

En esta página se expone un resumen infográfico de la “PROPUESTA URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA” que recoge el **CONVENIO URBANISTICO -AYUNTAMIENTO DE HUELVA-SENIOR COHOUSING HUELVA S COOP AND-**, aprobado en Sesión Plenaria del día 30 de mayo de 2018.

EL CONVENIO

Los trabajos de planeamiento y desarrollo urbanístico y arquitectónico del “Senior Cohousing Huelva”, han sido encargados al arquitecto onubense **Manuel Ángel Vázquez [1]** (enlace de infografías en alta resolución al final de la página)

CONVENIO URBANISTICO

PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE	CONVENIO DE MODIFICACION
PROTECCION GRADO P1 -USO DOTACIONAL DOCENTE . COMPATIBLE CON OTRO USO TAMBIEN DOTACIONAL NO SE PERMITE AMPLIACION	PROTECCION GRADO P1 -MODIFICACION USO DOTACIONAL-ASISTENCIAL / SOCIAL -RECONOCIMIENTO DEL COHOUSING COMO DOTACIONAL NUEVA EDIFICACION: -REGULACION DE CONDICIONES RECOGIDAS EN CONVENIO
APROVECHAMIENTO URBANISTICO: EL CONSOLIDADO	AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO: -CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION: -EMPLAZAMIENTO -CUALITATIVAS -EDIFICABILIDAD: 1800M2 sobre rasante
COMPROMISOS	
AYUNTAMIENTO MODIFICACION DEL PLAN	COOPERATIVA -CESION DEL 10% APROVECHAMIENTO (62.762,40€) -CESION SUPERFICIE DE SUELO PARA DOTACIONES EN PROPORCION AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO: (188.287,20€) -EN CASO DE DECLARACION DE RUINA: -COSTE EXCEDIDO DEL DEBER NORMAL DE CONSERVACION (ART.155.3 LOUQA)



EL LUGAR

Podemos observar que se trata de una parcela de 2.709 m² de superficie; de USO Dotacional Privado.

Situada en el extremo sur de la ciudad, junto a la recientemente clausurada Estación de Ferrocarril y el área de confluencia entre el casco antiguo y el Ensanche Sur, que conformará la singularidad marítima de la Ciudad de Huelva en este siglo XXI. Se encuentra ubicada próxima a los principales puntos de interés urbano y de comunicaciones.



EL LUGAR

-Configuración completamente URBANA, definida a lo largo del tiempo con la Ciudad Histórica, en una posición de proximidad a la zona más representativa, tanto desde el punto de vista administrativo, como cultural y comercial.

-Constituye un emplazamiento URBANO a orillas de un nuevo SSGG de espacios libres, que en continuidad con los espacios libres existentes, se convertirá en un gran Parque Urbano de articulación entre el casco histórico y la nueva ciudad proyectada en el Ensanche Sur, materializando el paulatino y deseado acercamiento de la ciudad a la Ría.



LA ACTUACIÓN

Se trata de la rehabilitación del antiguo colegio San José de Calasanz “COLEGIO DE FERROVIARIOS”. Complementando el mismo con una moderna edificación en la parte lateral trasera, que proporciona la superficie necesaria para soluciones habitacionales, dotacionales, y de servicios comunes, que el desarrollo de la actividad proyectada del “Senior Cohousing” requiere.

La solución propuesta, realza la singular parte trasera del antiguo edificio y aumenta la zona ajardinada y de aparcamientos de la anterior edificación.

LA ACTUACION. Senior Cohousing - **Rehabilitación**

SOLUCIONES HABITACIONALES

Una de las principales “soluciones” que los residentes en el Senior Cohousing requieren, es una solución habitacional que les proporcione “privacidad y confort” para vivir como en su propia casa, de eso se trata pues “envejecer en tu casa”. Por supuesto no necesitan tanta superficie dentro de ella, pues dispone de muchos espacios comunes que “se suman” a estas Unidades Habitacionales, de unos 40 a 50 m² útiles, equipadas de dormitorio, baño, salón y cocina. Esto, permite a los residentes, disfrutar de las comodidades necesarias para realizar su vida cotidiana con la más absoluta privacidad.

Son 40 unidades habitacionales, para uso individual o doble: que se distribuyen entre el antiguo edificio existente (restaurado) y el de nueva construcción, de la forma siguiente:

Planta Baja

Jardín de entrada actual (restaurado); Vestíbulo de entrada principal y escaleras (restaurados); Ascensores; **Contiene 12 Unidades habitacionales (4 en la nueva edificación y 8 en el edificio restaurado)**; Patio trasero; Pórtico de entrada lateral; más

Zonas comunes.

