EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA CON SISTEMAS INDUSTRIALIZADOS EN MUNICIPIOS AFECTADOS POR LA DANA

Carlos Llopis Verdú
Arquitecto. Jefe del Servicio de Promoción y Conservación de Inmuebles. EVha



Valencia. 10 de noviembre de 2026

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Proyecto de Reconstrucción Local (PRL)

(Ley 2/2025 de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA)

01 **Posible modificación de parámetros urbanísticos**

posibles cambios de calificación de suelo
prohibición de sótanos
limitación de plazas garaje a las que puedan obtenerse en planta baja, sin cómputo de edificabilidad
ajuste de vuelos, retranqueos, alturas

02 **Simplificación en la tramitación**

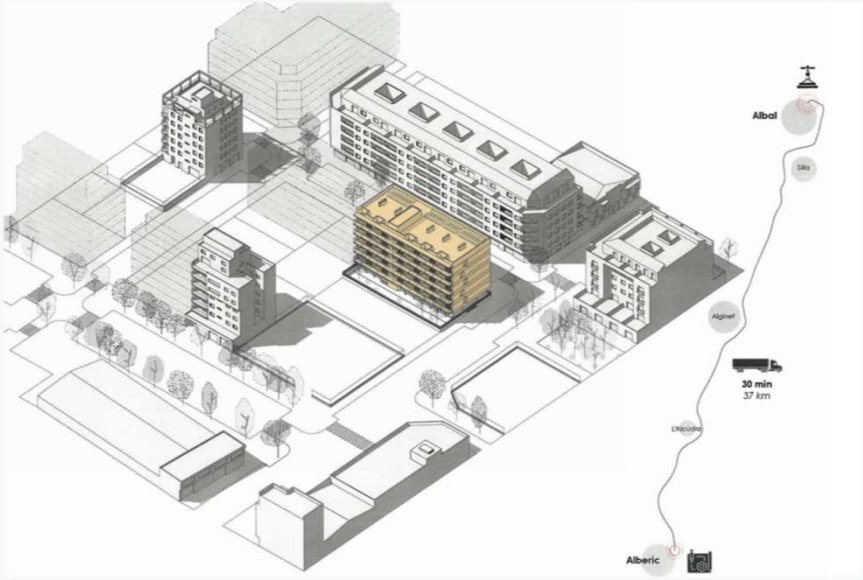
declaración de interés general : innecesariedad de licencia municipal
obtención de calificación provisional y definitiva con informe favorable OSP

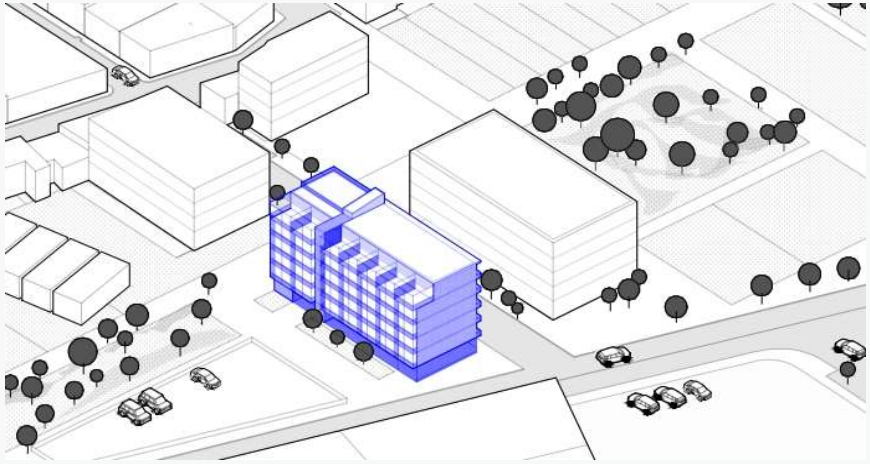
Selección del solar

01 **Municipios afectados por DANA 2026**
Albal, Torrent, Utiel, Silla, Carcaixent, Ribarroja …

02 **Propiedad GV o cesión municipal**

03 **Idoneidad técnica**
accesibilidad y logística del transporte
implantación en obra y espacio de maniobra
geotecnia y topografía del terreno
condiciones urbanísticas y flexibilidad normativa
integración de servicios e infraestructuras urbanas





Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Concreción de la propuesta y tramitación previa

01 **Definición del programa**

02 **Análisis de integración urbana**

03 **Coordinación con servicios técnicos municipales**

04 **Admisión a trámite del Proyecto de Reconstrucción Local (PRL) por Urbanismo**

05 **Elaboración del pliego de licitación**

06 **Licitación, adjudicación y formalización del contrato**





Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Licitación y selección de la propuesta

01 **Características de la licitación**

distinción lotes : redacción proyecto + ejecución obra y DF
procedimiento abierto con distintos criterios : calidad/precio

02 **Criterios evaluables mediante juicio de valor (49 puntos)**

integración urbana (5 ptos)
calidad arquitectónica (20 ptos)
industrialización y gestión (18 ptos)
sostenibilidad medioambiental (6 ptos)

03 **Criterios evaluables automáticamente (51 puntos)**

precio (20 ptos)
reducción en el plazo de redacción proyecto y ejec. de obra (22 ptos)
metodología BIM (9 ptos)



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Redacción del proyecto y tramitación previa

01 **Coordinación con administraciones actuantes**

Dirección general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental
Oficina de Supervisión de Proyectos de la Consellería
Servicio Territorial de Vivienda
Servicios técnicos municipales

02 **Trámites previos al Acta de Replanteo**

informe favorable OSP y aprobación proyecto por el órgano de contratación
aprobación PRL por la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental
solicitud calificación provisional VP
comunicación al Ayuntamiento

03 **Acta de Replanteo**

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

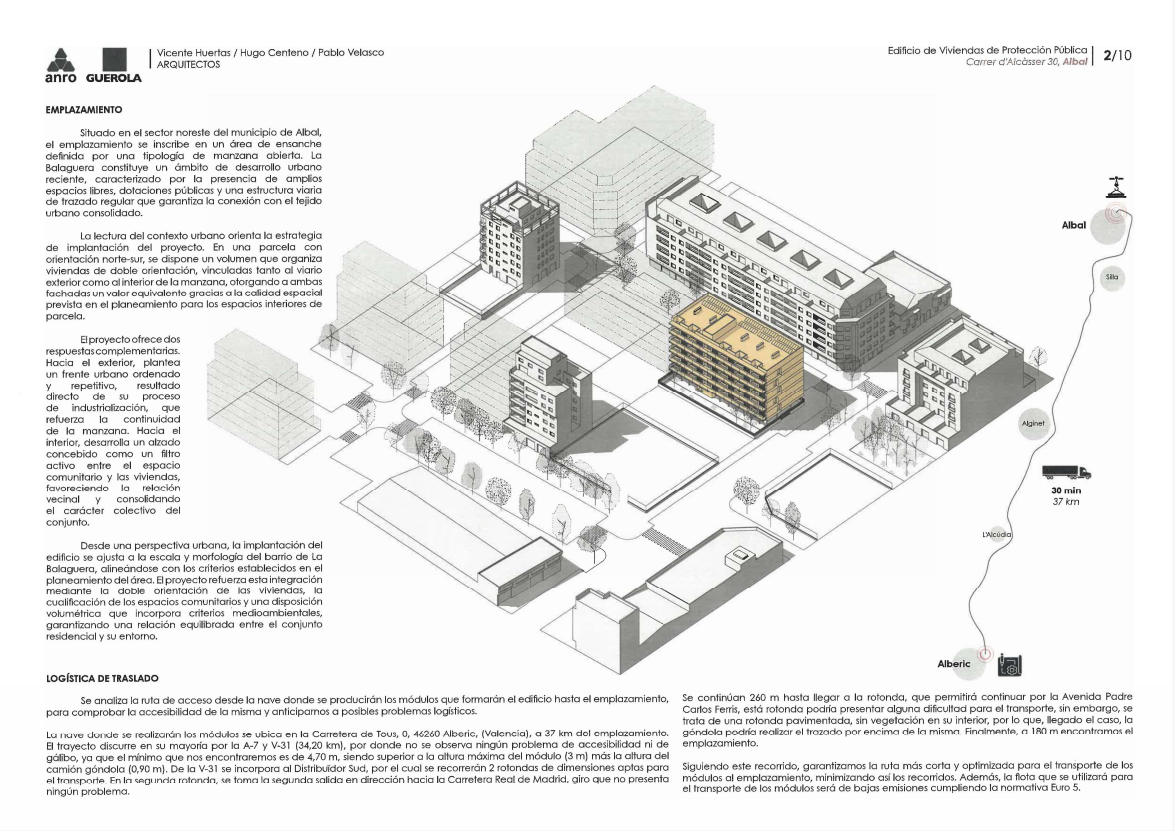
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



anro GUEROLA | Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco
ARQUITECTOS

Edificio de Viviendas de Protección Pública | 2/10
Carrer d'Alcàsser 30, Albal

EMPLAZAMIENTO

Situado en el sector noreste del municipio de Albal, el emplazamiento se inscribe en un área de ensanche definida por una tipología de manzana abierta. La Balaguera constituye un ámbito de desarrollo urbano reciente, caracterizado por la presencia de amplios espacios libres, dotaciones públicas y una estructura viaria de trazado regular que garantiza la conexión con el tejido urbano consolidado.

