

PROMOCIÓ PÚBLICA DE 48 HABITATGES PROTEGITS A MAGALUF (RES 2)

ÀMBIT: La promoció pública de 48 habitatges protegits es troba a l'Av. s'Olivera de Magaluf, dins l'Àmbit de la Reserva Estratègica N°2 (RES 2).

El solar es divideix en 3 parcel·les:

- La parcel·la A és propietat del Govern Balear (IBAVI) i es desenvoluparà per gestió indirecta, mitjançant una permuta amb un promotor privat. La capacitat de la parcel·la és per 40 habitatges HPP (habitatge de protecció pública), la majoria dels quals es destinaran a la compravenda.
- La parcel·la B pertany al Govern Balear (IBAVI), s'hi han construït 24 HPO i s'han destinat íntegrament a lloguer.
- La parcel·la C pertany a l'Ajuntament de Calvià, s'hi han construït 24 HPO i s'han destinat íntegrament a lloguer.

Els habitatges de les parcel·les B i C varen ser adjudicats a principi de 2023 en règim de lloguer.

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

24 dels habitatges es situen a l'interior de la parcel·la C, propietat de l'Ajuntament de Calvià, es distribueixen en dos volums (C1 i C2) independents, de 12 habitatges cadascun. Els altres 24 habitatges se situen a la parcel·la B de l'IBAVI i la disposició és idèntica als habitatges de l'Ajuntament.

L'edifici d'habitatges C1, de PB+2, es situa sobre l'aparcament, mentre que el C2, també de PB+2, es situa sobre el terreny, generant així una diferència d'alçada que facilita la il·luminació natural, la ventilació creuada, evita l'efecte pantalla i redueix l'impacte visual.

La separació entre edificis genera un pati interior per a ús de l'edifici C2.

Tots els habitatges disposen de patis en planta baixa i terrasses orientades a sud en la resta de nivells.

	Parcel·la C (Ajuntament)	Parcel·la B (IBAVI)
Edifici 1	12 habitatges: <ul style="list-style-type: none">• 3 de 1 dormitori• 9 de 2 dormitoris (dos d'ells adaptats.)	12 habitatges: <ul style="list-style-type: none">• 3 de 1 dormitori• 9 de 2 dormitoris (dos d'ells adaptats.)
Edifici 2	12 habitatges: <ul style="list-style-type: none">• 4 de 1 dormitori• 7 de 2 dormitoris• 1 de 3 dormitoris	12 habitatges: <ul style="list-style-type: none">• 4 de 1 dormitori• 7 de 2 dormitoris• 1 de 3 dormitoris
TOTAL HABITATGES	24 HABITATGES	24 HABITATGES

1- Orientació: Tots els habitatges s'orienten direcció nord-sud, coincidint amb la direcció dels vents predominants, disposant la sala d'estar en la façana sud, amb sortida a una terrassa que permet l'entrada de sol a l'hivern i fa d'umbracle a l'estiu, facilitant l'ombreig amb un sistema de persianes enrotllables.

2- Diagonals i visuals: Es cerca una connexió diagonal dels espais, potenciant una visió continua de l'habitatge i una relació més flexible entre les estades.

3- Ventilació creuada: Tots els habitatges són passants. La forma amb la qual es relacionen els espais així com el dimensionament de les obertures en façanes afavoreix la circulació de l'aire en la direcció dels vents dominants.

VALORACIÓ ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA

Es valora la zona verda pública a la façana sud que millora la connexió amb la zona verda existent, permet controlar les vistes cap a la zona d'establiments comercials i d'oci, i garanteix el bon funcionament de l'orientació sud de tots els habitatges, la qual cosa permet escalfar de forma gratuïta durant l'hivern i estalviar la instal·lació de calefacció.

Així mateix, l'organització dels volums en dues alçades afavoreix el pas de l'embat entre els volums (si tenen la mateixa alçada provoca efecte pantalla) i s'aprofita el desnivell per situar l'aparcament sense haver d'excavar, cosa que suposa un gran estalvi econòmic, a més de reduir el 30% de les emissions de CO2 estadístiques d'un edifici convencional. A més, l'aparcament ventilat de manera natural pot prescindir de les instal·lacions de ventilació forçada.

Els estalvis anteriors fan possible el cost de l'estructura contra-laminada que millora el compliment de la reducció mínima de les emissions de CO2 i assegura la reducció de residus durant les obres.

Tot això configura una estratègia global que resol simultàniament programa, estructura, construcció i eficiència energètica, que és el principal objectiu de les bases tècniques. A més, la implantació aprofita la relació directa amb el terreny, per tal que un gran nombre d'habitatges puguin gaudir de jardins amb terra a la planta baixa.