación mensual por Derecho de Uso: De 330 a 460 euros**, en función del tamaño necesitado de vivienda. (Incluida aportación Comunitaria de 50 € mes para gastos comunes. Después de abonado el crédito colectivo a los 30 años, se elimina la necesidad de aportación para este fin, siendo los ingresos mensuales netos para mejoras en la Comunidad.

## BENEFICIOS

### La solución más económica:

- **Cuesta lo que cuesta hacerse.**
- **Ahorro por vivienda previsto de 100 € mes por consumo colaborativo**

### La más estable.

- **Vive los años que precises.** Así como tus hijos y tus nietos.

### La más flexible.

- Porque **puedes salirte cuando lo precises**, recuperando tu inversión inicial por la aportación de la nueva Unidad de Convivencia.

### La más digerible.

- **Inviertes**, según avance la obra, **el 30/35% de lo que cuesta hacerse, recuperando este Capital si marchas.** El resto es en derecho de uso.
- Y después la **mensualidad desde 275 a 400 € (más 50 € de aportación básica comunitaria)**, que se mantendrá durante **25 años** para que a partir de ahí solo haya que aportar los gastos de comunidad. Esto te permite **necesitar lo menos posible de tu economía cotidiana** en contraste con un pago por hipoteca o por alquiler que serían superiores con seguridad por la misma solución de vivienda en un Proyecto así, por sus costes de margen empresarial y financiero.

### Con la mejor Calidad de Vida.

- **Ser partícipe de tu propio proyecto de vida y de hogar.**
- Tener el **tipo de vivienda que hoy necesitas**, pudiendo mañana incluir o excluir habitaciones.
- Tener **una Comunidad de apoyo** con un Marco de Convivencia previo.
- Unos **servicios comunes** a elegir entre las personas partícipes en 400 mts<sup>2</sup> mínimo para vosotros.

Y todo ello con **tu participación activa** en las decisiones y en los beneficios actuales y futuros de una **Comunidad Viva!!**.

- **Entrega de las viviendas prevista en el primer semestre de 2023**

## Factores esenciales

### I. Pre-Convivencia

- A. Las personas miembros del Grupo **determinan los valores** sobre los que se pretende **asentar el bienestar y el mantenimiento efectivo y afectivo** del Grupo y su Proyecto.



VIVIENDA COMPARTIDA COHOUSING

## MARCO DE CONVIVENCIA

**NOMBRE DEL GRUPO:**

### PERMACULTURA COHOUSING ALICANTE 1

#### B. Comunidades Vecinales del bien Común

Todo un desarrollo metodizado a través del **Balance del Bien Común**, que permitirá, con ayuda del antropólogo especializado en su desarrollo, la implementación de herramientas efectivas de **ahorro familiar, cocuidado, energías saludables y mejoras en la comunicación interrelacional**. Es una excepcional **vía de desarrollo estable para la Comunidad**.

## COMUNIDADES VECINALES DEL BIEN COMÚN

**ECONOMÍA DEL BIEN COMÚN**

### COMUNIDADES DEL BIEN COMÚN

**1. ENERGÍA COMUNITARIA**

Adiós al oligopolio. No desconectamos de las grandes eléctricas. Ahora cooperamos. Nos conectamos en **comunidad energética** para gestionar nuestro propio sistema. Sin intermediarios, sin facturas de energía barata. Ahora somos productores (productores y consumidores) de **energía limpia, segura, descentralizada y democrática**. Generamos energía cerca de donde la consumimos y con un sistema económico distribuido.

**2. MOVILIDAD, PRODUCCIÓN Y EFICIENCIA**

Generamos buena energía. Ahora somos una **comunidad eficiente** que **usa-consume** la energía que produce. Hemos adoptado medidas que suponen un importante ahorro energético: iluminación eficiente, iluminación LED, calderas etc. Nuestros propios esfuerzos producen kilovatos de energía comunitaria. Pero no nos olvidamos de la movilidad: **compartimos flota de vehículos** de cara a emisiones y muchos viajes.

**3. PAISAJES COMESTIBLES**

Cultivamos un **huerto vecinal** en los espacios abandonados y multiplicamos la funcionalidad mediante plantas útiles a sus platos. Incrementamos nuestra soberanía con **alimentos comunitarios**, atendiendo valor formativo y educativo, por lo que ahora es un espacio de encuentro y socialización intergeneracional. Nuestra producción agroecológica permeabiliza otros planes textiles y multifuncionales (PMA), como los mediterráneos.

