

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

ÁMBITO: La promoción pública de 99 viviendas protegidas se localiza en la Avenida Miguel de Unamuno de Santa Ponça.

El mes de octubre de 2021 el Ajuntament de Calvià inició la ejecución de las obras de construcción de esta promoción, que ha sido finalizada en el mes de septiembre de 2023.

Está compuesta de 99 viviendas, 99 aparcamientos exteriores, un local y dos zonas ajardinadas con juegos infantiles. El precio de la licitación de estas obras fue de 14.328.218,68 euros y han sido financiadas al 100% por el Ajuntament de Calvià.

Todas las viviendas están calificadas en régimen de alquiler con opción de compra.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto contempla la construcción de 99 viviendas distribuidas de la siguiente manera:

- 5 viviendas de 1 dormitorio (2 ocupantes).
- 60 viviendas de 2 dormitorios (4 ocupantes).
- 30 viviendas de 3 dormitorios (5 ocupantes).
- 5 viviendas de 4 dormitorios (6 ocupantes).

El proyecto incluye 99 aparcamientos para vehículos en superficie, en el exterior.

La urbanización y espacio libre de la parcela tiene una superficie aproximada de 7.000 m<sup>2</sup>, incluye los pavimentos y aceras necesarias para llegar a los edificios, a las zonas de juegos ya los aparcamientos y alumbrado de las zonas exteriores.

La disposición de los edificios permite ubicar dos espacios colectivos de juegos infantiles, así como el ajardinamiento de gran parte de la superficie libre de la parcela, con el fin de favorecer el uso del espacio libre por parte de los vecinos. El espacio ajardinado incluye plantación autóctona y riego por goteo a partir del aljibe de pluviales, de forma que comporte el mínimo mantenimiento. Cada una de las dos zonas de juego tiene una superficie aproximada de 65 m.<sup>2</sup> y dispondrá de pavimento de caucho y de un conjunto de juegos infantiles compuesto por, al menos: un columpio, una casita de madera, un caballete, un mecedora y un tobogán, además de 3 bancos con respaldo y 2 papeleras a su alrededor.

Se ha incluido la instalación de placas solares fotovoltaicas para autoconsumo en la cubierta de los edificios, así como la preinstalación de puntos de carga para coches eléctricos en el 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 las salas de estar en invierno y medidas para la reducción de la irradiación solar en verano.
- Se prioriza al máximo la luz natural en todas las estancias de las viviendas y zonas comunes

de los edificios. Los principales huecos de la fachada con orientación este, oeste o sur, incorporan protecciones solares fijas (aleros o voladizos, móviles u orientables).

- Se utilizarán colores claros en paredes y techos de las estancias de la vivienda con el fin de favorecer el ahorro de luz artificial y reducir el consumo de energía.
- El aislamiento térmico de fachadas y cubiertas es homogéneo y continuo, evitando cualquier posible puente térmico.

Por lo general, se han tenido en cuenta las técnicas pasivas de la edificación sostenible para conseguir una mejora de la eficiencia energética y una reducción máxima de los costes de mantenimiento de los edificios.

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

## **CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS**

Los aparcamientos disponen de 99 plazas de tres tamaños diferentes:

- 66 plazas estándar de 2,30x5,00 metros.
- 26 cuadrados de 2,60x5,00 metros.
- 7 espacios accesibles de 3,50x5,00 metros.

El espacio de aparcamiento dispone de arbolado adecuado con el fin de disfrutar de zonas de sombra.

## **VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA PROPUESTA**

El proyecto contempla cinco edificios iguales, situados paralelamente en la Avenida Miguel de Unamuno, con orientación sudeste.

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 otros dos.

El aparcamiento está situado a ambos lados del solar, de forma que el acceso se pueda realizar con el mínimo recorrido desde el coche hasta los edificios y en cada una de las viviendas.

Los edificios se sitúan a tresbolillo, con el fin 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 y repartidas entre los 5 edificios. Cada uno de ellos dispone de un aparcamiento adaptado que se ha situado cerca de cada uno de los edificios en los que se encuentran las viviendas.

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 desarrollar las funciones de comida y/o estar. Este elemento permite la entrada del sol en invierno y ofrece protección solar en verano.

Las viviendas de uno y dos dormitorios tienen la sala de estar-comedor y los dormitorios orientados al sur y las piezas húmedas al 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 del ajardinamiento y plantación de árboles, así como la conservación del arbolado existente, siempre que sea posible.

Documento actualizado 02/01/2025