

**COHOUSING PARA
PERSOAS MAIORES EN
O VILAR, SAN PEDRO
DE NÓS**

Profesorado

Manuel de la Iglesia
Emma López Bahut

Joaquín Fernández Madrid
Santiago Sánchez

Eloy Domínguez

Xosé Lois Martínez
Henrique Seoane Prado

Luz Paz Agravas

Óscar Castro



O lugar do Alto do Vilar

O Alto do Vilar na parroquia de Nós, no municipio de Oleiros esta sinalizado pola praza do mesmo nome e rodeado pola frondosa vexetación da ribeira do Río San Pedro, na zona do Batán. Este espazo público está delimitado por tres lados. Nun deles se sitúa unha ringleira de pequenas vivendas obreiras cuxos frontes asoman baixo un espazo cuberto por unha estrutura emparrada. Noutro dos lados sitúase Villa Isabel. A se mesmo, a Praza do Vilar situase no extremo sur do futuro parque de 40 Ha do Río San Pedro que limita no seu extremo norte coa nacional VI e conecta cos xardíns da Vila Alsina no outro lado da vía.

Villa Isabel

Villa Isabel está enclavada no Alto do Vilar. En 1899 Luciano Marchesi encargou ó arquitecto Luis Bellido González a reforma dun antigo pazo que finalmente foi demolido para construír a mansión actual. Bellido rematou a construción de Villa Isabel en 1902.

A Villa preside a entrada á finca nun punto no que a muralla de cerre se transforma nunha celosía de ferro forxado. O edificio de 900 metros cadrados é de pedra de sillería. Presenta un xogo de volumes e alturas con tres corpos asimétricos. Entre outros espazos, está formado na súa base por un zócalo que alberga un

COHOUSING PARA PERSOAS MAIORES EN O VILAR, SAN PEDRO DE NÓS

Profesorado

Manuel de la Iglesia
Emma López Bahut

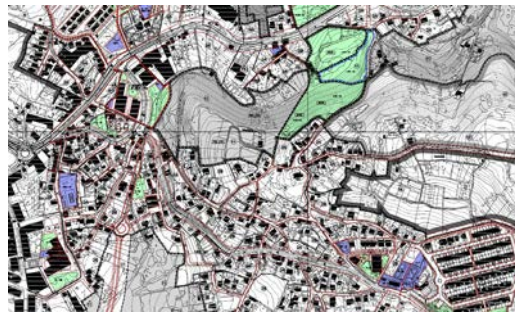
Joaquín Fernández Madrid
Santiago Sánchez

Eloy Domínguez

Xosé Lois Martínez
Henrique Seoane Prado

Luz Paz Agravas

Óscar Castro



A finca



semisoto e unha planta baixa con recibidor, salón principal, biblioteca, office e un comedor con galería acristalada ó exterior. O conxunto, con unha fachada de estilo medieval, esta rematado por un ecléctico xogo de cubertas e decorado con molduras.

A finca mide unha hectárea de superficie. Na súa ordenación en planta, Villa Isabel preside o lado Norte e formaliza a entrada principal dende a praza. No seu extremo este, e en relación coa fachada traseira da villa, a finca está ocupada por un frondoso bosque con árbores centenarios de gran porte. Na outra metade cara o oeste a finca esta ocupada por unha area axardinada mais diáfana. O terreo cae en pendente dende o alto da villa cara a poñente. Todo o conxunto esta rodeado por unha potente muralla de pedra que nalgúns puntos alcanza cotas moi altas. A muralla, ademais de pechar o interior da finca, co seu porte ordena os rueiros perimetrais que comunican o núcleo circundante. As seccións exteriores da muralla e os rueiros constrúen un espazo perimetral estreito e profundo, característico de moitas construcións señoriais na Galicia rural.

Tanto a villa como os xardíns e o recinto amurallado figuran no Catálogo de Bens Culturais do Concello de Oleiros. Na actualidade Villa Isabel pertence á familia Tenreiro cuxos herdeiros buscan alternativas de uso para o edificio e os xardíns dentro das directrices do plan xeral.

