

PROMOCIÓN PÚBLICA DE 99 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SANTA PONSA (RES 4)

ÁMBITO: La promoción pública de 99 viviendas protegidas se encuentra en la Avenida Miguel de Unamuno de Santa Ponsa, dentro del ámbito de la Reserva Estratégica de Suelo nº4 (RES 4).

En octubre de 2021 el Ayuntamiento de Calvià inició la ejecución de las obras de construcción de esta promoción, que está compuesta por 99 viviendas, 99 aparcamientos exteriores y dos zonas ajardinadas con juegos infantiles. El precio de licitación de estas obras es de 14.328.218,68 euros y son financiadas al 100% por el Ayuntamiento de Calvià. El plazo de ejecución del contrato de obra es de 2 años y 2 meses.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 99 VIVIENDAS

El proyecto contempla la construcción de 99 viviendas distribuidas de la siguiente forma: 5 viviendas de 1 dormitorio (2 ocupantes), 60 viviendas de 2 dormitorios (4 ocupantes), 30 viviendas de 3 dormitorios (5 ocupantes) y 5 viviendas de 4 dormitorios (6 ocupantes).

Nº total de viviendas	99
1D	5
2D	60
3D	30
4D	4

En cuanto al régimen de uso el destino de las viviendas es el siguiente:

Destino	Nº de viviendas
Alquiler	50
Alquiler con opción a compra	10
Venta	39

El proyecto incluye un local social de 120 m² útiles en el frente de fachada a la Avenida Miguel de Unamuno, así como 99 aparcamientos de vehículos en superficie, al exterior.

La urbanización interior tiene una superficie aproximada de 7.000 m² que incluye los movimientos de tierra, los pavimentos y aceras necesarios para llegar a los edificios, a las zonas de juegos y al aparcamiento, la red de desagües, la red de abastecimiento de agua, la red de electricidad y el alumbrado de las zonas exteriores.

La disposición de los edificios permite ubicar dos espacios colectivos de juegos infantiles, así como el ajardinamiento de una sexta parte de la superficie libre de la parcela, con la finalidad de favorecer el disfrute de los vecinos del espacio libre. El espacio ajardinado incluye plantación autóctona y riego por goteo a partir de aljibe de pluviales, de manera que comporte el mínimo mantenimiento. Cada una de las dos zonas de juegos tiene una superficie aproximada de 65m², dispone de pavimento de caucho y de un conjunto de juegos infantiles compuesto al menos por: un columpio, una casita de madera, un caballito, un balancín y un tobogán, además de tres bancos de madera con respaldo y 2 papeleras en sus alrededores.

Se incluye en el programa la instalación de placas solares fotovoltaicas en la cubierta de los edificios, para autoconsumo, así como la preinstalación de puntos de carga para coches eléctricos en, al menos, un 25% de las plazas de aparcamiento.

Condiciones de los edificios

La disposición de los edificios permite que todas las viviendas tengan ventilación cruzada, orientación sur de salas de estar y dormitorios, dejando las piezas húmedas en la orientación norte.

Los edificios cumplen con las siguientes condiciones y características:

Soleamiento de salas de estar en invierno. Medidas para la reducción de la irradiación solar en verano. Se priorizan las formas compactas de edificación. Se prioriza el máximo de luz natural en todas las estancias de las viviendas y las zonas comunes del edificio. Los principales huecos de fachada con orientación este, oeste o sur incorporan protecciones solares fijas (aleros o voladizos, móviles u orientables). Se utilizan colores claros en paredes y techos de las dependencias de la vivienda con el fin de favorecer el ahorro de la luz artificial y reducir el consumo de energía. El aislamiento térmico de fachadas y cubiertas es homogéneo y continuo evitando cualquier puente térmico. En general, se han tenido en cuenta las técnicas pasivas de edificación sostenible para conseguir una mejora en la eficiencia energética y una reducción máxima de los costes de mantenimiento de los edificios.

El proyecto respeta todas las medidas medioambientales, de eficiencia energética y de accesibilidad. Se ha tenido en cuenta también la perspectiva de género así como la adaptación después de la experiencia vivida durante la pandemia, es decir, serán pisos muy luminosos, ventilados y con terraza.

Condiciones de los aparcamientos. Los aparcamientos disponen de 99 plazas con tres tamaños diferentes con las siguientes medidas: 66 plazas de 2,30x5,00 metros, 26 plazas grandes de 2,60x5,00 metros y 7 plazas accesibles de 3,50x5,00 metros. El espacio de aparcamiento dispone de arbolado adecuado con la finalidad de disfrutar de zonas de sombra.

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA PROPUESTA

El proyecto contempla cinco edificios iguales, situados paralelamente a la avenida Miguel de Unamuno, con orientación sureste. La implantación en el solar se realiza mediante un paso o acceso central a partir del cual a la derecha se desarrollan tres edificios y a la izquierda dos edificios, éstos últimos asociados al local comunitario.

El aparcamiento se desarrolla en ambos extremos del solar de manera que el acceso se pueda realizar con el mínimo recorrido desde el coche a los edificios y a cada una de las viviendas.

Los edificios se sitúan a tresbolillo, con la finalidad de crear visuales y soleamiento cruzado, y entre ellos se forman espacios libres, ajardinados, de juego y relación social.

De las 99 viviendas, 7 de ellas son adaptadas, todas en planta baja, repartidas entre los 5 edificios. Se ha proyectado un aparcamiento adaptado para cada una de las viviendas y se ha situado cercano a cada uno de los edificios en los que se encuentran.

El acondicionamiento térmico de las salas de estar se resuelve con un elemento terraza mirador, como prolongación de la sala y con espacio suficiente para las funciones de comer o estar. Este elemento permite la entrada de sol en invierno y protección solar en verano.

Las viviendas de uno y dos dormitorios tienen el estar comedor y los dormitorios orientados a sur y las piezas húmedas a norte. En las viviendas de tres y cuatro dormitorios, únicamente uno de ellos ventila a norte, el resto de dormitorios ventilan a sur, por lo que el soleamiento de salas y dormitorios es óptimo.

El proyecto destaca por la economía y lógica del diseño de los bloques y de las viviendas, la solución de edificios separados por amplias zonas ajardinadas para favorecer la relación social y comunitaria entre vecinos. Se valora también el estudio y preocupación por el ajardinamiento y la plantación de árboles, así como la conservación del arbolado existente, en la medida de lo posible.

COMO ACCEDER A LAS VIVIENDAS

Es **obligatorio** para acceder a estas viviendas, o a cualquier vivienda protegida, estar inscrito correctamente en el Registro de Demandantes de Vivienda del IBAVI.