



# **LA CONSTEL·LACIÓ DEL GORG, SCCL**

Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús  
Carrer del Progrés, 144 - 08912 Badalona





## ÍNDEX

1. Què és el l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús?
2. La història del nostre projecte (2018 – 2022)
3. Què ens fa especials?
4. Quins avantatges té estar formats per dos grups diferents de persones?
5. Descripció general del projecte arquitectònic
6. Projecció a l'exterior

## **PROJECTE SOCIAL DE COHABITATGE**

### **“LA CONSTEL·LACIÓ DEL GORG, SCCL” A BADALONA**

#### **1. Què és el l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús?**

El cohabitatge és una forma d’organització d’un grup de persones que busquen afavorir la vida en comunitat a través d’espais i serveis compartits, alhora que mantenen la privacitat mitjançant l’ús d’apartaments privatis per a cada unitat familiar.

La propietat de l’immoble és col·lectiva, no especulativa i sense ànim de lucre, i roman així indefinidament després de la construcció. És la fórmula que és coneix com habitatge cooperatiu en cessió d’us.

En aquests temps que tant la compra com el lloguer s’han convertit en un problema molt greu, aquest model permet l’accés a un habitatge digne a un preu més assequible. Els beneficis es consoliden en el futur ja que la propietat és de la cooperativa que en manté la gestió i el control. A llarg termini aquest sistema contribueix a crear un parc d’habitatges més accessible.

Econòmicament es basa en l’aportació d’un capital inicial per part dels socis residents de la cooperativa, al voltant d’un 20 % del cost de la promoció, que és retornable en cas de sortida, i un cànon mensual assimilable al lloguer, però per sota dels preus de mercat. Aquest cànon, en un inici, és per amortitzar el préstec hipotecari i amb els anys, un cop pagat aquest, l’excés de quota pot anar destinat a altres projectes, ajudant a crear una xarxa de cooperatives d’habitatge sense afany de lucre al seu entorn. És una fórmula integradora socialment particularment interessant pel segment de la població de col·lectius vulnerables.

Aquest grup de persones pot ser molt divers pel que fa a les edats dels convivents, els tipus d’unitats de convivència i el nivell socioeconòmic.

Destaquem algunes de les característiques que tenen en comú els habitatges cooperatius:

- La propietat de l’habitatge és col·lectiva i sense afany de lucre. La cessió d’ús és indefinida i els cooperativistes poden marxar quan vulguin i un altre soci ocuparà el seu lloc. L’habitatge esdevé més assequible i inclou donat que no hi ha les despeses associades a l’afany de lucre d’un promotor.
- La recerca d’una qualitat de vida millor a través d’un equilibri entre la convivència en comunitat i la privacitat de les persones que conformen cada unitat familiar. La infraestructura col·lectiva empodera les persones sòcies.
- El suport mutu en projectes i iniciatives conjuntes dels socis tant de cara endins del grup

(hort, tallers, cursos...) com de cara a l'exterior (participació en activitats d'altra gent com ara associació de veïns, agricultors ecològics, ...

- La gestió d'espais comunitaris que poden ser polivalents (gimnàs, ioga, cinema, ...), cuina comunitària, espais per tenir cura de persones amb dependències, rentadores i estenedors comunitaris, creació de cooperatives de consum, etc.
- L'interès per un estil de vida sostenible. Habitatges energèticament eficients construïts amb materials que disminueixen les necessitats d'electricitat tant pel bon aïllament de la construcció, com de la instal·lació de plaques d'energia renovable.
- La voluntat de ser una comunitat participativa. Els socis participen en el projecte, des de la fase de planificació, construcció i finalment de convivència.

## **2. La història del nostre projecte (2018 – 2022)**

Al 2018 un grup d'afectats per esclerosi múltiple vàrem decidir buscar un lloc on viure plegats per portar una vida més adient a les necessitats que la malaltia provoca, compartint habitatge, recursos i espais comuns per a l'exercici i la rehabilitació. Vàrem posar els límits a uns 20 km de Barcelona donat que tots teníem els nostres centres de neurologia en les seves proximitats.

