ametsak sortzen

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
GOBERNANTZA PUBLIKO ETA AUTOGOBERNU SAILA
DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

2018 API. ABR. 27

ZUZENEAN BIZKAIA
SARRERA IRTEERA
Zk. 395863 Zk.

Barakaldo, a 27 de abril de 2018

DE: AMETSAK SORTZEN ELKARTEA-COMUNIDAD COHOUSING
Registro AS/B/21521/2018
Grupo Loizaga, 10-7º C
48903 Barakaldo (Bizkaia)
Teléfono: 65570764
e-mail: ametsaksortzen@gmail.com
Web: www.ametsaksortzen.eus

Para: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana.
C/ Donostia-San Sebastián, 1, 2.ª planta.
01010 Vitoria-Gasteiz.

ALEGACIONES al documento de

Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la CAPV

Aprobación Inicial

Al amparo de lo previsto en el artículo Segundo, de la *Orden de 20 de febrero de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda*, por la que se aprueba inicialmente el documento de revisión de las directrices de Ordenación Territorial, y en el que se establece un trámite de información pública para formular alegaciones por parte de particulares y asociaciones interesadas.

ametsak sortzen

La Asociación Vasca de AMETSAK SORTZEN-COMUNIDAD COHOUSING es una asociación de ámbito vasco, constituida en enero de 2018, que establece entre sus objetivos

1. Promover la creación de proyectos de cohousing, comunidad de covivienda o viviendas-espacios de vida en comunidad.
2. Impulsar el modelo de cohousing como solución eficiente y respuesta a múltiples necesidades y problemáticas.
3. Divulgar los beneficios y ventajas del cohousing.
4. Crear foros de debate y aprendizaje entorno al modelo de vivienda cooperativa y sus diferentes variantes.
5. Ofrecer asesoramiento y acompañamiento a nuevos grupos y proyectos.
6. Desarrollar interlocución del colectivo con las diferentes instituciones y entidades relacionadas.

Asimismo, la Asociación establece como misión la de facilitar la creación de proyectos de vida comunitaria como modelo social sostenible, accesible e integrado con las personas y el entorno, e impulsar el derecho de un hogar para cada comunidad de personas y familias, contribuyendo a que la vivienda sea una solución real de primera necesidad y no especulativo.

En su visión se recoge expresamente construir un modelo de sociedad basado en el respeto al medio ambiente que nos da cobijo y a las personas con todas sus particularidades y su diversidad.

Las características más relevantes de estos modelos de cohousing son:

- Creación de comunidades: Los modelos sociales actuales se basan en una mayor individualización y aislamiento social, de modo que crean poblaciones que existen en proximidad pero que viven de forma desconectada entre sí. Los modelos de cohousing, en cambio, se basan en la creación de comunidades de convivencia respetuosa y de cooperación, que siembran una cultura de futuro con enormes posibilidades para las nuevas generaciones que crecen en estos modelos.

- Eficiencia de los recursos existentes: El modelo cohousing, basado en la recuperación de edificios y solares disponibles, permite un aprovechamiento de las edificaciones e infraestructuras sin necesidad de esfuerzos adicionales (instalaciones, accesos, comunicaciones, saneamiento, equipamientos, transportes...) por parte de Ayuntamientos, Diputaciones o Gobierno Vasco.

- Impulso del modelo cooperativo: El modelo cooperativo, no sólo tiene el potencial ya conocido de la promoción y construcción de viviendas, sino también de la gestión habitacional durante toda la vida de los inmuebles, mediante la generación de cooperativas donde el espíritu de la unión y el trabajo conjunto es un valor muy potente para implantar en todas las facetas sociales que afectan a la vida y la vivienda.

- Cesión de uso: La cesión de uso es una vía con muchas ventajas y posibilidades, y que sin duda supone un cambio de paradigma del concepto de vivienda que hasta ahora

estaba enquistado en la dicotomía de propiedad y alquiler. Los modelos de cesión de uso permiten un acceso con un capital reducido y unas cuotas mensuales sensiblemente por debajo (un 20-30%) de los precios de mercado para alquiler e hipotecas. Permiten una salida rápida y fácil para los socios de la cooperativa, que no tienen el riesgo de verse atrapados en una hipoteca.

- Limitación de la especulación: Las opciones de cohousing con cooperativas de cesión de uso, en las que la cooperativa es la única propietaria titular del inmueble (y la que pide la hipoteca), y los socios tienen sólo el derecho de uso de los espacios privativos y comunes, sin poder venderse en el mercado como una vivienda privada segregada, limitan drásticamente la posibilidad de especular con estas edificaciones, ya que se convierten en comunidades de vida protegidas de forma permanente de los vaivenes del mercado. Tienen, además, un acceso más asequible y dinámico para las personas o familias interesadas.