COHOUSING PARA PERSOAS MAIORES EN O VILAR, SAN PEDRO DE NÓS

Profesorado

Manuel de la Iglesia
Emma López Bahut

Joaquín Fernández Madrid
Santiago Sánchez

Eloy Domínguez

Xosé Lois Martínez
Henrique Seoane Prado

Luz Paz Agrad

Óscar Castro



Ordenación Urbanística



A proposta

O Concello de Oleiros -a través do seu PXOM e como parte da súa política de conservación uso e posta en valor do patrimonio cultural e natural do seu termo municipal- tenta de subscribir convenios urbanísticos cos propietarios de fincas singulares como Villa Isabel, cualificando estas fincas no planeamento urbanístico xeral como solo urbano consolidado, ordenanza 6 de fincas singulares que posibilita a conservación dos elementos patrimoniais (edificios, muros, xardíns, etc.) conxugándoa ca posible implantación de outras construcións de nova planta de uso lucrativo, a cambio da cesión de parte dese patrimonio protexido e catalogado para destinalos a equipamentos e/ou espazos públicos

Nestes casos, estas fincas singulares en solo urbano ordenaranse a través dun Estudio de Detalle que defina a implantación, volumes e usos das novas construcións e dos espazos libres resultantes establecendo unha edificabilidade máxima de 0,15 m²/m².

A proposta consiste en ocupar e desenvolver de forma equilibrada nos espazos baleiros da finca e na propia villa un programa de cohousing para persoas maiores tendo en conta as preexistencias e as relacións que xa estruturan e caracterizan o lugar. A análise comezará polo estudo pormenorizado dos fenómenos do ámbito nas súas tres vertentes: o dominio inorgánico (procesos xeomórficos), o dominio orgánico (a capa biolóxica como resultado

COHOUSING PARA PERSOAS MAIORES EN O VILAR, SAN PEDRO DE NÓS

Profesorado

Manuel de la Iglesia
Emma López Bahut

Joaquín Fernández Madrid
Santiago Sánchez

Eloy Domínguez

Xosé Lois Martínez
Henrique Seoane Prado

Luz Paz Agrad

Óscar Castro

Que é senior-cohousing

Programa orientativo



da relación entre seres vivos, animais e plantas) e o dominio antrópico (a actividade humana como feito histórico, antropolóxico e cultural que construíu o lugar).

O desenvolvemento do Proxecto Básico utilizará como punto de partida a información do PXOM, fotos, etc. Sen embargo serán as visitas o lugar, os apuntes de campo, e as capacidades perceptivas e propositivas individuais as ferramentas fundamentais para elaborar os primeiros planos-soporte para o desenvolvemento da proposta xunto coas maquetas de traballo de cada fase proxectual. En paralelo o proxecto ira guiando a súa inserción da man dun urbanismo respetuoso coas preexistencias. A proposta complementarase cos desenvolvementos estruturais, construtivos e de instalacións necesarios ase como coa súa adecuación ás normativas de obrigados cumprimento relacionadas co programa.

A proposta desenvolverase finalmente como un Proxecto de Execución.

É unha alternativa residencial para persoas maiores que buscan formar unha comunidade autoxestionada cuxo obxectivo é envellecer activamente, con autonomía e en comunidade. Pártese do modelo nórdico Andel (Dinamarca, 1866): unha comunidade de persoas que, baixo unha fórmula cooperativa de cesión do uso, convive nun conxunto residencial. Desde este modelo, podemos sintetizar os seus cinco principios básicos:

- 1_0 proxecto é planeado e xestionado pola cooperativa
- 2_A cooperativa é propietaria do inmoible
- 3_As persoas cooperativistas/habitantes teñen dereito de uso
- 4_Funciónase baixo un réxime de autoxestión, democrático
- 5_0 espazo privado da vivenda complementase con espazos e servizos comúns

Vivendas

20-30 Apartamentos de 50
m2 aproximados.

Vida diaria

Recepción
Comedor
Cociña
Sala de encontro / Café
Lavandería
Almacenaxe

Lecer

Biblioteca / Mediateca
Aulas / Talleres
Sala usos múltiples
Sala de xogos

Coidados

Perruquería
Ximnasio
Baño Terapéutico
Habitacións auxiliares

Administración

Despacho
Sala de reunións

Exteriores

Acceso
Aparcadoiro
Xardín
Invernadoiro
Horto
Campo de chave