La lectura del contexto urbano orienta la estrategia de implantación del proyecto. En una parcela con orientación norte-sur, se dispone un volumen que organiza viviendas de doble orientación, vinculadas tanto al viario exterior como al interior de la manzana, otorgando a ambas fachadas un valor equivalente gracias a la calidad espacial prevista en el planeamiento para los espacios interiores de parcela.

El proyecto ofrece dos respuestas complementarias. Hacia el exterior, plantea un frente urbano ordenado y repetitivo, resultado directo de su proceso de industrialización, que refuerza la continuidad de la manzana. Hacia el interior, desarrolla un alzado concebido como un filtro activo entre el espacio comunitario y las viviendas, favoreciendo la relación vecinal y consolidando el carácter colectivo del conjunto.

Desde una perspectiva urbana, la implantación del edificio se ajusta a la escala y morfología del barrio de La Balaguera, alineándose con los criterios establecidos en el planeamiento del área. El proyecto refuerza esta integración mediante la doble orientación de las viviendas, la cualificación de los espacios comunitarios y una disposición volumétrica que incorpora criterios medioambientales, garantizando una relación equilibrada entre el conjunto residencial y su entorno.

LOGÍSTICA DE TRASLADO

Se analiza la ruta de acceso desde la nave donde se producirán los módulos que formarán el edificio hasta el emplazamiento, para comprobar la accesibilidad de la misma y anticiparnos a posibles problemas logísticos.

La nave donde se realizarán los módulos se ubica en la Carretera de Tous, 0, 46260 Alberic, (Valencia), a 37 km del emplazamiento. El trayecto discurre en su mayoría por la A-7 y V-31 (34,20 km), por donde no se observa ningún problema de accesibilidad ni de gálibo, ya que el mínimo que nos encontraremos es de 4,70 m, siendo superior a la altura máxima del módulo (3 m) más la altura del camión góndola (0,90 m). De la V-31 se incorpora al Distribuidor Sud, por el cual se recorrerán 2 rotondas de dimensiones aptas para el transporte. En la segunda rotonda, se toma la segunda salida en dirección hacia la Carretera Real de Madrid, giro que no presenta ningún problema.

Se continúan 260 m hasta llegar a la rotonda, que permitirá continuar por la Avenida Padre Carlos Ferris, está rotonda podría presentar alguna dificultad para el transporte, sin embargo, se trata de una rotonda pavimentada, sin vegetación en su interior, por lo que, llegado el caso, la góndola podría realizar el trazado por encima de la misma. Finalmente, a 180 m encontramos el emplazamiento.

Siguiendo este recorrido, garantizamos la ruta más corta y optimizada para el transporte de los módulos al emplazamiento, minimizando así los recorridos. Además, la flota que se utilizará para el transporte de los módulos será de bajas emisiones cumpliendo la normativa Euro 5.

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVA NEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

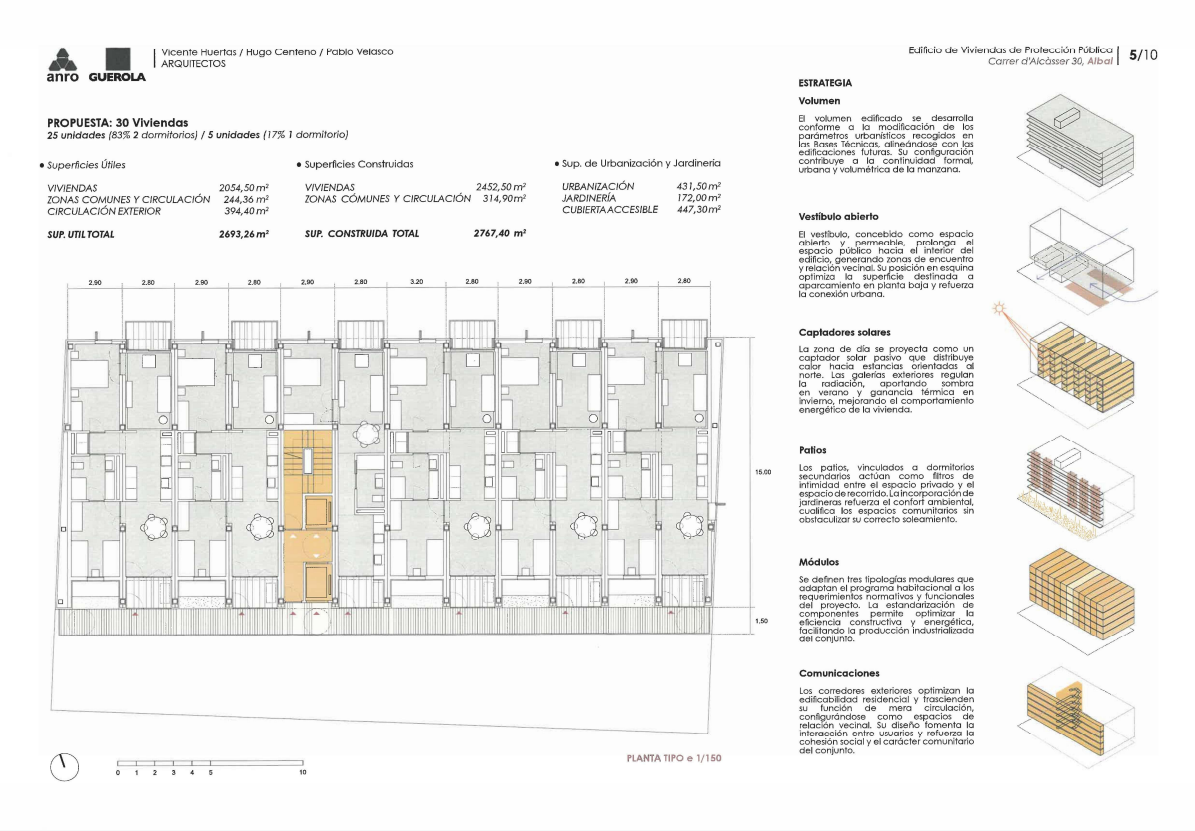
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

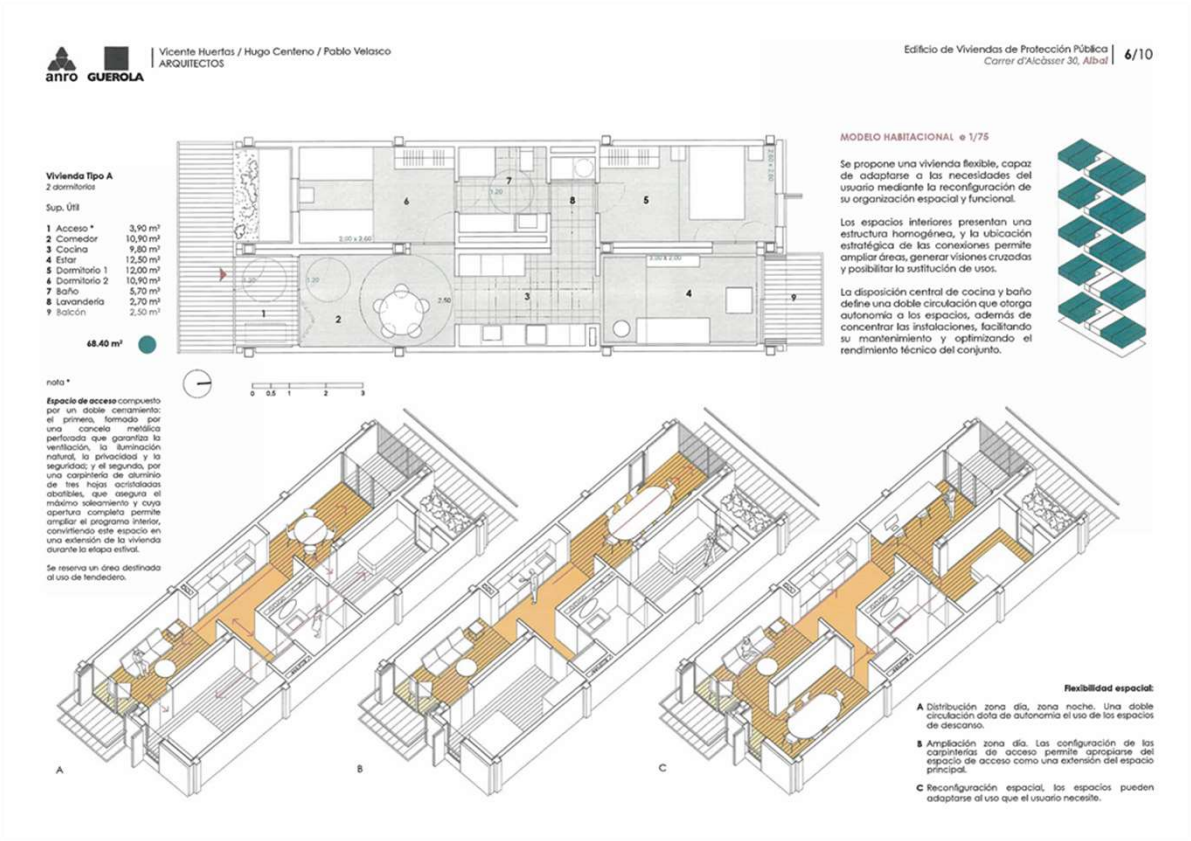
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