- Eficiencia y autonomía energética: En una cultura de la eficiencia, la agrupación de familias en edificios o barrios optimiza la energía necesaria para proveer de agua, energía (calor, electricidad) y comunicaciones. La energía y el esfuerzo necesarios para calentar o abastecer un edificio donde viven varias familias es menor que la que se necesita para casas individuales y dispersas. Además, se añadiría la posibilidad de utilizar generación de energía renovable para abastecer a la comunidad y ofrecer el excedente a la red sostenible, aumentando así la autonomía de esa comunidad y la del país.

- Recuperación de patrimonio histórico: Llevamos décadas viendo cómo se degradan edificios históricos con un valor cultural y patrimonial incalculable. Cientos de caseríos están cayéndose sin que ninguna familia (incluso 2) pueda abordar la compra y rehabilitación de edificios de gran tamaño (400-800m2). Estos volúmenes permiten dar cabida a 4-5 6 familias (o incluso más familias en algunos casos), en viviendas de tamaños que están dentro de los parámetros del mercado (65-75m2) además de incluir amplias zonas comunes que optimizan los espacios y servicios (txoko, lavandería, zona de juegos, reuniones, espacios polivalentes...) que elevan el ratio considerablemente.

- Recuperación sostenible de zonas rurales: Tan importante como recuperar zonas rurales en declive poblacional y de actividad es que se realice de forma armonizada y sostenible, con aprovechamiento de los recursos existentes y con creación de comunidades dinámicas y respetuosas con el entorno (sensibilizadas social y ambientalmente) que habiten a diario y ofrezcan actividad social, cultural y profesional.

- Política activa de vivienda sin aumentar las inversiones públicas: Las políticas de edificación de Viviendas de Protección Oficial de las administraciones públicas, antes en propiedad y ahora en alquiler, suponen un gran esfuerzo económico de fondos que están sujetos a las cambiantes necesidades de la sociedad y el propio mercado inmobiliario. Los modelos de cohousing ofrecen una alternativa que no requiere grandes esfuerzos de las instituciones (solo en el caso de cesión de suelo para estos proyectos) y posibilita el acceso a la vivienda de una forma más económica y autónoma a jóvenes, familias y mayores.

- Envejecimiento activo: En una sociedad cada vez más envejecida es de vital importancia que nuestros mayores tengan una vida con mayor autonomía, autogestión y actividad y que, a su vez esta sea útil, capaz, satisfactoria y, por lo tanto, feliz. Los proyectos de cohousing "intergeneracionales", o los específicos "senior", son una excelente forma de crear comunidades donde se convive y colabora de forma activa en las dinámicas cotidianas, donde cada persona ofrece su valor, conocimiento y ayuda a los demás, y recibe acompañamiento, respaldo y una vida plena.

- Acompañamiento familiar en edades avanzadas: En los casos de edades más avanzadas, estas comunidades pueden proveerse de servicios de acompañamiento, asistencia y cuidados de profesionales en el propio hogar familiar o comunitario sin sufrir desapego ni desconexión con la vida y las relaciones que desean tener o mantener.

- Transportes compartidos y sostenibles: La filosofía de las comunidades de cohousing, donde la eficiencia y la convivencia son claves asumidas y potenciadas, la necesidad del transporte también tiene una visión con posibilidades de máxima eficacia con la opción de disfrutar de vehículos comunitarios, acceso a nuevas soluciones eléctricas, hábitos de movilidad más sostenibles y trayectos compartidos.

Este nuevo modelo de cohousing ha comenzado a tener en el ámbito vasco un reconocimiento de rango legal con la aprobación de la **Ley 3/2015 de Vivienda de 18 de junio de 2015 de Euskadi,** que lo recoge en su disposición adicional tercera, al regular la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.

1.– Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad.

2.– En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

3.– Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.

4.– El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

5.– Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

En el ámbito de la planificación, y a parte de las referencias ya previstas en el **Plan Director de Vivienda 2018-2020**, el término cohousing se recoge expresamente en la "**Estrategia Vasca de Envejecimiento Activo 2015-2020"**, pág. 53, dentro del Objetivo 2.3 (*Preparar la vivienda y el entorno doméstico para poder disfrutarla durante toda la vida*), donde se establecen como acciones a acometer por la administración autonómica las de:

Identificar y estudiar la viabilidad y, en su caso, promover nuevas formas de alojamiento para personas en proceso de envejecimiento y, que garanticen la permanencia en las mismas en caso de necesitar ayuda:

- Cohousing
- Apartamentos con servicios
- Apartamentos o viviendas intergeneracionales
- Sistemas de acogida
- Unidades de convivencia
- Especial apoyo a iniciativas en ámbitos rurales

De este modo, y por su incidencia directa en los elementos nucleares que configuran el modelo de cohousing que está promoviendo AMETSAK SORTZEN, la Asociación se considera como interesada para efectuar alegaciones al amparo de lo previsto en la Orden de 20 de febrero de 2018, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se aprueba inicialmente el documento de revisión de las directrices de Ordenación Territorial, en cuyo artículo Segundo se dispone "Someter el documento de Revisión al trámite de información pública, al objeto de que desde el día siguiente al de la publicación de la presente Orden en el Boletín Oficial del País Vasco y durante un plazo de dos meses puedan formularse cuantas alegaciones se estimen oportunas por los particulares y asociaciones interesadas".