**4. CESTAS AGROECOLÓGICAS**

Nuestro **Paquete Comestible** incluye cosas de alimentación, pero no es exclusivamente abastecimiento completo a los necesidades alimentarias básicas de toda la comunidad. Para lograrlo, cooperamos como **comunidad agroecológica** para a nuestros agricultores **valor educativos** que nos proporcionan una alimentación sana y de circuito corto recuperando espacios locales de alto valor nutricional y evitando su desaparición.

**5. INTERNET COMUNITARIO**

Abandonamos el sistema de acceso individual, con múltiples señales interfiriendo entre sí. Ahora cooperamos como **comunidad tecnológica**, compartiendo la gestión de una sola red para todos los hogares. Cada hogar aporta más del 50% de los costes habituales de conexión a Internet, que pasan a la **diversa comunitaria**. Nuestro sistema de acceso **universal y democrático al acceso a la red**.

**6. SOCIOCIACIA Y OTROS CUIDADOS**

Defendamos de buena salud **democrática**. Promovemos una cultura **basada**, con prioridad de **apoyo mutuo** entre hogares y variamos un **facilitador** grupal, espacio para **diversas terapias** y gran acogida para las personas mayores. Nos ayudamos **cooperando** tomando decisiones como **comunidad cooperativa**. Poco lograda, nos formamos en **Fuerza Activa**, **Comunicación Empática** (Desviolencia) y **Transformación Pacífica de Conflictos**.

**7. CONSUMO Y CONTRATACIÓN CONSCIENTES**

Compartimos **recursos**, en especial los bienes de uso poco frecuente, así podemos adquirirlos de mejor calidad y abaratar el mismo coste. En nuestros **comunidad cívica** tenemos, herramientas, reparaciones, competencias y evitamos la Obsolescencia Programada. No importa el valor socio-ambiental **compartimos** en empresas con **buena balance del Bien Común** social: **cooperativas, relativas ecológicas, democráticas y transparentes**.

**8. NUESTRO DINERO ES NUESTRA ENERGÍA**

Nosotros aprendimos a **abastecernos** **ahorro** y **gastamos** siguiendo la metodología **desinflacionista** por lo que ahora tenemos una **comunidad auto-financiada**. Contribuimos al **Bien Común** depositando la contribución por devengar en una **banca democrática** (Banco). Únicamente realizamos inversiones en **emprendimientos cívicos, ecológicos, solidarios, culturales...**. Todos ellos proyectos emancipadores, **sin ánimo de lucro**.

**9. CO-ALOJAMIENTO, ESPACIO Y TERRITORIO**

Accedemos a nuestros viviendas en régimen de **cesión de uso** mediante la constitución de una **cooperativa**, que nos libera de la especulación. En nuestra **comunidad de vecinos** nos cuidamos entre amigos. Con ayuda del **apartamiento**, nos hacemos cargo de la **conservación** de un **área natural** de territorio y nos registramos como **OTCA**. También recuperamos espacios **comunitarios de usos**, como por ejemplo, del patrimonio industrial local.

**10. AGUA Y COMPOSTAJE**

Además de aprovechar la energía del sol, **recuperamos agua de lluvia** y **compostamos los residuos domésticos** y de poda, aprovechando así los recursos naturales disponibles. Nuestra **agua comunitaria** también se recoge y los **nutrientes** que **recicla** nuestro **Paquete a Tercera Generación**. El potencial del **diálogo** es fuente de un **aprovechamiento** más **interesante** supone una **para** **impulsar** de **ahorro** en el **gasto** de **calentamiento**.

- C. Se alternarán las sesiones del Marco de Convivencia con Talleres de aprendizaje, encuentros informales y eventos especiales.



- D. Se concretará en los Estatutos y su Reglamento legal a través de este **Marco de Convivencia**, las pautas comunes a desarrollar en todo el proceso de PreConvivencia.

## II. Ubicación y tipo de suelo

- Prioridad en la zona de **Baix Vinalopó**. Con posibilidad de ampliación a zonas limítrofes :



**Suelo.** Partimos desde una **parcela mínima de 8.500 m2**. Sin límite superior por la posibilidad de parcela rural que permita su realización a corto.

Valoramos las **posibilidades** de fincas que por normativa pudieran adaptarse, antiguos edificios y proyectos con suelo de interés inacabados.

