

33 VPOa de ALQUILER SOCIAL, ANEJOS y URBANIZACIÓN VINCULADA en la PARCELA G, SECTOR ASU, SOPELA, BIZKAIA

ARQUITECTURA: BIEME + XLARK
Mikel Arrillaga
Miriam Varela
Santiago Lorenzo

ARQUITECTURA TÉCNICA: Bruno Morillo

CONSTRUCTORA: VIUDA DE SAINZ

INDUSTRIALIZADORA: JIT HOUSING

PROMOTORA: VISESA

UBICACIÓN: SOPELA

AÑO: 2022 - 2026

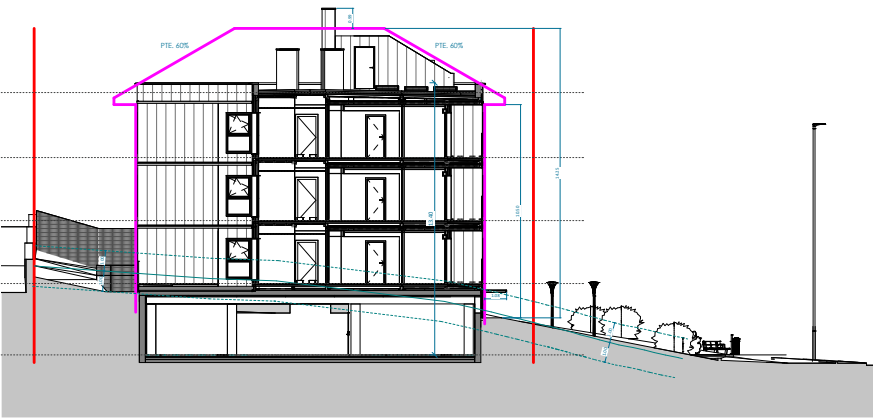


Plano de situación

El proyecto de 33 VPOa en Sopela-Asu se plantea como Proyecto Piloto del Plan de Industrialización de VISESA para ensayar, en una promoción real de vivienda protegida en alquiler, un modelo de colaboración entre Administración pública, arquitectura, construcción e industria.

Su desarrollo mediante Diálogo Competitivo permitió incorporar desde las primeras fases a equipos multidisciplinares capaces de abordar conjuntamente el diseño arquitectónico, el sistema constructivo, la fabricación, el transporte, el montaje, la envolvente y las instalaciones. Esta alianza fue una condición necesaria para adaptar la construcción industrializada a las exigencias técnicas, económicas y sociales de la vivienda pública.

Perfil Urbanístico



PREMIOS ODS. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES 2026 GJH SARIAK. HIRI ETA KOMUNITATE JASANGARRIAK 2026 MODALIDAD SOCIAL ODS 17

La propuesta arquitectónica responde a una parcela en pendiente mediante un zócalo semienterrado que integra el acceso, el aparcamiento y los usos auxiliares, reduce el impacto visual de la edificación y permite resolver el garaje con ventilación natural. Sobre este basamento se disponen las plantas residenciales, organizadas mediante viviendas de uno, dos y tres dormitorios, incluidas viviendas adaptadas, con terrazas y tendedores vinculados a los espacios principales.

La organización del edificio incorpora un patio interior que favorece la iluminación y la ventilación de los espacios comunes y permite que aproximadamente la mitad de las viviendas dispongan de ventilación cruzada. Las tipologías se conciben desde criterios de funcionalidad, accesibilidad y ausencia de jerarquías rígidas entre estancias, facilitando distintos modos de uso y adaptación a la evolución de las unidades de convivencia.

La solución construida combina módulos tridimensionales de steel frame para las viviendas con elementos prefabricados de hormigón en el zócalo, el portal y el núcleo de comunicaciones. La coordinación previa entre arquitectura, estructura, envolvente e instalaciones permitió anticipar encuentros, concentrar trabajos en taller, reducir operaciones en obra y establecer una secuencia precisa de fabricación, transporte e izado.

