

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.

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.

Tots els habitatges estan qualificats en règim de lloguer amb opció de compra.

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

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

- 5 habitatges de 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 99 aparcaments per vehicles en superfície, a l'exterior.

La urbanització i espai lliure de la parcel·la 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 gran 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 degoteig 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 65 m² 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 balancí i un tobogán, a més de 3 bancs amb respall i 2 papereres al seu voltant.

S'ha inclòs la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per autoconsum a la coberta dels edificis, 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 comunes dels edificis. Els principals buits de la façana amb orientació est, oest o sud, incorporen 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 és 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 disposen de 99 places de tres mides diferents:

- 66 places estàndard 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 amb 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.

L'aparcament està situat a ambdós costats del solar, de manera que l'accés es pugui realitzar amb el mínim recorregut des del 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.

Dels 99 habitatges, 7 d'ells són adaptats, tots en planta baixa i repartits entre els 5 edificis. Cada un d'ells disposa d'un aparcament adaptat que s'ha situat a prop de cada un dels edificis en els quals es troben els habitatges.

El condicionament tèrmic de les sales d'estar es resol amb un element terrassa-mirador, com a perllongació de la sala i amb prou espai per desenvolupar 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 l'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 02/01/2025