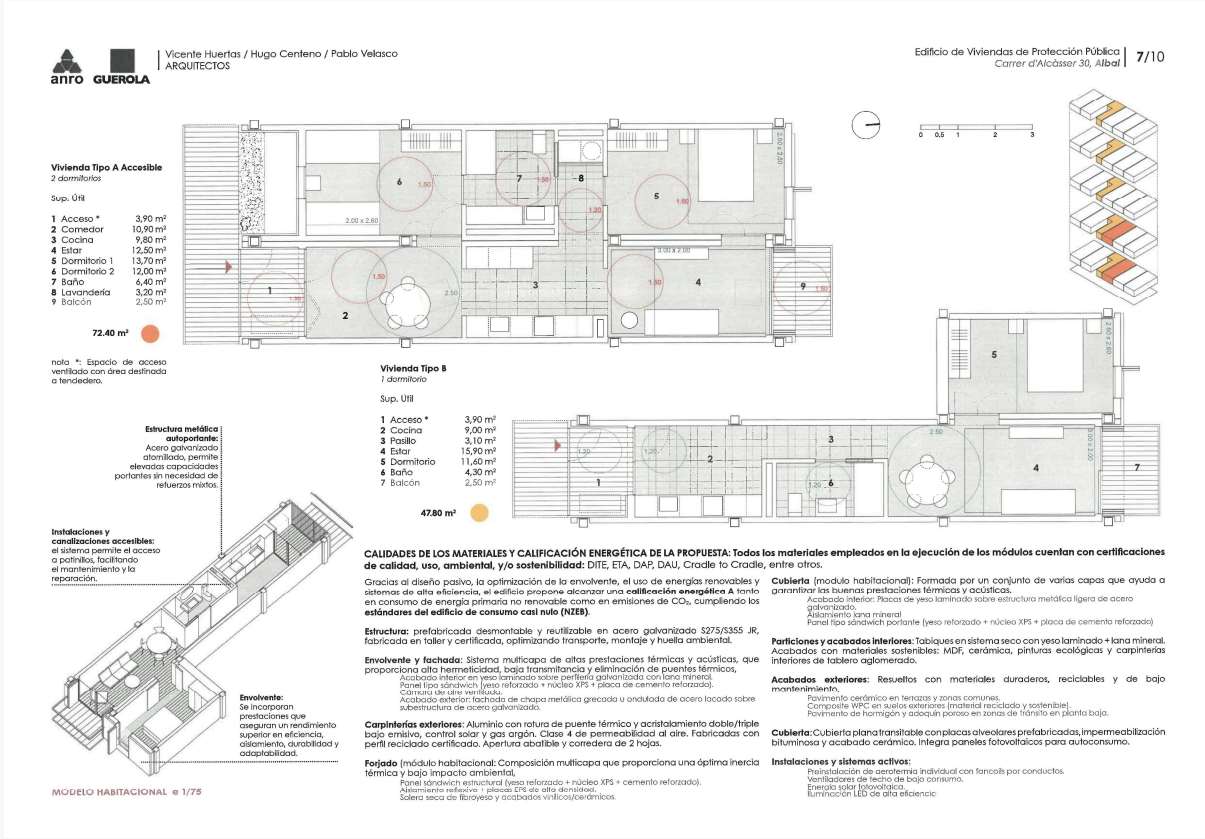
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVA NEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Albal (C/ Alcasser 30)

Nº viviendas : 30

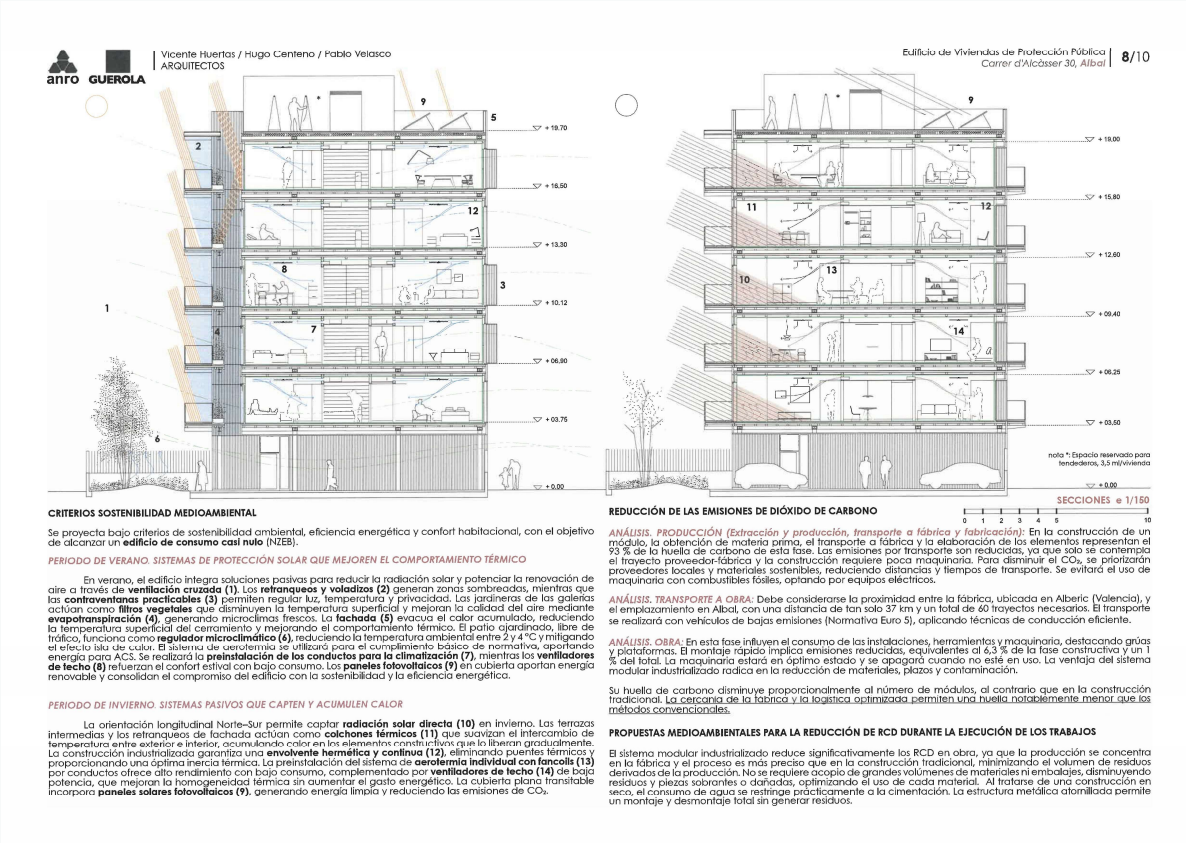
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.350.935,48 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



anro GUEROLA | Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco
ARQUITECTOS

Edificio de Viviendas de Protección Pública | 8/10
Carrer d'Alcàsser 30, Albal

SECCIONES e 1/150

CRITERIOS SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

Se proyecta bajo criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y confort habitacional, con el objetivo de alcanzar un **edificio de consumo casi nulo** (NZEB).