### III. Proyecto. Servicios y casas privadas

Sólo a efectos de **aproximación** en este momento, compartimos estos ejemplos de **otros desarrollos cohousing**, para ambientar la **idea esencial del Grupo Embrión**:



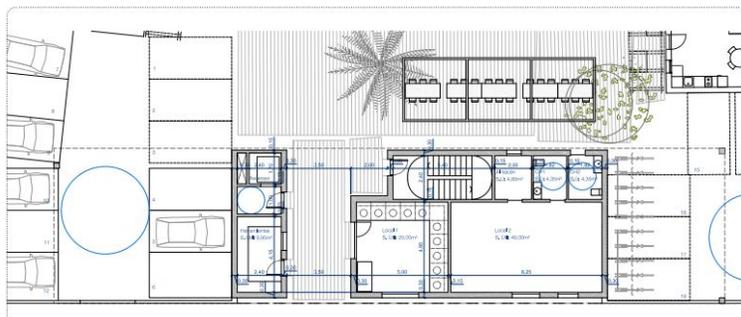


## A. Servicios

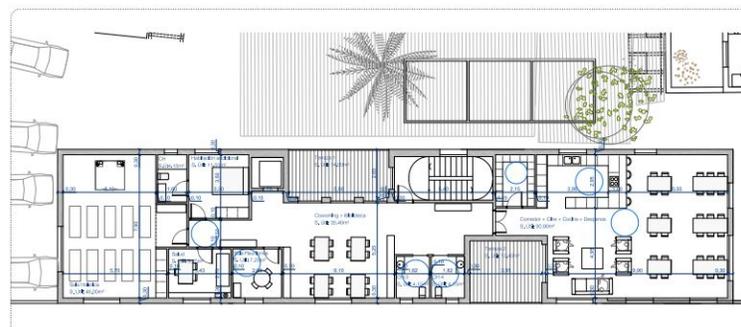
A adecuar a las prioridades del propio Grupo. Mostramos a título de ejemplo la fachada y planos del prevista en Ágora Rabasa Alicante:



Se han determinado los usos de los 400 metros cuadrados de espacios comunes, siendo su desglose esencial el que mostramos en esta imagen en su **planta baja** :



Y esta en su **planta alta**:



## B. Tipos de Vivienda

Cada Unidad de Convivencia decidirá los detalles para su hogar dentro de la necesaria base común de construcción adecuada para las 20/25 Unidades de Convivencia previstas. Y dentro de ella, el número de dormitorios que precisa.

Nos planteamos, apurando lo que la legalidad vigente en España nos permita, **adaptar la propuesta de las prioridades que el Grupo Humano decida**, a los materiales de **BioConstrucción** que nos consta, por nuestras investigaciones actuales, que puedan ser viables, como con :

- **Tierra prensada no manufacturada.** Con mejoras como la incorporación de paja con mortero de cal hidráulica para mejorar su aislamiento técnico natural. "Tapia Calicostrada".

Utilizando otros sistemas de "**Diseño solar pasivo y bioclimático**": Ventilaciones cruzadas. Inercia térmica de los muros. Protecciones como aleros y lamas. Adecuadas orientaciones. Y un importante número de complementos que consigan una solución eficiente.

### Ejemplos:



- **Mazorca (COB en Inglés).** Con paja, arcilla y arena. Comprimida entre madera y trabajada con encofrados (Estilo 'Nebraska')

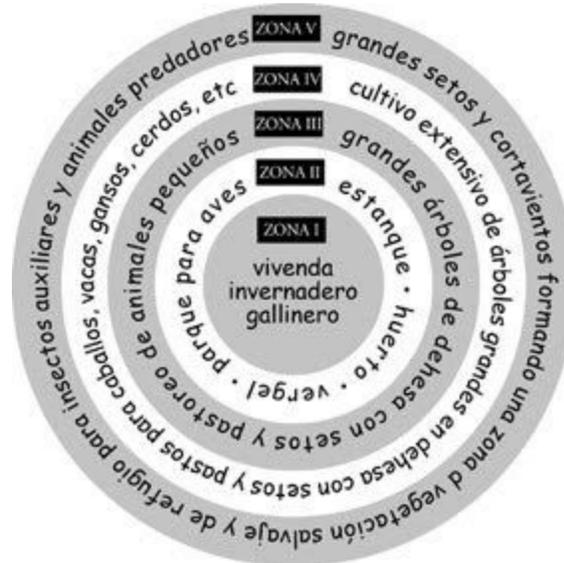


- **Sistema GREB.** Madera, la paja, la cal y el cemento (se puede prescindir de este).



Con las variantes que se considere al co-crearlo con el equipo de arquitectos especialistas.

Otros ejemplos con alguna variante a abrir a estudio :



## IV. Forma legal

- A. Dado que la prioridad está en una solución de Proyecto de Vida donde los valores establecidos para el bienestar se respeten y potencien, y que el suelo será de propiedad de la Comunidad, se opta por la figura legal de **Cooperativa de Viviendas**.

Y dentro de la figura Cooperativa, está la denominada [Cooperativa en Cesión en Uso](#).