Buscàvem un terreny o un edifici per a rehabilitar, però en la cerca ens vàrem trobar amb un concepte que no coneixíem, una nova manera de viure que es deia cohousing, cohabitatge o habitatge cooperatiu.

Llavors vam descobrir que existien altres projectes, alguns dels quals ens van commoure, com la descripció d'un cohabitatge per a persones sordmudes. Va ser inspirador. A la conferència la ponent va descriure les seves instal·lacions, els recursos per a minimitzar la seva discapacitat i va explicar que després d'un any de convivència, tots els socis havien millorat la seva qualitat de vida transformant el silenci en una vida social, que en el món dels oients, no havien conegut. Nosaltres també volíem això.

Mentre anàvem aprenent i reunint informació sobre el tema, vam conèixer l'empresa que ens podia ajudar a portar a terme el projecte, la cooperativa d'arquitectes COL-LAB que es dedica de manera exclusiva al desenvolupament de projectes d'habitatges cooperatius en cessió d'ús. I amb ells vàrem iniciar el camí cap al nostre objectiu.

Al maig de 2019 vàrem constituir la Cooperativa Aflorem SCCL. I vam començar un llarg procés per buscar persones que s'interessessin en formar part de la comunitat mitjançant la presència a mitjans de comunicació, conferències i revistes diverses de l'àmbit de la discapacitat. Vam posar-nos en contacte entitats públiques i privades (ECOM, FEM, COCEMFE, Observatori de la

discapacitat física, Tandem Team, Grup Mifas i altres) i vam ser premiats, el novembre del 2020, per l'empresa Zardoya Otis amb el reconeixement Àurea amb la nostra candidatura "*Aflorem, otra forma de vivir*".

Tot i que vàrem fer molta feina de difusió durant el 2020 i el 2021, la captació d'interessats era complicada (aquests anys van ser especialment difícils amb la pandèmia de la Covid). Però com més explicàvem el projecte, més convençuts estàvem que era perfecte.

En base a les necessitats dels socis de la cooperativa, COL·LAB va dissenyar un avantprojecte que no només eliminava les barreres arquitectòniques sinó que afegia els espais que necessitàvem per a mantenir-nos en forma, retardant els efectes de la malaltia i al mateix temps dissenyant un espai que afavoria l'activitat social, el treball en equip, la interrelació entre els socis i amb el veïnat. El projecte es va ampliar obrint-se a altres discapacitats motrius (paraplegia per accident, poliomielitis, ... ).

Però va ser al març de 2022, quan es va produir un canvi legislatiu, que considerava les persones més grans de 65 anys com a col·lectiu vulnerable, quan vam evolucionar cap a una comunitat mixta de majors de 65 anys i de discapacitats físics, canviant el nom de la cooperativa "Aflorem" per al de "La Constel·lació del Gorg".

Mentrestant havíem trobat un terreny de 600 m<sup>2</sup>, que ens va semblar adequat, al carrer Progrés 144 de Badalona que vam emparaular i que vàrem acabar comprant amb les aportacions dels socis el juliol de 2022. A diferència d'altres projectes d'habitatge cooperatiu, que es construeixen en sol públic, van optar per adquirir un terreny privat per no endarrerir més el nostre projecte.

### **3. Què ens fa especials a la Constel·lació del Gorg**

El projecte de La Constel·lació està constituït per persones amb discapacitat física menors de 75 anys en fer-se sòcies (30%) i per persones d'entre 65 i 75 anys al moment de fer-se sòcies (70%). Aquesta composició ens fa únics. No hi ha cap iniciativa similar a Catalunya ni al territori espanyol.