PERIODO DE VERANO. SISTEMAS DE PROTECCIÓN SOLAR QUE MEJOREN EL COMPORTAMIENTO TÉRMICO

En verano, el edificio integra soluciones pasivas para reducir la radiación solar y potenciar la renovación de aire a través de **ventilación cruzada (1)**. Los **retranqueos y voladizos (2)** generan zonas sombreadas, mientras que las **contraventanas practicables (3)** permiten regular luz, temperatura y privacidad. Las jardineras de las galerías actúan como **filtros vegetales** que disminuyen la temperatura superficial y mejoran la calidad del aire mediante **evapotranspiración (4)**, generando microclimas frescos. La **fachada (5)** evacua el calor acumulado, reduciendo la temperatura superficial del cerramiento y mejorando el comportamiento térmico. El patio ajardinado, libre de tráfico, funciona como **regulador microclimático (6)**, reduciendo la temperatura ambiental entre 2 y 4 °C y mitigando el efecto isla de calor. El sistema de aerotermia se utilizará para el cumplimiento básico de normativa, aportando energía para ACS. Se realizará la **preinstalación de los conductos para la climatización (7)**, mientras los **ventiladores de techo (8)** refuerzan el confort estival con bajo consumo. Los **paneles fotovoltaicos (9)** en cubierta aportan energía renovable y consolidan el compromiso del edificio con la sostenibilidad y la eficiencia energética.

PERIODO DE INVIERNO. SISTEMAS PASIVOS QUE CAPTEN Y ACUMULEN CALOR

La orientación longitudinal Norte–Sur permite captar **radiación solar directa (10)** en invierno. Las terrazas intermedias y los retranqueos de fachada actúan como **colchones térmicos (11)** que suavizan el intercambio de temperatura entre exterior e interior, acumulando calor en los elementos constructivos que lo liberan gradualmente. La construcción industrializada garantiza una **envolvente hermética y continua (12)**, eliminando puentes térmicos y proporcionando una óptima inercia térmica. La preinstalación del sistema de **aerotermia individual con fancoils (13)** por conductos ofrece alto rendimiento con bajo consumo, complementado por **ventiladores de techo (14)** de baja potencia, que mejoran la homogeneidad térmica sin aumentar el gasto energético. La cubierta plana transitable incorpora **paneles solares fotovoltaicos (9)**, generando energía limpia y reduciendo las emisiones de CO_2.

REDUCCIÓN DE LAS EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO

ANÁLISIS. PRODUCCIÓN (Extracción y producción, transporte a fábrica y fabricación): En la construcción de un módulo, la obtención de materia prima, el transporte a fábrica y la elaboración de los elementos representan el 93 % de la huella de carbono de esta fase. Las emisiones por transporte son reducidas, ya que solo se contempla el trayecto proveedor-fábrica y la construcción requiere poca maquinaria. Para disminuir el CO_2, se priorizarán proveedores locales y materiales sostenibles, reduciendo distancias y tiempos de transporte. Se evitará el uso de maquinaria con combustibles fósiles, optando por equipos eléctricos.

ANÁLISIS. TRANSPORTE A OBRA: Debe considerarse la proximidad entre la fábrica, ubicada en Alberic (Valencia), y el emplazamiento en Albal, con una distancia de tan solo 37 km y un total de 60 trayectos necesarios. El transporte se realizará con vehículos de bajas emisiones (Normativa Euro 5), aplicando técnicas de conducción eficiente.

ANÁLISIS. OBRA: En esta fase influyen el consumo de las instalaciones, herramientas y maquinaria, destacando grúas y plataformas. El montaje rápido implica emisiones reducidas, equivalentes al 6,3 % de la fase constructiva y un 1 % del total. La maquinaria estará en óptimo estado y se apagará cuando no esté en uso. La ventaja del sistema modular industrializado radica en la reducción de materiales, plazos y contaminación.

Su huella de carbono disminuye proporcionalmente al número de módulos, al contrario que en la construcción tradicional. La cercanía de la fábrica y la logística optimizada permiten una huella notablemente menor que los métodos convencionales.

PROPUESTAS MEDIOAMBIENTALES PARA LA REDUCCIÓN DE RCD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El sistema modular industrializado reduce significativamente los RCD en obra, ya que la producción se concentra en la fábrica y el proceso es más preciso que en la construcción tradicional, minimizando el volumen de residuos derivados de la producción. No se requiere acopio de grandes volúmenes de materiales ni embalajes, disminuyendo residuos y piezas sobrantes o dañadas, optimizando el uso de cada material. Al tratarse de una construcción en seco, el consumo de agua se restringe prácticamente a la cimentación. La estructura metálica atornillada permite un montaje y desmantaje total sin generar residuos.

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Sistema industrializado Albal

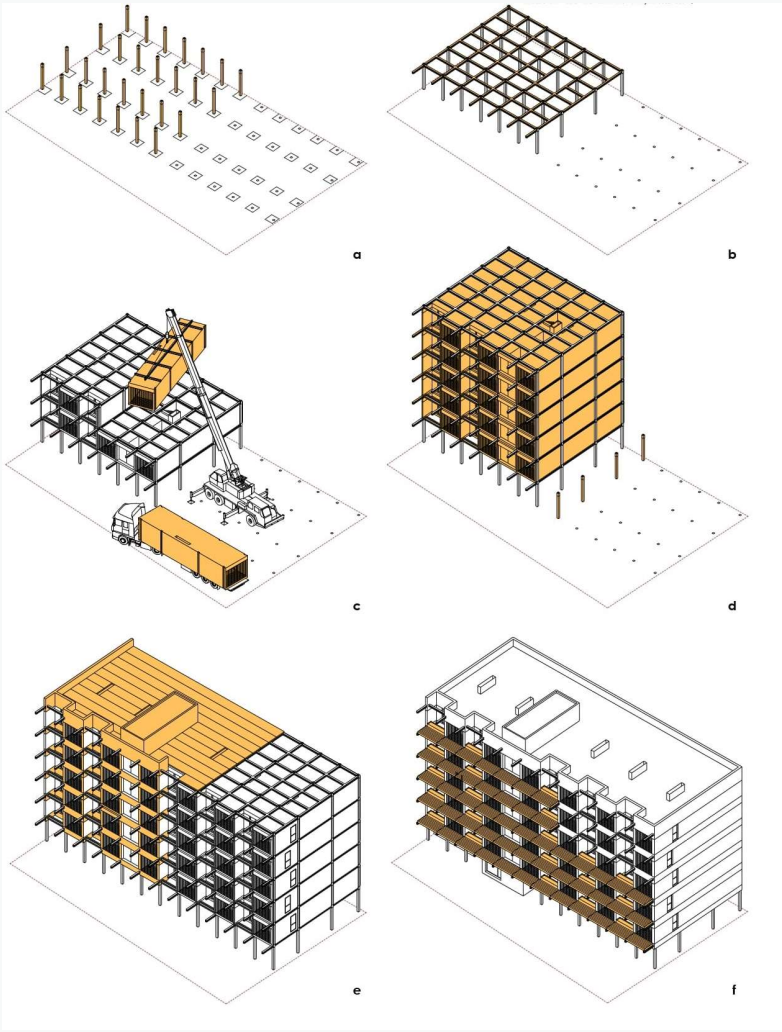
01 **Trabajos previos en solar**
preparación del terreno y ejecución de la cimentación
ejecución de pilares y jácenas de planta baja

02 **Ejecución en taller de módulos (taller Alberic)**

03 **Traslado de módulos**

04 **Puesta en obra**
ejecución de estructura metálica autoportante sistema ANRO, sin soldadura
izado y ensamblaje de módulos

05 **Conexión y remate de instalaciones, fachadas, cubiertas y urbanización**



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Fabricación de los módulos

01 **Obtención de la materia prima**

02 **Ejecución módulos**
100% “of-site”
control exhaustivo ejecución
optimización de procesos

03 **Puntos críticos**
estructura del módulo
encuentros de fachadas y cubiertas
elementos rígidos de gran formato
envolvente térmica
instalaciones del módulo
mobiliario y elementos de gran volumen








Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Torrent (C/ Maestro Sosa 26)

Nº viviendas : 34

Empresa : Constructora d´Aro SA

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.207.456,39 €

Equipo redactor :

Ignacio Marí Beneit



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Torrent (C/ Maestro Sosa 26)