En base a ello, se da traslado de las siguientes

ALEGACIONES

ÚNICA

En el Anexo I a las Normas de Aplicación: Ordenación del Medio Físico, se propone una adición a lo previsto en el punto 1.b.3. Actividades urbanísticas y edificatorias, apartado d. referente a los CASERÍOS.

1. Los ***caseríos*** existentes en el suelo no urbanizable debieran mantener su morfología actual. En aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existente se permitirá la división horizontal posibilitándose **duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío.**

No estarán sometidas a esta limitación las actuaciones de división, subdivisión o segregación de caseríos que tengan por objeto viviendas en régimen de cesión de uso, siempre que se realicen a iniciativa de entidades que cumplan los requisitos y condiciones previstas en la disposición adicional tercera de la Ley 3/2015 de Vivienda de 18 de junio de 2015 de Euskadi.

Justificación:

Se comparte la reflexión sobre los caseríos como garantes de los valores ambientales y paisajísticos de las zonas rurales, así como la necesidad de su preservación y protección.

Igualmente, desde la Asociación se valora positivamente que las Directrices de Ordenación Territorial busquen nuevas medidas para revitalizar y evitar la salida de población desde las zonas rurales a las urbanas. En este sentido, destacamos que no se compute como incremento de la capacidad residencial la subdivisión de los caseríos enclavados en suelo no urbanizable (Artículo 13 de las Normas de Aplicación), o que se proponga en los caseríos existentes la posibilidad de admitir usos compatibles con los usos residenciales (punto 1.b.3. Actividades urbanísticas y edificatorias, apartado d.2), con lo que se abre la posibilidad de que la actividad característica de determinados caseríos no sea exclusivamente la agrícola o ganadera.

No obstante, cuando hablamos de proyectos de cohousing o viviendas colaborativas, desde la Asociación se entiende que las prevenciones introducidas para preservar la morfología actual de los caseríos, así como la protección del patrimonio arquitectónico, no están especialmente relacionadas con la existencia de 4 ó más viviendas como máximo, ya que lo relevante es que el proyecto respete escrupulosamente los elementos protegidos de la edificación objeto de rehabilitación, así como la preservación de los valores ambientales del hábitat rural.

Como ya se ha apuntado, una de las principales virtualidades de los proyectos de cohousing es el aprovechamiento y reconversión a zonas comunes de antiguos espacios del caserío afectos exclusivamente a actividades agrícolas o ganaderas. La recuperación del caserío en torno a estos nuevos usos colectivos, así como la preservación de los elementos arquitectónicos principales,

priman sobre la mayor o menor división, subdivisión o segregación del caserío que se realice en cada proyecto.

Además, los proyectos de cohousing pueden realizarse como vivienda unifamiliar, sin necesidad de realizar la división horizontal al no existir elementos objeto de aprovechamiento individual. Al ser la edificación propiedad de la asociación o cooperativa, no se constituyen comunidades en régimen de copropiedad o de propiedad horizontal.

Por eso, se considera importante recoger en el propio texto de las DOT, en aras a una mayor seguridad jurídica y coherencia normativa, una diferenciación de los proyectos de cohousing respecto a otros proyectos que pueden tener un fin residencial, con espacios afectos o no a la actividad agrícola o ganadera, y que constituyen caseríos en régimen de propiedad horizontal u otros tipos de copropiedad. En estos últimos casos, entendemos que sí pueden operar las prevenciones previstas para contener el incremento de viviendas particulares en el ámbito rural.

De ahí la propuesta de adición de un segundo párrafo a lo previsto en el punto 1.b.3. Actividades urbanísticas y edificatorias, apartado d.1, y que busca un mayor desarrollo de los proyectos de rehabilitación de caseríos mediante la implantación en el hábitat rural de colectivos que utilizan las vías permitidas por la disposición adicional tercera de la ley 3/2015, de vivienda.

AMETSAK SORTZEN Elkartea-Comunidad Cohousing
Calle GRUPO LOIZAGA, nº10, piso 7ºC, 48903 Barakaldo
ametsaksortzen@gmail.com/www.ametsaksortzen.eus