El model de vida accelerat de la nostra societat, comporta com a conseqüència l'aïllament i la soledat de moltes persones. Segons l'OMS la soledat és l'epidèmia del segle XXI. A l'Estat Espanyol, un 9% de la població pateix soledat no desitjada, social i emocional. També solitud estructural (no ser ningú per un altre). La nostra iniciativa suposa una alternativa a les residències tradicionals, tenint cura els uns dels altres i buscar no ser una càrrega per a les nostres famílies, alhora que estalviem recursos a la societat.

Els habitatges convencionals sovint no estan pensats per les necessitats de la major part de les persones en aquesta darrera etapa de la vida. La discapacitat i la vellesa requereixen uns espais adaptats, diferents de com estan estructurats els habitatges comuns. Es precisen habitatges personalitzats, amb espais amigables que afavoreixin la convivència i la relació.

Volem tenir una vellesa activa. Recuperar la relació humana amb un enllaç social segur i en xarxa. És la millor medicina pel deteriorament cognitiu.

### **4. Quins avantatges té estar formats per dos grups diferents de persones?**

La unió de dos grups vulnerables permetrà més sinergies a l'hora de sol·licitar serveis sanitaris i de prestació de serveis. No és el mateix que un/a fisioterapeuta hagi d'anar a 4 o 5 domicilis per prestar el seu servei, a què vagi a un edifici on hi ha 4 o 5 persones que requereixen els seus serveis. També en el cas que un professional hagi de proporcionar cures d'infermeria (injeccions, postoperatoris, vacunacions...) és més senzill tenir els pacients agrupats que dispersos. Som conscients que inevitablement aquestes necessitats sorgiran tard o d'hora.

La incorporació dels grup de persones grans facilitarà que les persones discapacitades puguin accedir a un cohabitatge. D'altra manera ho tindrien difícil. El motiu és que moltes de les persones discapacitades comencen a patir la malaltia a una edat precoç i no han tingut temps d'estalviar per afrontar les despeses que comporta un projecte com aquest. En canvi, els sèniors s'hi poden sumar amb major facilitat perquè disposen de més recursos econòmics i avui dia és un grup més nombrós.

Per altra banda els sèniors es poden beneficiar perquè el conjunt serà intergeneracional, de

manera que gaudiran de la força i entusiasme de gent més jove.

## **5. Descripció general del projecte arquitectònic**

El disseny del nostre habitatge cooperatiu estarà centrat en les necessitats de les persones impulsores del projecte. Es tindrà en compte els elements necessaris per donar resposta a la diversitat de persones que hi poden viure, tenint present que les necessitats individuals van evolucionant al llarg de la vida.

**Ubicació: Carrer del Progrés, 144, 08912 Badalona.**

### **Descripció de l'edifici**

#### **Funcionalitat:**

Com ja s'ha mencionat, el projecte està dirigit a una comunitat diversa e inclusiva, formada per dos col·lectius vulnerables: persones majors de 65 anys i persones amb discapacitat motriu. Tots els espais de l'edifici han estat dissenyats sota el criteri de l'accessibilitat universal.

L'arquitectura dona resposta a un programa funcional que uneix espais residencials privats i espais comunitaris, de tal manera que afavoreix la interconnexió i la trobada dels residents entre ells i també obert al barri.

El volum proposat s'estructura a través un prisma compost per planta baixa + altell + 4 plantes superiors + planta coberta. Aquest volum ocupa en planta tot el perímetre edificable i limita al sud-est amb la façana al carrer Progrés, al nord-est amb la façana del pati interior de l'Illa i al nord-est i al sud-oest amb les edificacions veïnals entre mitjaneres.

Les entitats residencials o unitats de convivència privades, s'adeqüen al requeriment de la cooperativa tant en superfície com en quantitat. En la definició dels espais privats que les conformen s'han fet prevaldre les necessitats dels socis residents. S'ha concedit especial atenció a cuines i banys perquè els habitatges puguin considerar-se "per a tota la vida" es a dir, que els usuaris hi puguin viure durant anys, malgrat el possible deteriorament motor.