En el proceso se recibieron 12 propuestas, de las cuales 8 fueron seleccionadas como finalistas y 6 desarrollaron sus soluciones en la segunda fase del Diálogo Competitivo. El contraste entre distintas alternativas tecnológicas permitió evaluar su viabilidad en un caso real y generar conocimiento compartido y transferible para futuras promociones públicas.

El resultado es una promoción de 33 viviendas de alquiler social con un 86 % de elementos industrializados y Eraiki Label Grado III. La experiencia vincula el ODS 17 con el ODS 11 al demostrar cómo la cooperación entre agentes públicos y privados puede impulsar vivienda asequible, mejorar la calidad arquitectónica, optimizar el uso de los recursos y consolidar modelos constructivos más coordinados, replicables y orientados al interés general.

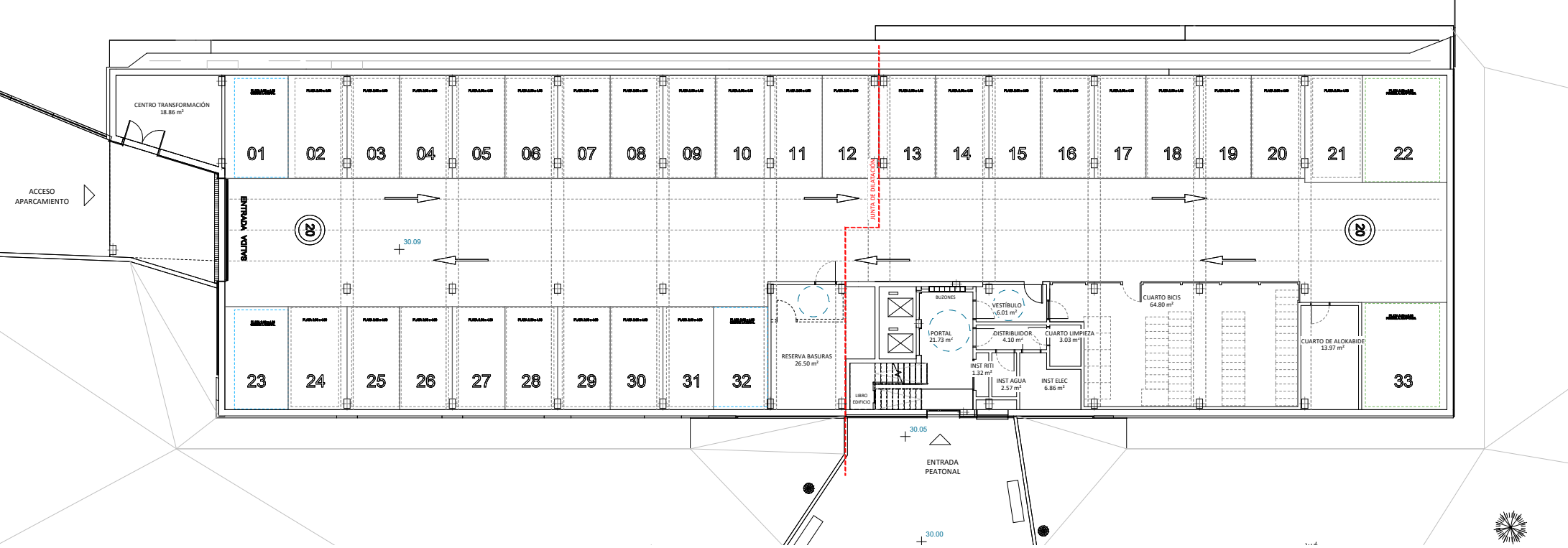
DIALOGO COMPETITIVO FASE 2 Diálogo con los candidatos: 8 Finalistas, 6 propuestas