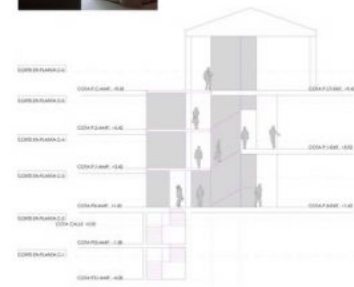
SENIOR COHOUSING HUELVA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

REHABILITACIÓN COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTO



SOLUCION HABITACIONAL

EDIFICIO ACTUAL:			EDIFICIO NUEVO:		
TIPOS	S. ÚTIL	UD.	TIPOS	S. ÚTIL	UD.
TE.1	43,00	4	TN.1	43,00	11
TE.2	39,30	4	TN.2	53,60	1
TE.3	35,30	4	TN.3	52,80	2
TE.4	37,00	4	TN.4	43,00	2
TE.5	46,70	2	TN.5	47,00	2
TE.6	43,20	2	TN.6	47,30	2



Planta primera

Contiene 18 Unidades habitacionales (8 en la nueva edificación y 10 en el edificio restaurado) ; Patio trasero; más Zonas comunes.

SENIOR COHOUSING HUELVA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

1 REHABILITACIÓN PLANTA PRIMERA EDIFICIO

Rehabilitación de gabiotes con mayor espaciodad
 integrando zonas de relación y encuentro. Rehabilitación
 de cerámico.
 Zona residencial apartamento-cohousing integrando
 espacio bajo cubierta de nueva cubierta íntegramente
 fluyendo núcleo de escalera y comunicación vertical
 accesible.

2 TERRAZA AJARDINADA MIRADOR AL PARQUE

Reforma pavimentos
 Zona media y grande y jardín sobre-cubierta
 Zona de encuentros, celebraciones y relación
 Zona ajardinada sobre cubierta de planta 1
 Superficies de cubierta ajardinada con
 especies de gramíneas y tapizantes
 Cubos ajardinados con especies autóctonas
 ornamentales
 Cubos ajardinados para arbolado de
 Arbolamiento: Blanco, Sunranger, Fuentes



3 ALOJAMIENTOS COHOUSING

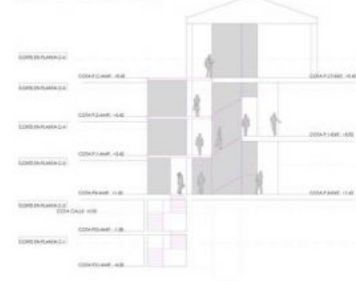
Alojamiento cohousing
 Cobertura de circulación, relación y encuentro con ventana
 mirador al parque, integrada al interior de terraza
 ajardinada
 Integración del espacio con patios o terrazas mirador
 conectado al exterior ajardinado superior.



CORTE EN PLANTA C-4
 P.1 Edif. actual / Planta 1 Nueva edificación

SOLUCION HABITACIONAL

EDIFICIO ACTUAL		2010.	EDIFICIO NUEVO		2010.
TIPOS	S.ÚTIL	UD.	TIPOS	S.ÚTIL	UD.
TE.1	43.00	4	TN.1	43.00	11
TE.2	39.30	4	TN.2	53.80	1
TE.3	35.00	4	TN.3	52.80	2
TE.4	37.00	4	TN.4	43.00	2
TE.5	44.70	2	TN.5	47.00	2
TE.6	45.20	2	TN.6	47.30	2



Planta segunda

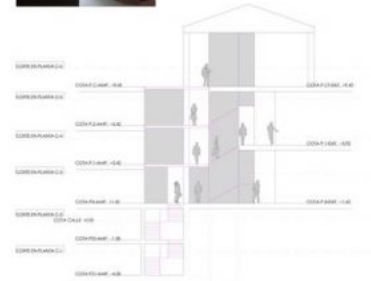
Contiene 8 Unidades habitacionales, todas en la nueva edificación) ; Fachada trasera; más Zonas comunes.

3 ALOJAMIENTOS COHOUSING
-Asentamiento Cohousing
-Gestión de circulación, relación y encuentro con manteni-
miento a parir. Integrado a itinerario de líneas
ordenadas
-Iniciativa gestionada por socios o terceros realizar
conectora o cubierta superior.



SOLUCION HABITACIONAL

EDIFICIO ACTUAL		2010.		EDIFICIO NUEVO		2010.	
TIPOS	S.ÚTIL	UD.		TIPOS	S.ÚTIL	UD.	
TE.1	43.00	4		TN.1	43.00	11	
TE.2	39.30	4		TN.2	53.80	1	
TE.3	35.00	4		TN.3	52.80	2	
TE.4	37.00	4		TN.4	43.00	2	
TE.5	44.70	2		TN.5	47.00	2	
TE.6	45.20	2		TN.6	47.30	2	



“CASTILLETES”

Contiene 2 Unidades habitacionales en el edificio restaurado.



