

PROMOCIÓ PÚBLICA DE 99 HABITATGES PROTEGITS A SANTA PONÇA (RES 4)

ÀMBIT: La promoció pública de 99 habitatges protegits es localitza a l'Avinguda Miguel de Unamuno de Santa Ponça, dins l'àmbit de la Reserva Estratègica de Sol nº 4 (RES 4).

El mes d'octubre de 2021 l'Ajuntament de Calvià va iniciar l'execució de les obres de construcció d'aquesta promoció, que ha estat finalitzada el mes de setembre de 2023.

Està composta de 99 habitatges, 99 aparcaments exteriors, un local i dues zones enjardinades amb jocs infantils. El preu de la licitació d'aquestes obres va ser de 14.328.218,68 euros i han estat finançades al 100% per l'Ajuntament de Calvià.

En aquests moments, es troba en procés la redacció dels criteris per accedir-hi. Tots seran per lloguer amb opció de compra.

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

El projecte contempla la construcció de 99 habitatges distribuïts de la següent manera:

- 5 habitatge d'1 dormitori (2 ocupants).
- 60 habitatges de 2 dormitoris (4 ocupants).
- 30 habitatges de 3 dormitoris (5 ocupants).
- 5 habitatges de 4 dormitoris (6 ocupants).

El projecte inclou un local social de 120 m² útils, al front de la façana de l'Avinguda Miguel de Unamuno, així com 99 aparcaments per vehicles en superfície, a l'exterior.

La urbanització interior té una superfície aproximada de 7.000 m², inclou els paviments i les voreres necessàries per arribar als edificis, a les zones de jocs i als aparcaments i l'enllumenat de les zones exteriors.

La disposició dels edificis permet ubicar dos espais col·lectius de jocs infantils, així com l'enjardinament de una sexta part de la superfície lliure de la parcel·la, amb la finalitat d'afavorir l'ús de l'espai lliure per part dels veïnats. L'espai enjardinat inclou plantació autòctona i reg per goteig a partir de l'aljub de pluvials, de manera que comporti el mínim manteniment. Cada una de les dues zones de jocs té una superfície aproximada de 65m² i disposarà de paviment de cautxú i d'un conjunt de jocs infantils compost per, almenys: un gronxador, una caseta de fusta, un cavallet, un balanci i un tobogan, a més de 3 bancs de fusta amb respall i 2 papereres al seu voltant.

S'ha inclòs la instal·lació de plaques solars fotovoltaiques a la coberta dels edificis per autoconsum, així com la preinstal·lació de punts de càrrega per cotxes elèctrics en el 25% de les places d'aparcament.

CONDICIONS DELS EDIFICIS

La disposició dels edificis permet que tots els habitatges tinguin ventilació creuada, orientació sud de sales d'estar i dormitoris, deixant les peces humides a l'orientació nord.

Els edificis compleixen amb les següents condicions i característiques:

- Assolellament de les sales d'estar a l'hivern i mesures per a la reducció de la irradiació solar a l'estiu.
- Es prioritza al màxim la llum natural en totes les estances dels habitatges i de les zones comuns dels edificis. Els principals buits de la façana amb orientació est, oest o sud, incorporaran proteccions solars fixes (ràfecs o voladissos, mòbils o orientables).

- S'utilitzaran colors clars en parets i sostres de les estances de l'habitatge amb la finalitat d'afavorir l'estalvi de llum artificial i reduir el consum d'energia.
- L'aïllament tèrmic de façanes i cobertes es homogeni i continuu, evitant qualsevol possible pont tèrmic.

En general, s'han tingut en compte les tècniques passives de l'edificació sostenible per aconseguir una millora de l'eficiència energètica i una reducció màxima dels costos de manteniment dels edificis.

El projecte respecta totes les mesures mediambientals, d'eficiència energètica i d'accessibilitat. També s'ha tingut en compte la perspectiva de gènere, així com l'adaptació després de l'experiència viscuda durant la pandèmia, és a dir, seran pisos molt lluminosos, ventilats i amb terrassa.

CONDICIONS DELS APARCAMENTS

Els aparcaments disposaran de 99 places de tres mides diferents:

- 66 places de 2,30x5,00 metres.
- 26 places grosses de 2,60x5,00 metres.
- 7 places accessibles de 3,50x5,00 metres.

L'espai d'aparcament disposa d'arbrat adequat a la finalitat de gaudir de zones d'ombra.

VALORACIÓ ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA

El projecte contempla cinc edificis iguals, situats paral·lelament a l'Avinguda Miguel de Unamuno, amb orientació sud-est.

La implantació en el solar es realitza mitjançant un pas o un accés central a partir del qual, a la dreta es desenvolupen tres edificis i a l'esquerra altres dos, aquests dos darrers estan associats al local comunitari.

L'aparcament està situat a ambos costats del solar, de manera que l'accés es pugui realitzar amb el mínim recorregut des de el cotxe fins als edificis i a cada un dels habitatges.

Els edificis es situen a portell, amb la finalitat de crear visuals i assolellament creuat, i entre ells es formen espais lliures enjardinats, de joc i relació social.

Del 99 habitatges, 7 d'ells són adaptats, totes en planta baixa i repartits entre els 5 edificis. S'ha projectat un aparcament adaptat per a cada un dels habitatges, que s'ha situat a prop de cada un dels edificis en els quals es troben.

El condicionament tèrmic de les sales d'estar es resol amb un element terrassa-mirador, com a perllongació de la sala i amb espai suficient per les funcions de menjar i/o estar. Aquest element permet l'entrada del sol a l'hivern i ofereix protecció solar a l'estiu.

Els habitatges d'un i dos dormitoris tenen la sala d'estar – menjador i els dormitoris orientats a sud i les peces humides a nord. En els habitatges de tres i quatre dormitoris, únicament un d'ells ventila a nord, la resta de dormitoris ventilen a sud, de manera que l'assolellament de sales i dormitoris és òptim.

El projecte destaca per la economia i lògica del disseny dels blocs i dels habitatges, la solució d'edificis separats per àmplies zones enjardinades per afavorir la relació social i comunitària entre veïnats. Es valora també l'estudi i preocupació de l'enjardinament i la plantació d'arbres, així com la conservació de l'arbrat existent, sempre que sigui possible.

Document actualitzat 18/10/2023.