Nº viviendas : 34

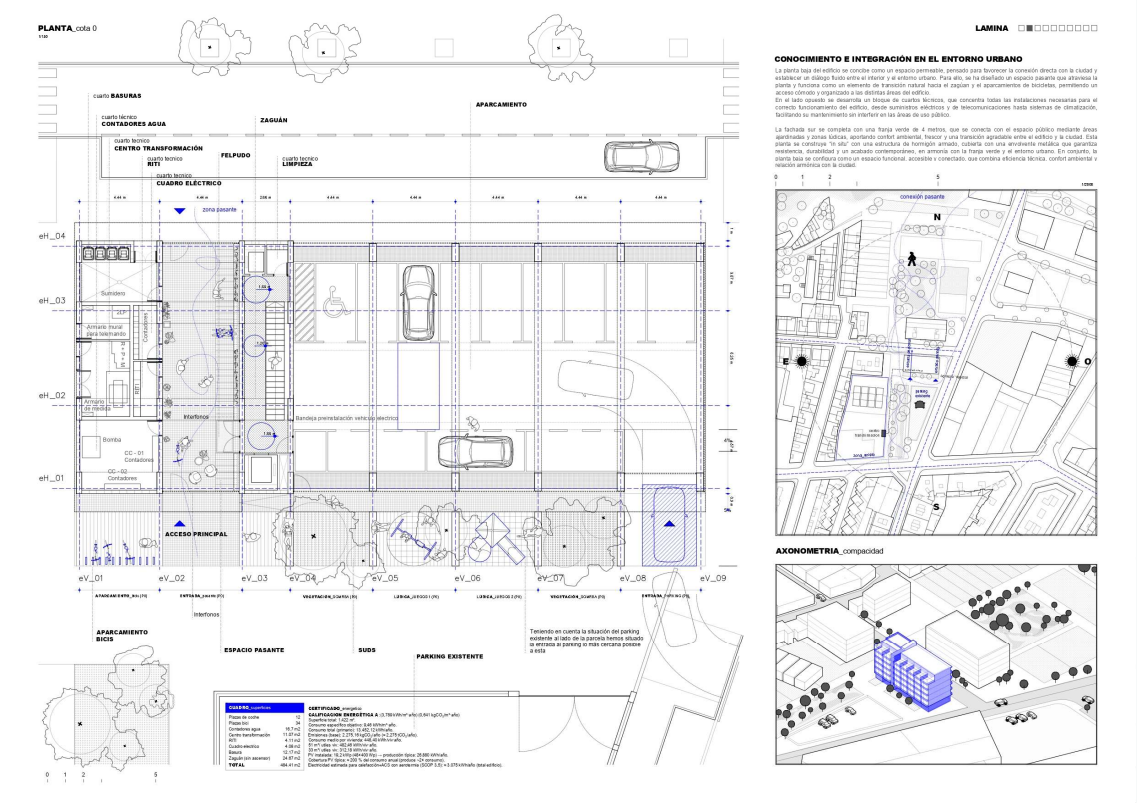
Empresa : Constructora d´Aro SA

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.207.456,39 €

Equipo redactor :

Ignacio Marí Beneit



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Torrent (C/ Maestro Sosa 26)

Nº viviendas : 34

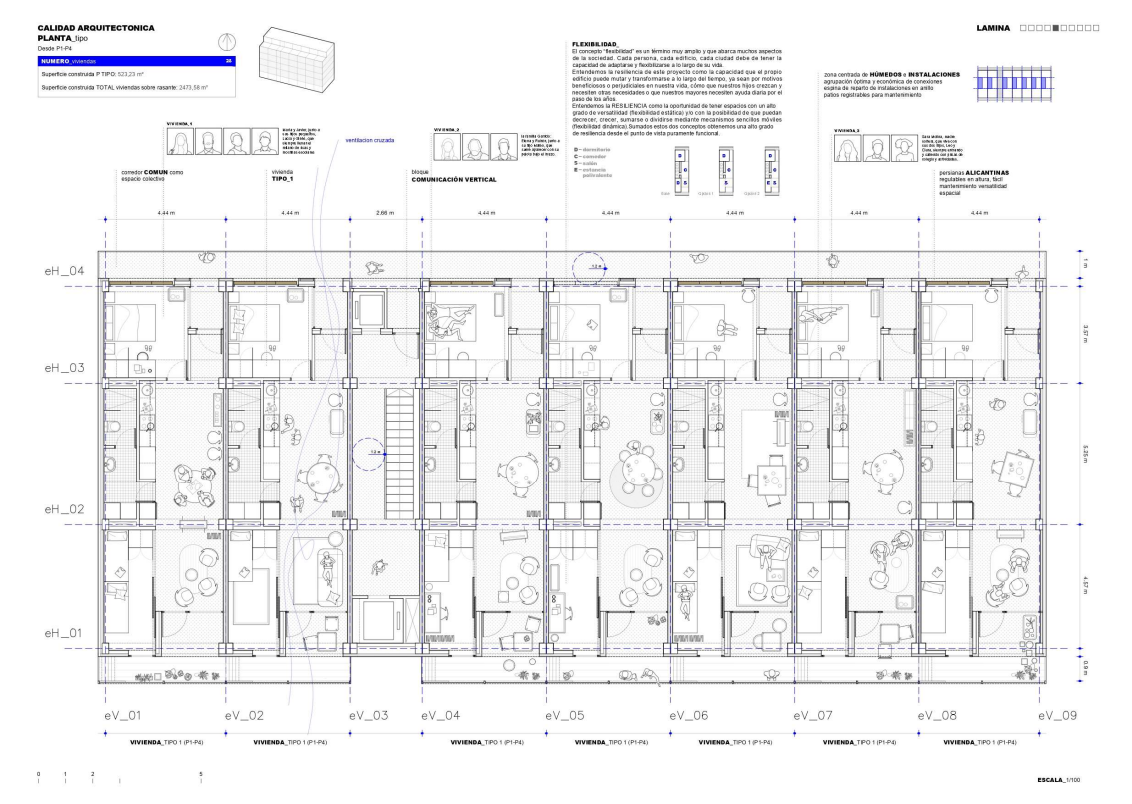
Empresa : Constructora d´Aro SA

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.207.456,39 €

Equipo redactor :

Ignacio Marí Beneit



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Torrent (C/ Maestro Sosa 26)

Nº viviendas : 34

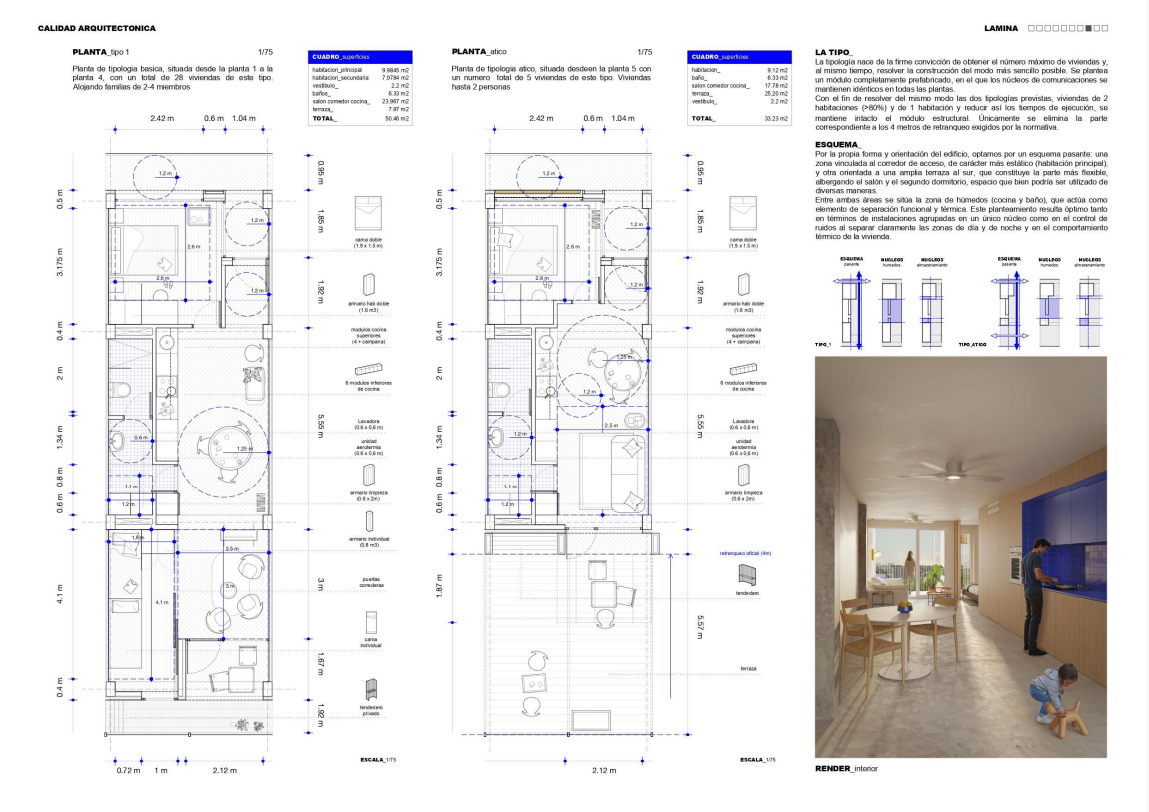
Empresa : Constructora d´Aro SA

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.207.456,39 €

Equipo redactor :