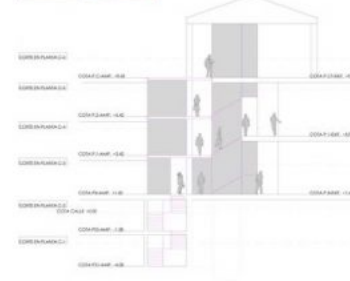
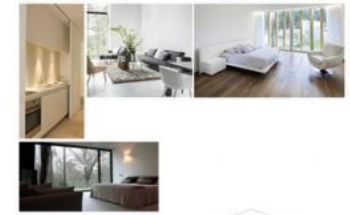
- 1 REHABILITACIÓN TORREONES DE EDIFICIO**
 Rehabilitación de fachada central
 Zona Biblioteca y talleres múltiples
 Gran estancia común (recreación) (Rehabilitación)
 Rehabilitación de torresones laterales para zona núcleo
 Verificar de accesibilidad y acondicionar accesibles y seguridad estancias
- 2 CUBIERTA AJARDINADA SUPERIOR**
 Almacén posicional
 Parqueo central de reunión con vértice o no sobre el garaje
 Zonas de encuentro, celebraciones y relación al aire libre
 Zona ajardinada sobre cubierta
 Superficie de cubierta ajardinada con distintas especies de gramíneas y macizos
 Cubos ajardinados con especies autóctonas de flor y aromáticas
 Cubos ajardinados para estacionamiento de punto medio
 Acondicionamiento técnico, iluminación, fuentes



CORTE EN PLANTA C-3
P.Torreones Edif. actual / Planta cubierta general Nueva edificación

SOLUCION HABITACIONAL

EDIFICIO ACTUAL:			EDIFICIO NUEVO:		
TIPOS	S.ÚTIL	UD.	TIPOS	S.ÚTIL	UD.
TE.1	43.00	4	TN.1	43.00	11
TE.2	39.30	4	TN.2	53.80	1
TE.3	35.00	4	TN.3	52.80	2
TE.4	37.00	4	TN.4	43.00	2
TE.5	44.70	2	TN.5	47.00	2
TE.6	45.20	2	TN.6	47.30	2

