

**RESIDENCIAL XXVI DE DICIEMBRE**

Residencia Comunitaria en Rivas Vaciamadrid

# 1ª actuación Residencial para mayores



Rivas Vaciamadrid





## Presentación

### Residencial XXVI de Diciembre

*“RESIDENCIAL XXVI DE DICIEMBRE” es una iniciativa de la “Fundación 26 de Diciembre”, socia fundadora de la “Cooperativa XXVI de Diciembre, S. Coop., en aras a conseguir sus objetivos y fines sociales, dirigidos a ofrecer un espacio de convivencia al colectivo de mayores de LGBT: Lesbianas, Gays, Transexuales y Bisexuales, preferentemente.*

*La Fundación 26 de Diciembre es una organización sin ánimo de lucro que tiene afectado, de modo duradero, su patrimonio a la realización de fines de interés general y en especial a la atención residencial a personas mayores. A este fin, gestionará recursos residenciales para mejorar la atención y calidad de vida del colectivo atendido*

*En consecuencia este proyecto residencial nace para dar una respuesta a una necesidad social sentida especialmente por el colectivo de LGBT, no excluyendo a otros colectivos. Se trata de ofrecer atención y servicio en aquellas edades avanzadas donde se percibe una mayor necesidad de planificación de la vida futura, que ofrezca seguridad y una adecuada convivencia con respeto y tolerancia.*

*Para el desarrollo del Proyecto de la “COOPERATIVA XXVI DE DICIEMBRE, S. COOP. ha contratado los servicios y tipología de marca de residencias “senior” de la mercantil SALZHENIA, S.A., cabeza de grupo de sociedades muy implicadas en la Economía Social, en especial en el desarrollo de viviendas protegida, mediante instrumentos cooperativos. Dicha Mercantil dispone de una “marca blanca” para este tipo de complejos de viviendas concebidas, diseñadas y equipadas con servicios dirigidos a personas “maduras”, aunque se fomenta la convivencia intergeneracional. La redacción de su proyecto arquitectónico de “marca” redactada por parte del Despacho de Touza Arquitectos, su acertada adaptación a la parcela, la singularidad del proyecto y la delicada atención a todos los requerimientos de nuestro colectivo LGTB, nos facilita disponer de 115 apartamentos con intensa implantación de instalaciones comunes que sin duda nos ofrecerán un espacio de seguridad y común solidaridad, donde se pueda desarrollar una rica vida cultural y todo tipo de actividades.*

*Nuestro reconocimiento para el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, por seguir promoviendo planes sociales como el que posibilitó la adquisición de estas parcelas donde se posibilita el desarrollo de nuestras Residencias Comunitarias, sin ánimo de lucro.*

Federico Armenteros

Presidente de la “Fundación 26 de Diciembre”

Presidente de la “Cooperativa XXVI de Diciembre, S. Coop.”





*El municipio de Rivas-Vaciamadrid está situado a 15 Km de la Puerta del Sol de Madrid, por la carretera de Valencia.*

*Disfruta de un inestimable valor ecológico: tres cuartas partes de su término municipal conforman el Parque Regional del suroeste, con la confluencia de los ríos Jarama y Manzanares, con numerosas lagunas donde anidan incontables especies de aves.*

*Su población ha crecido rápidamente hasta alcanzar los actuales 70.000 habitantes, muy vinculados a procesos cooperativos para autoconstruirse su vivienda.*

*Sus habitantes son muy sensibles a los problemas ecológicos propiciando actuaciones correcciones de la expansión urbanística y del deterioro natural*



## **El Proyecto**

### **El Municipio**

Rivas Vaciamadrid es un municipio joven, como consecuencia de su rapidísimo crecimiento urbanístico con la conformación de numerosos proyectos cooperativos de vivienda, sobre todo para nuevas familias. A pesar de su fuerte incremento de población avalado por los modernos y recientes planes urbanísticos dirigidos por el Ayuntamiento, resulta poblacionalmente de tamaño medio, con un censo en 2010 de 70.000 habitantes y, sin embargo, dotado de numerosas ofertas dotacionales socioculturales y ocio.

Se encuentra excelentemente comunicado por la carretera de Valencia (entradas por accesos del Km 12, 17 y 19) y con servicio con la vía de circunvalación de la M-50. La M-203 les comunica con Coslada y San Fernando.