Categoría		CONSTRUCTORA	ARQUITECTURA	INDUSTRIAL
Hormigón 2D	Propuesta 1	Obras Especiales	Arkitekt Estudioa	Viguetas Navarras
Hormigón 2D	Propuesta 2	Sukia	dArq Arquitectura	Exitu (Cándido Zamacoa)
Steel Frame	Propuesta 1	ACR	Variuñetos	Alta Tecnón
Módulos 3D Acero	Propuesta 1	Viuda de Sainz	BIEME + XLARK	JIT Housing
Madera CLT		Concyclic (Ertaga)	ACQVIA	Xiloner (Iñaki) / Madergia
Madera, Ensamblado ligero		UTE Moyua - Rycam	España Arquitectura	Malden + Ponzanovska

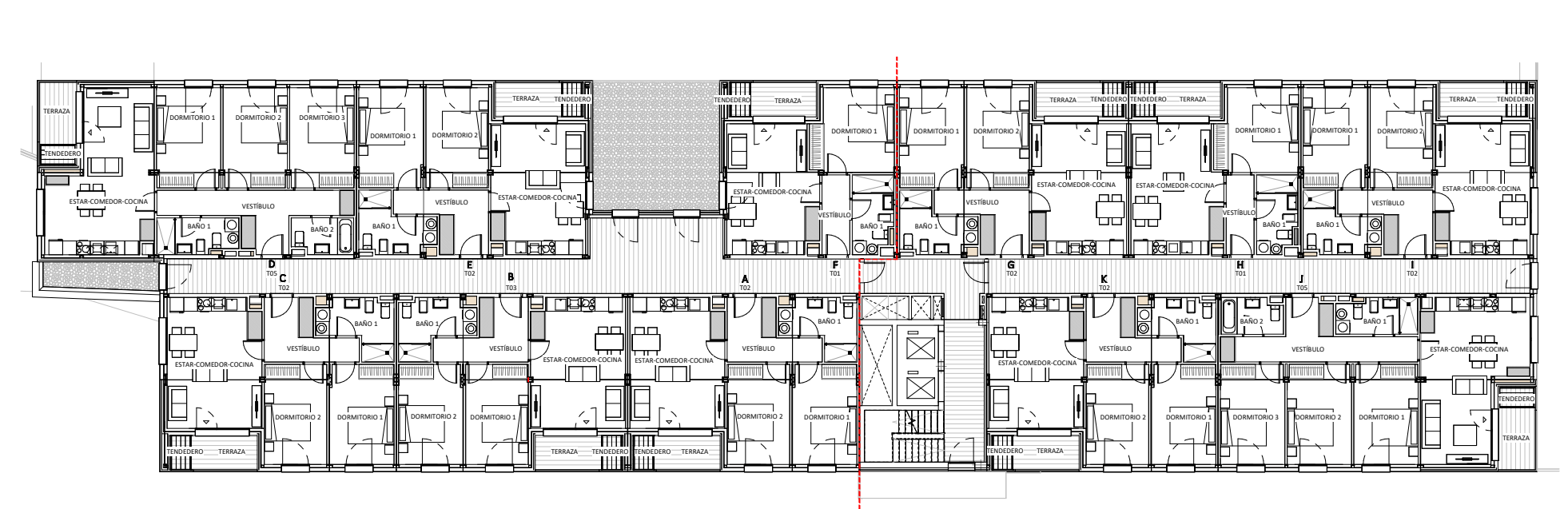
<https://www.visesa.euskadi.eus/docs/libroindustrializacion.pdf>



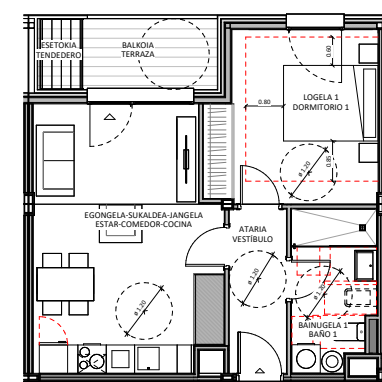
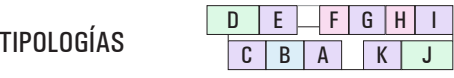
Planta Semisótano