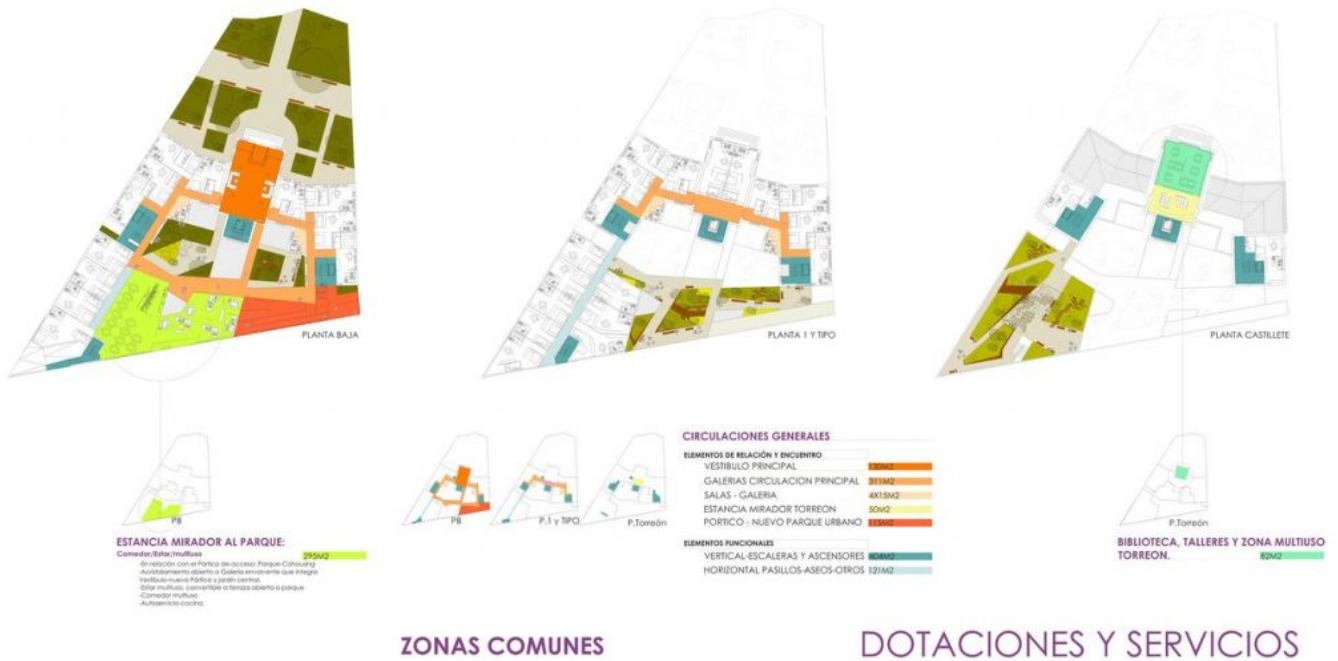


INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

“50-60-70”... *La Nueva Madurescencia.*

Como ya comentábamos en las características sociales, este edificio se diseña y responde al conjunto de servicios y dotaciones que demanda un nuevo colectivo social emergente: “La Madurescencia” que en absoluto se consideran “Viejos”. Mujeres y hombres de 50-60-70 que mantienen una actividad social, física e intelectual, propias de personas “maduras” que proyectan un nuevo estilo de vida, basado en la convivencia colaborativa y el co-cuidado; conjugando muchas actividades en grupo, con el respeto a la vida privada de cada quien. Adelantándonos a un futuro incierto que nos llevará a “envejecer entre amigos”.

De ese modo, podemos distinguir entre el **uso privado**: compuesto de una Unidad Habitacional, más plaza de garaje y trastero; y de otra, **el uso común**: compuesto por las **infraestructuras y servicios**: como jardines, ascensores, almacenes, patios, terrazas... y **las dotaciones y servicios** que describimos más adelante.



Zonas comunes: DOTACIONES y SERVICIOS

El Conjunto de las dotaciones y servicios necesarios y disponibles en este Senior Cohousing, se diseñarán para satisfacer las demandas de sus socios para actividades enfocadas, inicialmente, al envejecimiento activo y con el paso de los años, a los cuidados basados en el modelo “ACP-Atención Centrada en la Persona”.

En un primer momento, se proyectan servicios para personas madurescentes: “50-60-70”. Se le da prioridad al mantenimiento físico; actividades culturales formativas y de ocio; y principalmente a la convivencia colaborativa y el co-cuidado.

Por ello, se proyectan varios espacios para la **convivencia**, como: Sala de estar para tertulias, juegos y amenidades; Sala de cine y TV; Biblioteca-Sala de lectura; Salón Multiuso; Aulas formativas; Comedor y Cafetería; ... Espacios para el **cuidado y la salud**: Clínica, Gimnasio, Piscina; ... Espacios para **actividades al aire libre**: Jardines en planta baja y terrazas ajardinadas.

Equipamientos en planta semisótano:

Zona destinada a dotaciones y servicios asistenciales: Atención médica; Clínica; Cuidadores; Fisioterapia; Hidroterapia; Gimnasio; ...

SENIOR COHOUSING HUELVA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

REHABILITACIÓN COLEGIO SAN JOSÉ DE CALASANZ ANTIGUA ESCUELA DE FERROVIARIOS
MANUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ ARQUITECTO

CUIDADOS. ZONA MEDICO-SANITARIA

- Recepción
- Consultas
- Salas de diagnóstico y tratamiento

125M2



PLANTA SOTANO

APARCAMIENTOS

INSTALACIONES

ALMACÉN

PERSONAL Y VISITANTES. Estancias-dormitorios

- Estancias-dormitorio (5 dependencias)
- Jardín central (Cuba o jardinada)
- Antesalas de espera-encuentro-relación

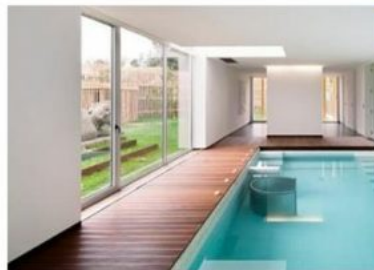


PLANTA SEMISOTANO

ZONA DE ACTIVIDAD FISICO-SOCIAL

- Jardín: gimnasia de grupo
- Piscina
- Gimnasio-aparatos
- Fisioterapia
- Vestuarios
- Almacen
- Antesalas de espera a interior y a exterior

230+55M2



OTRAS DOTACIONES

DOTACIONES Y SERVICIOS

[1] IMÁGENES EN ALTA RESOLUCIÓN

<https://photos.app.goo.gl/Tw1ABX381WmfeLWm7> Enlace con imágenes en alta resolución de la propuesta del convenio, para edición e impresión. Se ruega referenciar la fuente.