Dispone de tres estaciones de Metro que le comunican con Madrid mediante la Línea 9

Los servicios de autobuses con Madrid:

Líneas 331, 332, 333,334 y los autobuses nocturnos N301 y N302 que partiendo de Madrid-Conde de Casal se distribuyen por las diferentes localizaciones de la ciudad d Rivas Vaciamadrid.

También dispone de la línea de 330 que le une con Arganda, El Hospital de Arganda y de Tajuña.

Todas las rutas citadas articulan la distribución de pasajeros por todas las zonas urbanas junto con las líneas adicionales de los autobuses circulares, de servicio interior, 1 y 2.

### **Ubicación del Proyecto.**

Residencial XXVI de Diciembre, se situará en parcela de forma triangular de 7.954 m2, situada en los sectores denominados Cerro de la Cabaña y Las Canteras. Geográficamente en un punto central e intermedio de casco urbano de Rivas-Vaciamadrid, con entrada



por la calle José Saramago y confluyente a la Avda de José Hierro, una de las arterias principales de la ciudad. Su situación resulta excelente, cercana a las Oficinas Municipales.



Es de destacar los servicios e instalaciones del ya consolidado proyecto de Rivas Futura, el Centro H2-OCIO, diversos polideportivos, muy cerca del Parque y Auditorio Pilar Barden, centros de alimentación y todo tipo de servicios necesarios para la vida cotidiana.

## **El Edificio Residencial**

### El concepto

Se trata de un proyecto concebido para personas "senior", cercanas a la edad de jubilación, pero de convivencia multigeneracional, en gran medida para colectivos LGBT, pero abierto a cualquier persona. Su diseño y dotaciones con toda seguridad proporcionarán mayor autonomía vital, más implicación colectiva y una vida mucho más intensa en toda clase de actividades enriquecedoras de la persona.

Resulta un espacio donde cada alojamiento en privacidad se encaja en un modelo colectivo que facilita las relaciones humanas, la comunicación, el ejercicio físico, la salud, proponiendo una nueva alternativa y reconfortante manera de vivir.

La propuesta constructiva incorpora, en la entrada de edificio, múltiples dotaciones de todo tipo: cultura: con biblioteca, salas de estudio, informática, salas de proyecciones o actos; sanitarias: con enfermería; de restauración y convivencia:, con cafetería y restarante y terrazas; lúdicas y deportivas: con SPA, piscina, sala de deporte; tienda, servicio de estética y cuidados personales, amplios jardines...

### Diseño Arquitectónico

El Edificio ofrece una magnífica y singular imagen exterior, moderna, cómoda con distribución en seis plantas: sótano, semisótano, entreplanta, baja y primer y segundo piso.

Tendrán cabida en el proyecto 115 apartamentos, con plaza de garaje y trasteros y las múltiples instalaciones complementarias de las que se disfruta, junto con amplios jardines y piscina.



*El edificio se dispone de:*

*115 apartamentos:*

*62 Estudios*

*48 Apartamentos de 1 dormitorio.*

*5 Apartamentos de 2 dormitorios*

*Todos ellos con trastero y plaza de garaje en sótano*

*SPA*

*Gimnasio*

*Piscina*

*Enfermería*

*Biblioteca*

*Sala Polivalente*

*Salas de estudio*

*Sala de Proyecciones*

*Cafetería*

*Restaurante*

*Gimnasio*

*Enfermería*

*Estética, tienda,...*



*El edificio se adapta al terreno y aprovecha sus desniveles, proyectando tres plantas sobre nivel de calle, una planta semisótano y dos sótanos para garajes y trasteros, configurando, en su conjunto, una arquitectura sobria, atractiva, elegante y singular, dotada de instalaciones para una máxima optimización energética, todo ello encajado en un ambiente ajardinado que configura sus espacios exteriores y modelan de manera intencionada su entorno..*

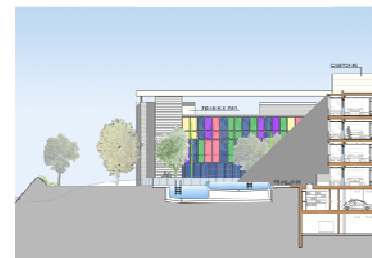
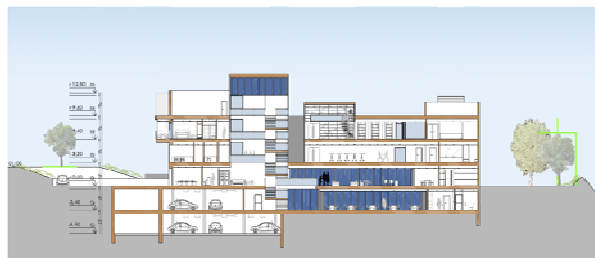