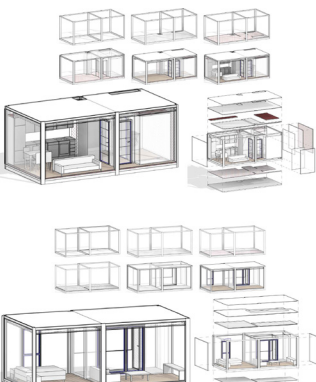
Planta tipo P02-P03



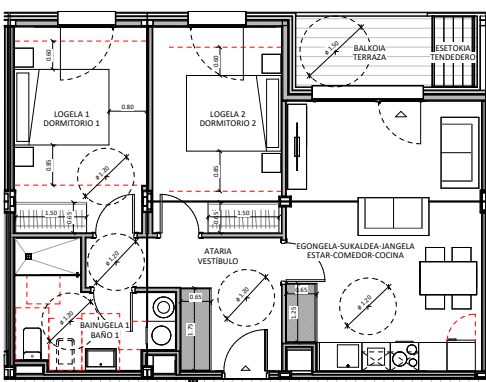
TIPOLOGÍAS



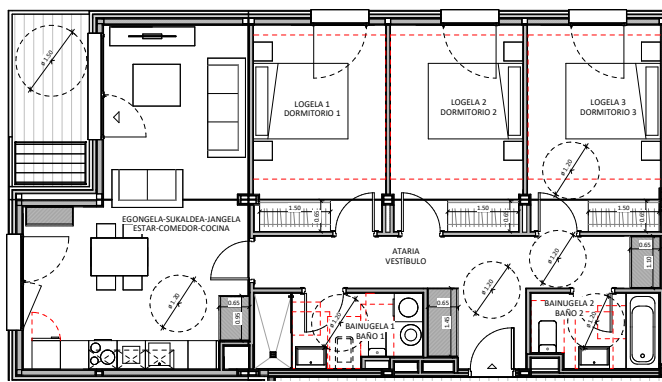
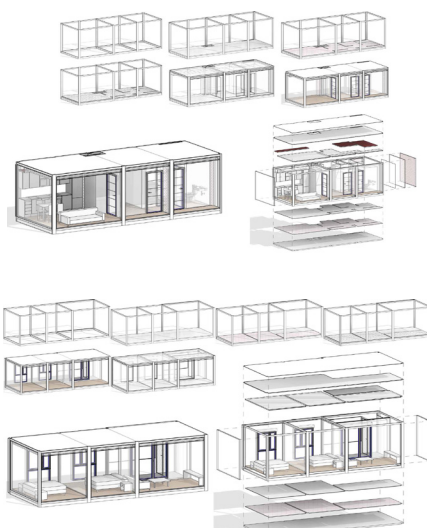
T01-1D



T02-2D



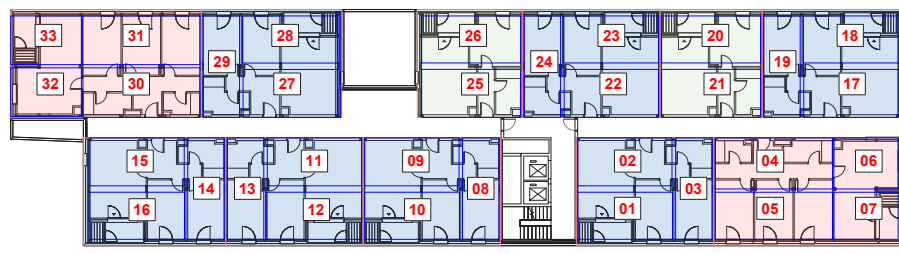
T05-3D



Planta Tipo



Montaje de las unidades de módulos industrializados (33 módulos)



Montaje de las unidades según el orden de montaje preestablecido

PROCESO CONSTRUCTIVO