Ignacio Marí Beneit



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Torrent (C/ Maestro Sosa 26)

Nº viviendas : 34

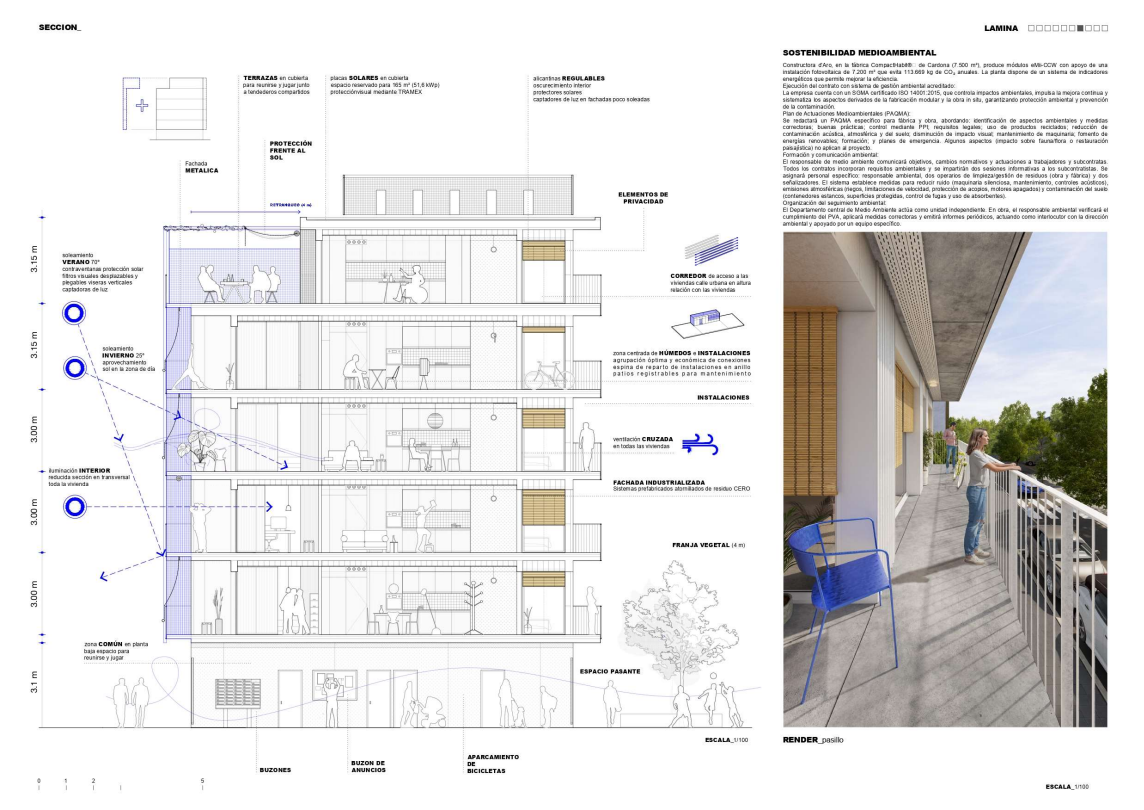
Empresa : Constructora d´Aro SA

Contrato : 13/03/26

Presupuesto : 5.207.456,39 €

Equipo redactor :

Ignacio Marí Beneit



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

GENERALITAT VALENCIANA

GVA NEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana

VIVE COMUNITAT VALENCIANA

EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Sistema industrializado Torrent

Trabajos previos en solar

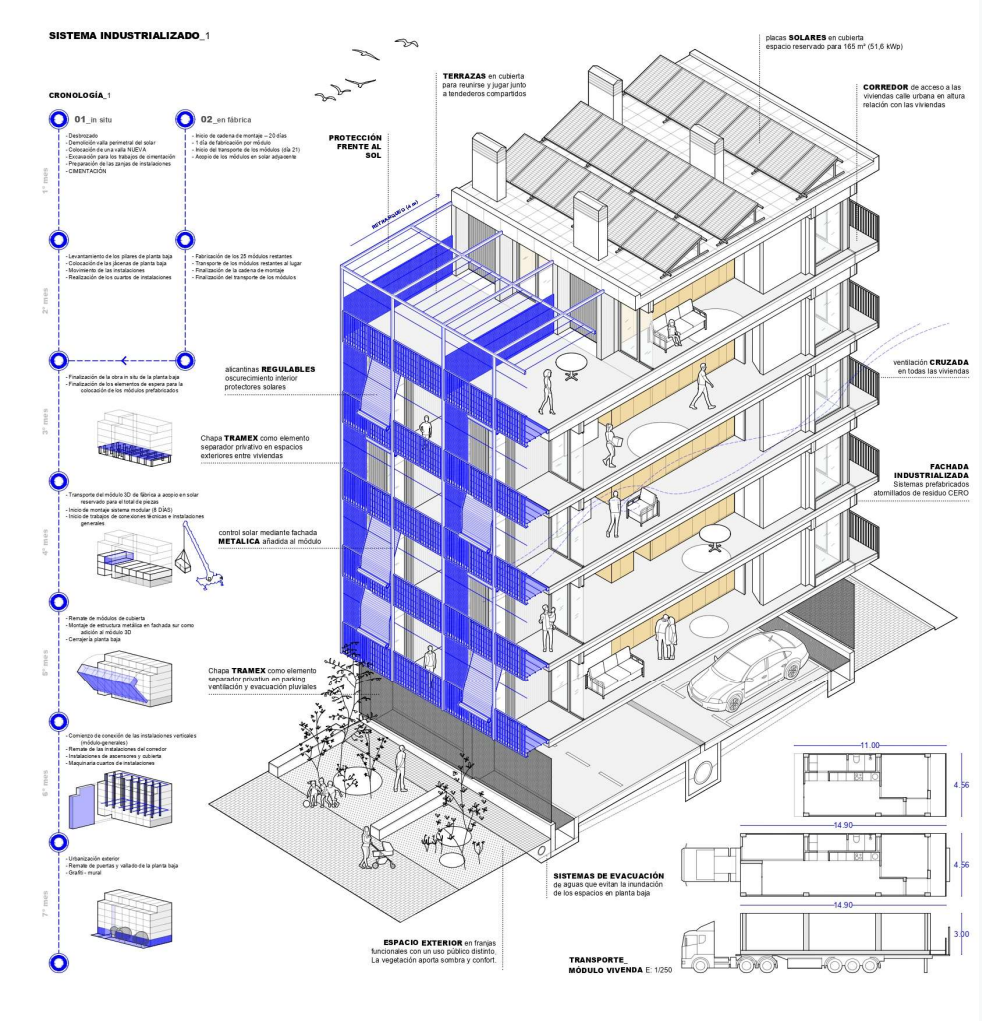
- preparación terreno y ejecución cimentación
- ejecución pilares y jácenas de planta baja

Ejecución en taller de módulos prefabricados híbridos sistema eMii-CCV (taller Cardona)

estructura de los módulos autoportante

- losa aligerada de hormigón (C)
- pilares prefabricados de hormigón (C)
- techo de vigas y correas de madera con panel sándwich (V)