Se estructura en forma de “L”, adaptándose a la parcela de forma triangular, ubicando su frente y entrada en su lado corto, por la calle de José Saramago, la dotación de las amplias dotaciones, y en el brazo largo las habitaciones ofreciendo la parte más privada de la parcela, a fin de ofrecer mayor tranquilidad residencial.



La pieza de servicios, con volúmenes acristalados, se configura arquitectónicamente como pórtico del edificio con un retranqueo de unos 15 metros respecto a la línea de calle para crear un espacio público con vocación a abrirse a usos lúdico-culturales de la ciudad

El edificio se configura en dos plantas bajo nivel de suelo creando vacíos y cuatro sobre rasante que van escalonándose según la topografía del terreno para no superar las tres plantas.





## Los Espacios y Servicios Comunes:

### A) Servicio de Enfermería

Servicio de atención sanitaria exclusivo para residentes con control y asistencia en un modelo de vida y salud. Contempla un control de enfermería, consulta médica y atención psicoterapéutica. Adicionalmente zona para prueba de esfuerzo, capacidad respiratoria, electrocardiografía y sala de curas. Ocupa aproximadamente 140,25 m<sup>2</sup>.

### B) Servicio de Restaurante

Con servicio completo de restauración (tanto comedor para residentes como restaurant exterior) que actuará como dinamizador en las relaciones externas y consiguiendo un modelo abierto, flexible y dotado de autonomía en los resultados económicos. Se proyecta para 125 plazas de comensales, con 334,30 m<sup>2</sup>.

### C) Servicio de cafetería

Representa un lugar de encuentro y relación social tanto para residentes como para personas del exterior y, por tanto, como cafetería abierta al público, por lo que se ubica con acceso directo a la calle, sin ningún tipo de limitación abriendo su fachada acristalada hacia el exterior. Ocupa una superficie de aproximadamente 69,35 m<sup>2</sup>.

### D) Servicio de peluquería y estética

Espacio concebido para la atención de imagen estética, tanto para residentes como para personas del exterior que quiera utilizar estos servicios. Equivalente al servicio de peluquería y estética corporal. Ocupa una superficie aproximada de de 33 m<sup>2</sup>.

### Enfermería:



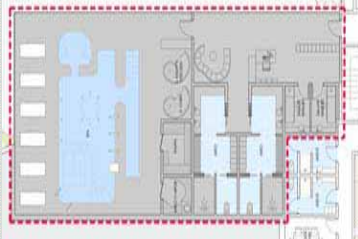
### Restaurante:



### Cafetería:



### SPA:



### Área de usos múltiples:



### Aulas y salas de proyección:



### **E) SPA y cabinas de fisioterapia**

Espacio destinado a SPA, de relax y terapéutico. Incluye piscina SPA, sauna, baño de vapor, ducha de cubo, ducha de cascada, ducha Kneipp. En este servicio se pretende también dar entrada a personas externas a la residencia, preferentemente del entorno urbano.

Su justificación se enmarca como elemento de terapia rehabilitadora para los residentes y facilitando la integración con gentes del entorno. Ocupa una superficie de aproximadamente 240,15 m<sup>2</sup>.

### **F) Tienda**

Concebida para la venta de productos no perecederos, tanto para residentes como para personas externas del entorno urbano. Se trata de un pequeño local polivalente que disponga de prensa diaria, revistas, libros, vídeos, auxiliar de telefonía móvil, golosinas, elementos varios de carácter personal. Se prevé una dotación de 23, 50 m<sup>2</sup>.

### **G) Área de usos múltiples**

Espacio polivalente preferentemente para uso exclusivo de residentes que eventualmente puede resultar franquiciado o subarrendado para actividades o eventos dentro de un modelo de actividad cultural abierta e integradora para diferentes colectivos. Se concibe, asimismo, como espacio integrador para residentes y vecinos del entorno. Se prevé una ocupación de 206,15 m<sup>2</sup> aproximadamente.