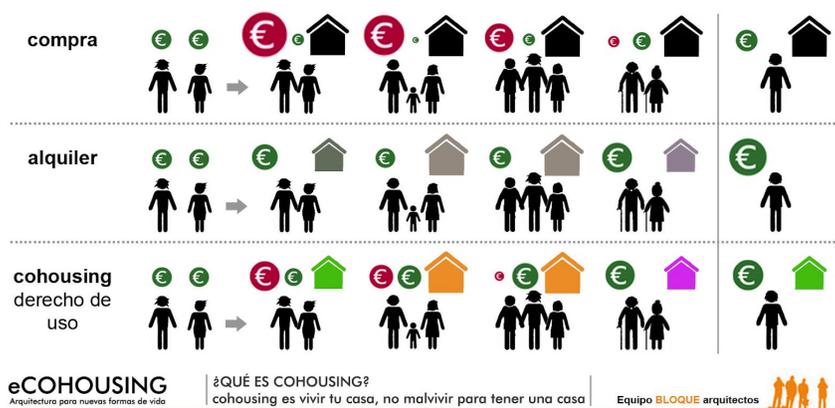
-Imagen de una de las sesiones informativas realizadas en 2019-

## V. Presupuesto

- A. **Como aproximación**, a optimizar fruto de la observación detallada de los materiales y tipo de bio-construcción con que se quiera contar. Para **20 unidades de convivencia más 1 para personas invitadas** (Los costes por unidad estarán entre 95.000 y 135.000 €, incluido suelo y zonas comunes, contando con viviendas desde 50 a 93 m<sup>2</sup>):
1. **Aportación de Capital a la Cooperativa :**
    - a) **Recuperable** si por sustitución de otra unidad de convivencia
    - b) **De 30.000 a 40.000 € en 3 años** (Tiempo de realización del Proyecto). **Abonables según se precise** para la compra del suelo y los costes legales, técnicos y de comunicación.
  2. **Derecho de Uso.** Aportación mensual a la Cooperativa durante los 25 años que tengamos el abono mensual por la financiación pedida del 65/70%.

- a) **275 €** (325 € con cuota básica de Comunidad) **a 400 €** (450 €) **al mes de (alquiler).**
- b) La Comunidad decide con cada Servicio extra si se aportará comunitaria o individualmente.

B. Todo el planteamiento económico se hace desde los principios de la **economía colaborativa** y la realización del Proyecto en forma de **Cooperativa en cesión en uso**



Con lo que **cuesta lo que cueste hacerse**. Sin especulación ni márgenes empresariales.

## VI. Financiación

- A. En contacto con varias de las entidades de **Banca Ética y Cooperativas de Crédito**. De interés para ellas por ser una propuesta **escalable** (puede a partir de la primera reproducirse con más facilidad y seguridad) y **anticíclica** (al ser producto de la demanda directa, con Grupos con los que previamente se estudia su viabilidad económica).
- B. Trabajando en el Proyecto de **Financiación Ciudadana Directa**, como complemento a la aportación bancaria, a través de **Títulos Participativos** con rentabilidad y garantías para personas, instituciones y empresas interesadas en su Responsabilidad Social.

## Ejemplos de Proyectos Cohousing próximos

Enunciamos los casos en los que hemos participado o lo estamos haciendo actualmente.

**[Ágora Rabasa Alicante](#)**. Creado el Grupo Humano y el Proyecto, a presentar próximamente para Licencia de Obras.



Elche. Edificio en suelo municipal a través de la Empresa PIMESA

Realización del proyecto completo, en sus áreas arquitectónica, técnica, económica y social.



Cohousings Intergeneracional y Sénior en Valencia

2 Grupos Semilla que están gestando su Grupo Embrión de 15 miembros para convertirse en Cooperativa y llegar a las 25 unidades previstas. Uno es Urbano e Intergeneracional, **Cobarraca**, Y el otro es Periurbano y Sénior, **Garba**



Aquí tienes un enlace a la página en la que se resumen [otros ejemplos en España](#)

Conferencias sobre Cohousing en Alicante

Clickea en este link para acceder a la Conferencia sobre Madurez y Cohousing que organizamos en el pasado 2018 con la participación comprometida de la Universidad de Alicante <https://vertice.cpd.ua.es/194661>

## Madurez y Cohousing. Construyendo alternativas



Y esta última edición, este mismo año 2019, <https://vertice.cpd.ua.es/201384>

## Jornada de convivencia cohousing

En Sala Rafael Altamira en la Sede de Alicante el día 02/02/2019 a las 10:00:00  
Material incluido en la colección: **Madurez y Cohousing. Construyendo alternativas**