Traslado de módulos y puesta en obra

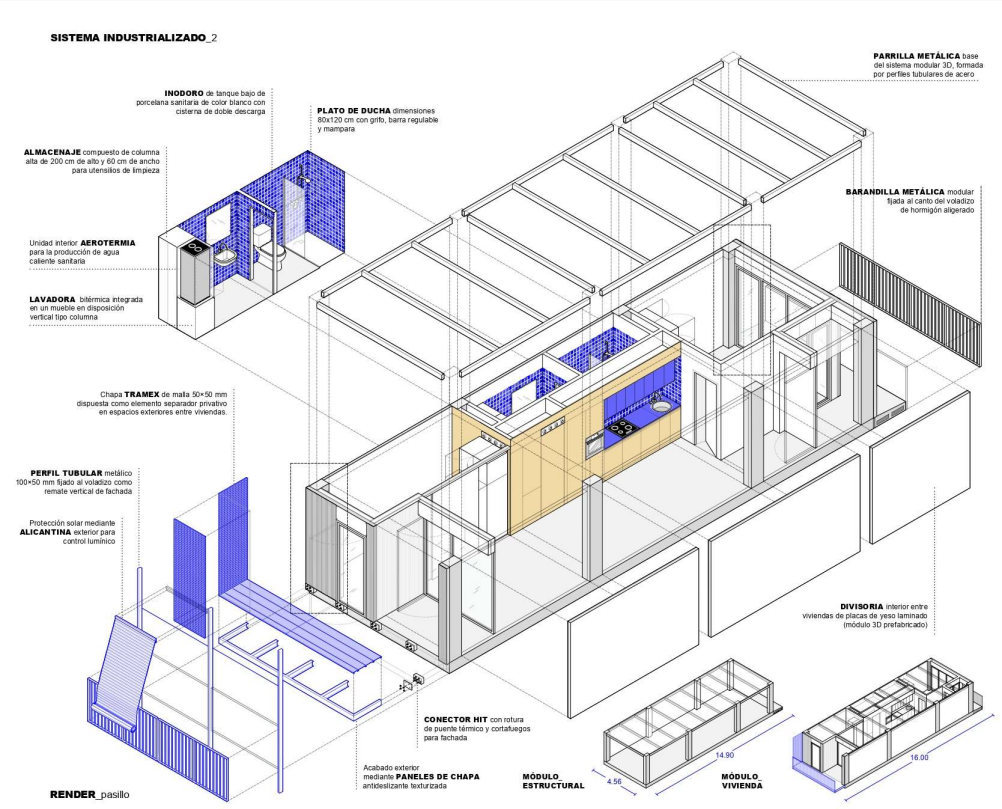


Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Sistema industrializado Torrent

Trabajos posteriores al montaje de módulos

- instalaciones generales de zonas comunes
- conexión de instalaciones de módulos
- tratamiento de juntas
- impermeabilización y cubierta
- remate de tabiques, trasdosados y falsos techos
- remate de pavimentos y revestimientos
- ejecución cubierta ligera de grava
- Instalaciones en cubierta e interiores restantes: conexiones, fotovoltaica y aerotermica
- fachadas y protecciones solares
- urbanización



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVA NEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Utiel (Ada. Moya s/n)

Nº viviendas : 33

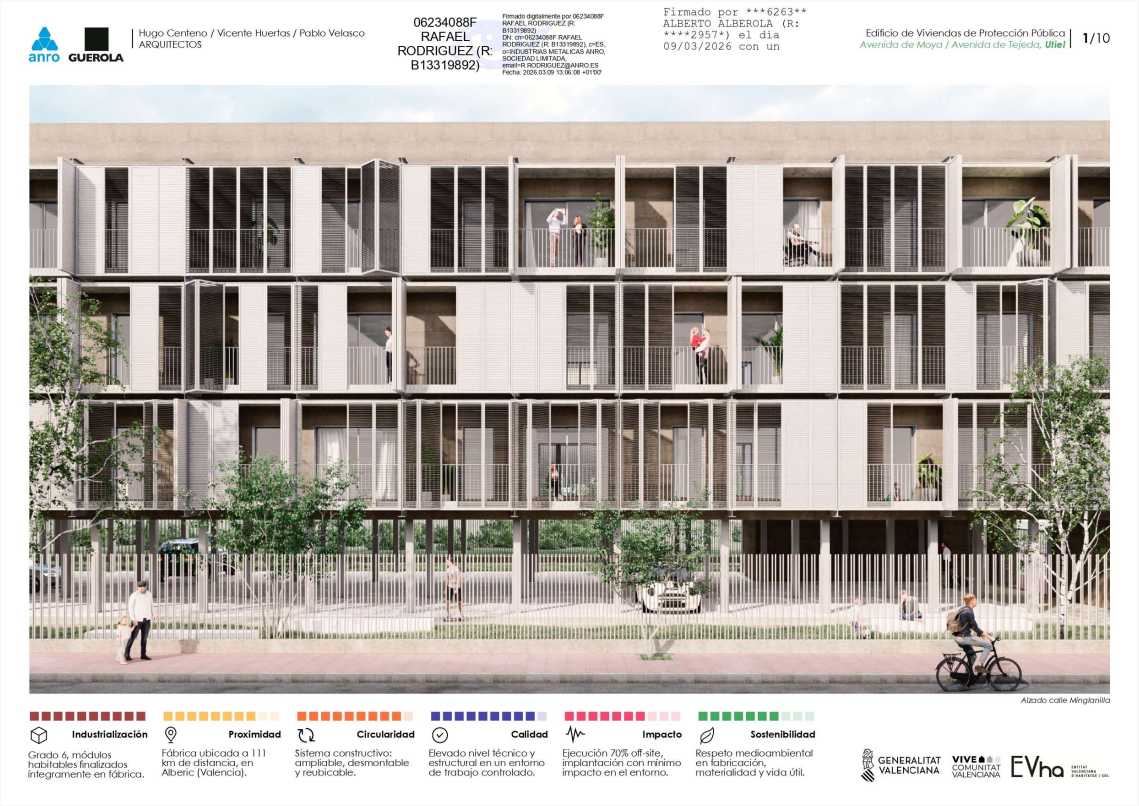
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 28/07/26

Presupuesto : 4.503.478,88 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Utiel (Ada. Moya s/n)

Nº viviendas : 33

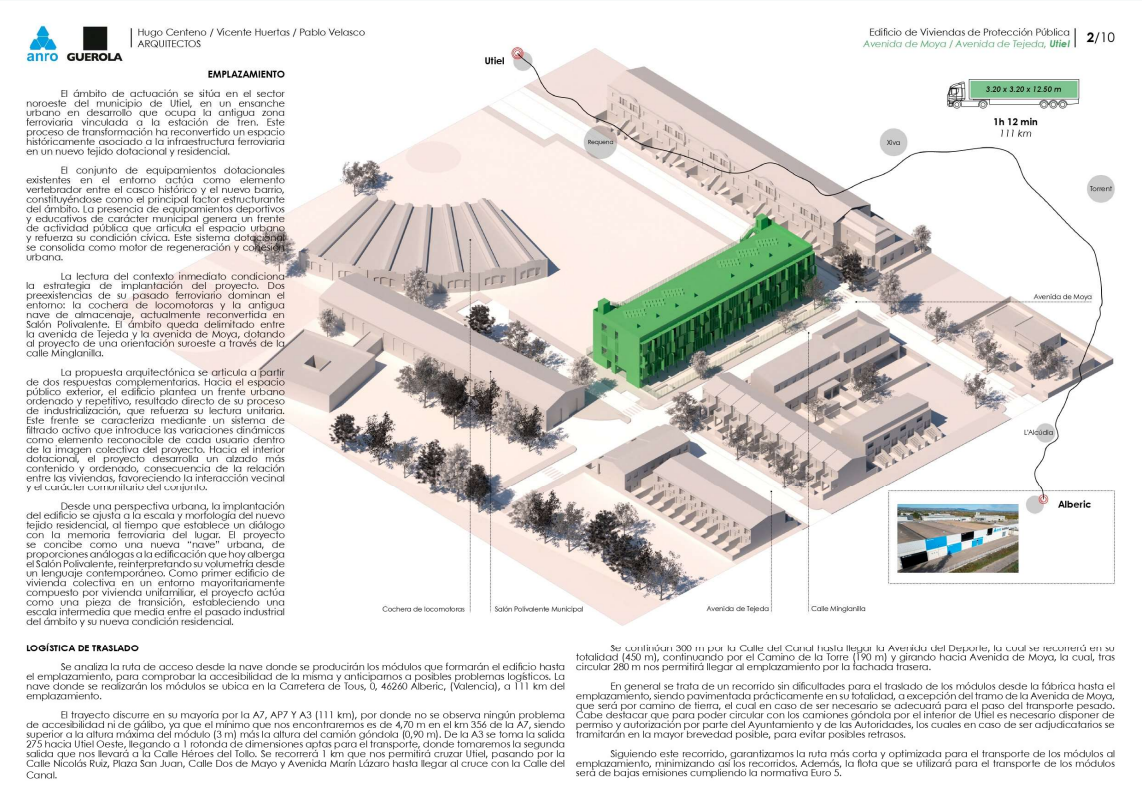
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 28/07/26

Presupuesto : 4.503.478,88 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



anro GUEROLA | Hugo Centeno / Vicente Huertas / Pablo Velasco ARQUITECTOS

Edificio de Viviendas de Protección Pública | 2/10
Avenida de Moya / Avenida de Tejeda, Utiel

EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación se sitúa en el sector noroeste del municipio de Utiel, en un ensanche urbano en desarrollo que ocupa la antigua zona ferroviaria vinculada a la estación de tren. Este proceso de transformación ha reconvertido un espacio históricamente asociado a la infraestructura ferroviaria en un nuevo tejido dotacional y residencial.