### **H) Aulas y salas de proyección**

Destinadas a eventos culturales y formativos en línea al proyecto global de la residencia. Incluye 4 aulas y un salón de proyecciones y conferencias para actividad propia de la residencia o arrendamiento o franquicia exterior para mejor rentabilidad económica de la explotación.

Son especialmente concebidos para aulas de idiomas, aulas-taller de formación,...

Se integran actividades complementarias a la residencia y con apertura también a los vecinos del entorno que facilitara la integración social. Se destina 141,70 m<sup>2</sup> aproximadamente.



I) **Biblioteca y sala informática**

Zona destinada exclusivamente al estudio, lectura y utilización informática, con inclusión de sistemas de internet. Resulta un espacio diáfano con frente irregular y acristalado con carácter de modernidad y destinado al silencio necesario para la reflexión y el estudio. Se pretende dotar de 78 m<sup>2</sup> y altillo de 11 m<sup>2</sup> aproximadamente. Se destinará exclusivamente para residentes.

J) **Gimnasio**

Zona dedicada al mantenimiento y terapia física. Se trata de un espacio acristalado de gran belleza con terraza solárium exterior y dotada de aseos y vestuarios. Está destinado tanto a residentes como a personas del exterior de tal manera que incluso pueda resultar arrendado el servicio a alguna cadena de gimnasio.

Se pretende una actividad rehabilitadora, de conservación y mantenimiento donde se practiquen actividades como el yoga, Pilates, dancing, etc...

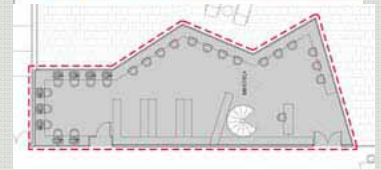
Se prevé una superficie de gimnasio de 213 m<sup>2</sup> y 145m<sup>2</sup> de solárium.

K) **Lavandería**

Área específica de servicio de lavandería y plancha. Si bien del Estudio Económico definitivo podría deducirse como mejor interés la subcontratación del servicio a una lavandería externa con punto de recogida y entrega centralizado en este espacio con 35m<sup>2</sup>.

Se trata de un servicio exclusivo a residentes o por sus zonas de servicio: cafetería, restaurante, SPA, Gimnasio,...

**Biblioteca:**



**Gimnasio:**



## ZONA RESIDENCIAL

### Estudios

Habitación individual. Consta de una zona de acceso, un baño privado (con inodoro, lavabo, plato de ducha corta) y un espacio de estancia dormitorio con armario y donde se pueden ubicar cama con mesas auxiliares, mesa de comedor y dos sofás. También se incorpora una cocina tipo Kitchenette, con placa eléctrica, fregadero, nevera bajo encimera, extractor de humos y armarios para vajilla. Asimismo disponen de una amplia terraza.



Se tienen previstas 62

unidades de esta tipología que supone el 53% de las unidades habitacionales.

Tiene una superficie de 41,70m<sup>2</sup> construidos, haciendo un compute de la terraza de un 50%.





## ZONA RESIDENCIAL

### Apartamento de 1 dormitorio

Habitación individual. Consta de una zona de acceso, un baño privado (con inodoro, lavabo, plato de ducha corta), un dormitorio principal, con armarios, donde se pueden ubicar cama mesa auxiliar y mesillas, y un salón comedor con incorporación de una cocina Kitchenett equipada con placa eléctrica, fregadero y nevera bajo encimera, extractor de humos y armarios para vajilla. Asimismo, disponen de una amplia terraza.

En proyecto se tienen previstos 48 apartamentos de esta tipología, que suponen el 41% del proyecto.



Disponen de 44,20 m2 construidos, computando las terrazas al 50%.



## ZONA RESIDENCIAL

### Apartamentos de 2 dormitorios

Apartamentos que dispone de 2 habitaciones: una de tipo doble y otra de tipo individual. Consta asimismo de una zona de acceso, un baño privado (con inodoro, lavabo, plato de ducha corta), un dormitorio principal, con armarios, donde se pueden ubicar cama mesa auxiliar y mesillas, y un salón comedor con incorporación de una cocina Kitchenett equipada con placa eléctrica, fregadero y nevera bajo encimera, extractor de humos y armarios para vajilla. Asimismo disponen de una amplia terraza



De esta tipología de apartamentos sólo se dispone de 5 unidades por lo que representan el 6% del total residencial. Tienen una superficie aproximada de 58,25 m<sup>2</sup> construidos, computando la terraza un 50%.