Nombre d'unitats de convivència, total 12 (3 per planta):

- 4 habitatges de 2 dormitoris (per a dues persones o tres persones).
- 8 habitatges de 1 dormitori (per a una o dues persones).

Els espais comunitaris permetran la relació entre els residents, els seus familiars i acompanyants. Al mateix temps oferiran en el mateix edifici, la possible prestació de serveis especialment necessaris per als dos col·lectius que conformen la comunitat.

Els espais comuns més socials, oberts a la interacció amb el barri, estan situats a les plantes

inferiors.

Espais comuns a la Planta Baixa:

- Vestíbul d'accés amb armariets i lloc per aparcar scooters
- Sala d'estar orientada al carrer Progrés
- Menjador comunitari amb cuina oberta orientada al jardí
- Terrassa directament connectada amb el menjador
- Jardí - Hort

Espais comuns a la planta altell:

- Espai d'oficina administrativa per a la cooperativa
- Espai polivalent (gimnàs, fisioteràpia, tallers, etc.)
- Espai per a visitants o possible cuidador

Espais comuns a la Planta Coberta:

-Bugaderia, sala de màquines, terrassa.

Els espais estan dissenyats i ens proposem gestionar-los per facilitar la vida en comunitat dels socis residents i acompanyants: àpats en comú, activitats lúdiques, activitats d'estimulació cognitiva.....

Alhora, l'espai de la planta baixa podrà ser utilitzat per a activitats de la comunitat veïnal.

### **Materialitat:**

L'edifici ha estat concebut amb criteris de respecte tant a la salut dels usuaris com del medi ambient en general.

L'estructura serà de fusta d'alta tecnologia. Aquest material renovable, a més d'oferir grans avantatges estructurals, permet reduir dràsticament la petjada de carboni de l'edifici i contribueix a la bona qualitat ambiental dels espais. Tots els materials utilitzats són "sans", sense components volàtils potencialment tòxics per a les persones i el medi ambient. També són neutres a l'electromagnetisme.

Compta a més amb un elevat aïllament tèrmic, molt superior als mínims establerts per la normativa (CTE). Sumat a un eficient sistema centralitzat per a la generació d'ACS (aigua calenta sanitària) i climatització que utilitza fonts d'energia renovable com l'aerotèrmia i fotovoltaica. L'edifici comptarà amb una qualificació d'eficiència energètica A o superior.

El disseny dels espais interiors s'ha concebut amb els criteris de l'accessibilitat universal. Tots els espais seran accessibles i ergonòmics i els materials d'acabats comptaran amb textures i colors que faciliten i donen seguretat a les persones amb dificultat motriu o sensorial.



## 6. Projectió cap a l'exterior

Les persones que formem la Constel·lació del Gorg som actives i tenim múltiples interessos. Com hem dit abans, hi ha un seguit d'activitats que es desenvoluparan a les zones comunes: hort ecològic, taller de reparacions, classes de ioga, cinefòrum, club de lectura ...

Però també volem mirar a l'exterior i relacionar-nos amb la societat que ens envolta. No volem tancar-nos en el propi grup, ben al contrari, estem oberts a interactuar amb el barri i la ciutat.

Hi ha un munt d'activitats que conviden a l'expansió del grup. Només les enumerarem:

- Sortides amb Amics dels Parcs Naturals, grups de senderistes sèniors
- Creació d'una cooperativa de consum per a la compra conjunta de productes alimentaris de proximitat
- Tenir presència a fires de cohabitatge, d'atenció a la gent gran, d'energies renovables
- Tallers diversos oberts als veïns
- Xerrades sobre nutrició i autocura saludable
- Promoció de l'autonomia personal i la prevenció de la fragilitat i dels seus efectes
- Contribuir a l'impuls de nous projectes d'habitatge social

En resum, es tracta d'un grup de persones que ens hem organitzat sota la figura de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús per convida de forma activa i solidària, promovent una millor salut i poder viure de forma digna els últims anys de la vida.

Gener 2023