

PROMOCIÓN PÚBLICA DE 48 VIVIENDAS PROTEGIDAS EN MAGALUF (RES 2)

ÁMBITO: La promoción pública de 48 viviendas protegidas se encuentra en la Avenida s'Olivera de Magaluf dentro del ámbito de la Reserva Estratégica de Suelo nº2 (RES 2).

El solar se divide en 3 parcelas:

- La parcela A es propiedad del Govern Balear (IBAVI) y se desarrollará por gestión indirecta mediante una permuta con un promotor privado. La capacidad de la parcela es para 40 viviendas HPP (Viviendas de protección pública), la mayoría se destinarán a la compraventa.
- La parcela B pertenece al Govern Balear (IBAVI), se han construido 24 VPO y todas ellas han sido destinadas a alquiler.
- La parcela C pertenece al Ayuntamiento de Calvià, se han construido 24 VPO y todas ellas han sido destinadas a alquiler.

Las viviendas de las parcelas B y C fueron adjudicadas a principios de 2023, en régimen de alquiler.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 48 VIVIENDAS

24 de las viviendas se sitúan en el interior de la parcela C del Ayuntamiento de Calvià y se distribuyen en dos volúmenes (C1 y C2) independientes, de 12 viviendas cada uno. Las otras 24 viviendas se sitúan en la parcela B del IBAVI y la disposición es idéntica a las viviendas del Ayuntamiento.

El edificio de viviendas C1, de PB+2, se sitúa sobre el aparcamiento, mientras que el C2, también de PB+2, se sitúa sobre el terreno, generando así una diferencia de altura que facilita la iluminación natural, la ventilación cruzada, evita el efecto pantalla y reduce el impacto visual.

La separación entre edificios genera un patio interior para uso del edificio C2.

Todas las viviendas disponen de patios en planta baja y terrazas orientadas al sur en el resto de niveles.

	Parcela C (Ayuntamiento)	Parcela B (IBAVI)
Edificio 1	12 viviendas: <ul style="list-style-type: none">• 3 de 1 dormitorio• 9 de 2 dormitorios (dos de ellos adaptados.)	12 viviendas: <ul style="list-style-type: none">• 3 de 1 dormitorio• 9 de 2 dormitorios (dos de ellos adaptados.)
Edificio 2	12 viviendas: <ul style="list-style-type: none">• 4 de 1 dormitorio• 7 de 2 dormitorios• 1 de 3 dormitorios	12 viviendas: <ul style="list-style-type: none">• 4 de 1 dormitorio• 7 de 2 dormitorios• 1 de 3 dormitorios
TOTAL VIVIENDAS	24 VIVIENDAS	24 VIVIENDAS

1- Orientación: Todas las viviendas se orientan dirección norte-sur, coincidiendo con la dirección de los vientos dominantes, disponiendo la pieza de la sala en la fachada sur, con salida a una terraza que permite la entrada de sol en invierno y hace de umbráculo en verano, facilitando el sombreado con un sistema de persianas enrollables.

2- Diagonales y visuales: Se busca una conexión diagonal de los espacios, potenciando una visión continua de la vivienda y una relación más flexible entre las estancias.

3- Ventilación cruzada: Todas las viviendas son pasantes. La diagonalidad con la que se relacionan los espacios así como el dimensionado de las aperturas en fachadas favorece la circulación del aire en la dirección de los vientos dominantes.

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA PROPUESTA

Se valora la zona verde pública en la fachada sur que mejora la conexión con la zona verde existente, permite controlar las vistas hacia la zona de establecimientos comerciales y de ocio, y garantiza el buen funcionamiento de la orientación sur de todas las viviendas, lo cual permite calentar de forma gratuita durante el invierno y ahorrar la instalación de calefacción.

Así mismo, la organización de los volúmenes en dos alturas favorece el paso del 'embat' entre los volúmenes (si tienen la misma altura provoca efecto pantalla) y se aprovecha el desnivel para situar el aparcamiento sin tener que excavar, cosa que supone un gran ahorro económico, además de reducir el 30% de las emisiones de CO₂ estadísticas de un edificio convencional. Además, el aparcamiento ventilado de forma natural puede prescindir de las instalaciones de ventilación forzada.

Los ahorros anteriores hacen posible el coste de la estructura de madera contra-laminada que mejora el cumplimiento de la reducción mínima de las emisiones de CO₂ establecida a las bases, y asegura la reducción de residuos durante las obras.

Todo esto configura una estrategia global que resuelve simultáneamente programa, estructura, construcción y eficiencia energética, que es el principal objetivo de las bases técnicas. Además, la implantación aprovecha la relación directa con el terreno, para que un gran número de viviendas puedan disfrutar de jardines con tierra a la planta baja, calidad valorada en todos los proyectos premiados.