## DATOS ECONÓMICOS

DATOS ECONÓMICOS			
UNIDADES	DENOMINACIÓN	M2 ccc	PRECIO
62	APTO. ESTUDIO	41,70	115.000 €
48	APTO. 1 DORMITORIO	44,20	119.000 €
5	APTO. 2 DORMITORIO	58,25	130.000 €

Cada unidad incluye garaje y trastero e instalaciones comunes

REPARTO DE APORTACIONES ECONÓMICAS				
DENOMINACIÓN	M2 ccc	PRECIO	FINANCIERA	COOPERATIVISTA
APTO. ESTUDIO	41,70	115.000 €	69.000 €	46.000 €
APTO. 1 DORMITORIO	44,20	119.000 €	71.400 €	47.600 €
APTO. 2 DORMITORIO	58,25	130.000 €	78.000 €	52.000 €

## DATOS DE SUPERFICIES

TIPOLOGÍA DE APARTAMENTOS	MEDICIONES		
	VIVIENDA + 50% TERRAZA	TRASTERO	GARAJE
ESTUDIOS	41,7 M2 ccc	6,88 M2 ccc	30 M2 ccc
APARTAMENTO 1 DORMITORIO	44,2 M2 ccc	6,88 M2 ccc	30 M2 ccc
APARTAMENTO 2 DORMITORIOS	58,25 M2 ccc	6,88 M2 ccc	30 M2 ccc

INSTALACIONES COMUNES	1.795 M2 ccc
-----------------------	--------------

## Formas de pago prevista por el cooperativista.

PAGOS	CONCEPTO	ESTUDIO	APART. 1 DORMITORIO	APART. 2 DORMITORIOS
		PRECIO	PRECIO	PRECIO
1	ENTRADA	16.100,05 €	16.660,01 €	18.200,26 €
2		702,78 €	727,22 €	794,46 €
3		702,78 €	727,22 €	794,46 €
4		702,78 €	727,22 €	794,46 €
5		702,78 €	727,22 €	794,46 €
6		702,78 €	727,22 €	794,46 €
7	EXTRA	1.622,78 €	1.679,22 €	1.834,47 €
8		702,78 €	727,22 €	794,46 €
9		702,78 €	727,22 €	794,46 €
10		702,78 €	727,22 €	794,46 €
11		702,78 €	727,22 €	794,46 €
12		702,78 €	727,22 €	794,46 €
13		702,78 €	727,22 €	794,46 €
14	EXTRA	1.622,78 €	1.679,22 €	1.834,47 €
15		702,78 €	727,22 €	794,46 €
16		702,78 €	727,22 €	794,46 €
17		702,78 €	727,22 €	794,46 €
18		702,78 €	1.679,22 €	1.834,47 €
19	EXTRA	1.622,78 €	727,22 €	794,46 €
20		702,78 €	727,22 €	794,46 €
21		702,78 €	727,22 €	794,46 €
22		702,78 €	727,22 €	794,46 €
23		702,78 €	727,22 €	794,46 €
24		702,78 €	727,22 €	794,46 €
25		702,78 €	727,22 €	794,46 €
26	EXTRA	1.622,78 €	1.679,22 €	1.834,47 €
27		702,78 €	727,22 €	794,46 €
28		702,78 €	727,22 €	794,46 €
29		702,78 €	727,22 €	794,46 €
30		702,78 €	727,22 €	794,46 €
31	EXTRA	1.622,78 €	1.679,22 €	1.834,47 €
32		702,78 €	727,22 €	794,46 €
33		702,78 €	727,22 €	794,46 €
34		702,78 €	727,22 €	794,46 €
35		702,78 €	727,22 €	794,46 €
36		702,78 €	727,22 €	794,46 €
37		702,78 €	727,22 €	794,46 €
		46.000,13 €	49.680,14 €	47.600,02 €

NOTA: Estos precios se verán incrementados con el IVA vigente en el momento en que se satisfacen las cantidades.

Adicionalmente a estos pagos el cooperativista se tendrá que subrogar en los costes y amortización del préstamo cooperativo previsto e indicado en cuadros anteriores.





*"Creando retos para la normalización y visibilización del colectivo LGTB en la edad adulta".*