El conjunto de equipamientos dotacionales existentes en el entorno actúa como elemento vertebrador entre el casco histórico y el nuevo barrio, constituyéndose como el principal factor estructurante del ámbito. La presencia de equipamientos deportivos y educativos de carácter municipal genera un frente de actividad pública que articula el espacio urbano y refuerza su condición cívica. Este sistema dotacional se consolida como motor de regeneración y cohesión urbana.

La lectura del contexto inmediato condiciona la estrategia de implantación del proyecto. Dos preexistencias de su pasado ferroviario dominan el entorno: la cochera de locomotoras y la antigua nave de almacenaje, actualmente reconvertida en Salón Polivalente. El ámbito queda delimitado entre la avenida de Tejeda y la avenida de Moya, dotando al proyecto de una orientación suroeste a través de la calle Minglanilla.

La propuesta arquitectónica se articula a partir de dos respuestas complementarias. Hacia el espacio público exterior, el edificio plantea un frente urbano ordenado y repetitivo, resultado directo de su proceso de industrialización, que refuerza su lectura unitaria. Este frente se caracteriza mediante un sistema de filtrado activo que introduce las variaciones dinámicas como elemento reconocible de cada usuario dentro de la imagen colectiva del proyecto. Hacia el interior dotacional, el proyecto desarrolla un alzado más contenido y ordenado, consecuencia de la relación entre las viviendas, favoreciendo la interacción vecinal y el carácter comunitario del conjunto.

Desde una perspectiva urbana, la implantación del edificio se ajusta a la escala y morfología del nuevo tejido residencial, al tiempo que establece un diálogo con la memoria ferroviaria del lugar. El proyecto se concibe como una nueva "nave" urbana, de proporciones análogas a la edificación que hoy alberga el Salón Polivalente, reinterpretando su volumetría desde un lenguaje contemporáneo. Como primer edificio de vivienda colectiva en un entorno mayoritariamente compuesto por vivienda unifamiliar, el proyecto actúa como una pieza de transición, estableciendo una escala intermedia que media entre el pasado industrial del ámbito y su nueva condición residencial.

Utiel
Requena
Xiva
Torrent
3.20 x 3.20 x 12.50 m
1h 12 min
111 km
Avenida de Moya
L'Alcúdia
Alberic
Cochera de locomotoras
Salón Polivalente Municipal
Avenida de Tejeda
Calle Minglanilla

LOGÍSTICA DE TRASLADO

Se analiza la ruta de acceso desde la nave donde se producirán los módulos que formarán el edificio hasta el emplazamiento, para comprobar la accesibilidad de la misma y anticipamos a posibles problemas logísticos. La nave donde se realizarán los módulos se ubica en la Carretera de Tous, 0, 46260 Alberic, (Valencia), a 111 km del emplazamiento.

El trayecto discurre en su mayoría por la A7, AP7 Y A3 (111 km), por donde no se observa ningún problema de accesibilidad ni de gálibo, ya que el mínimo que nos encontraremos es de 4,70 m en el km 356 de la A7, siendo superior a la altura máxima del módulo (3 m) más la altura del camión góndola (0,90 m). De la A3 se toma la salida 275 hacia Utiel Oeste, llegando a 1 rotonda de dimensiones aptas para el transporte, donde tomaremos la segunda salida que nos llevará a la Calle Héroes del Tollo. Se recorrerá 1 km que nos permitirá cruzar Utiel, pasando por la Calle Nicolás Ruiz, Plaza San Juan, Calle Dos de Mayo y Avenida Marín Lázaro hasta llegar al cruce con la Calle del Canal.

Se continúan 300 m por la Calle del Canal hasta llegar la Avenida del Deporte, la cual se recorrerá en su totalidad (450 m), continuando por el Camino de la Torre (190 m) y girando hacia Avenida de Moya, la cual, tras circular 280 m nos permitirá llegar al emplazamiento por la fachada trasera.

En general se trata de un recorrido sin dificultades para el traslado de los módulos desde la fábrica hasta el emplazamiento, siendo pavimentada prácticamente en su totalidad, a excepción del tramo de la Avenida de Moya, que será por camino de tierra, el cual en caso de ser necesario se adecuará para el paso del transporte pesado. Cabe destacar que para poder circular con los camiones góndola por el interior de Utiel es necesario disponer de permiso y autorización por parte del Ayuntamiento y de las Autoridades, los cuales en caso de ser adjudicatarios se tramitarán en la mayor brevedad posible, para evitar posibles retrasos.

Siguiendo este recorrido, garantizamos la ruta más corta y optimizada para el transporte de los módulos al emplazamiento, minimizando así los recorridos. Además, la flota que se utilizará para el transporte de los módulos será de bajas emisiones cumpliendo la normativa Euro 5.

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVA NEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Utiel (Ada. Moya s/n)

Nº viviendas : 33

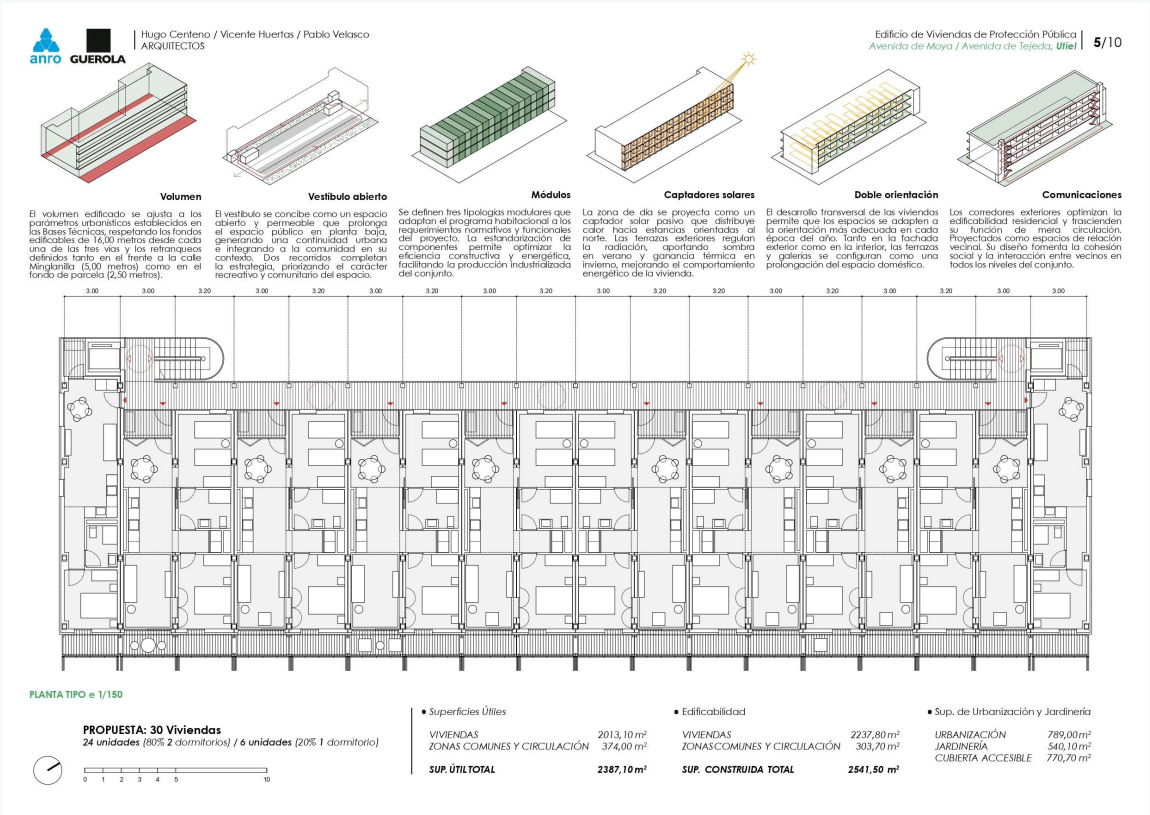
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 28/07/26

Presupuesto : 4.503.478,88 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Utiel (Ada. Moya s/n)

Nº viviendas : 33

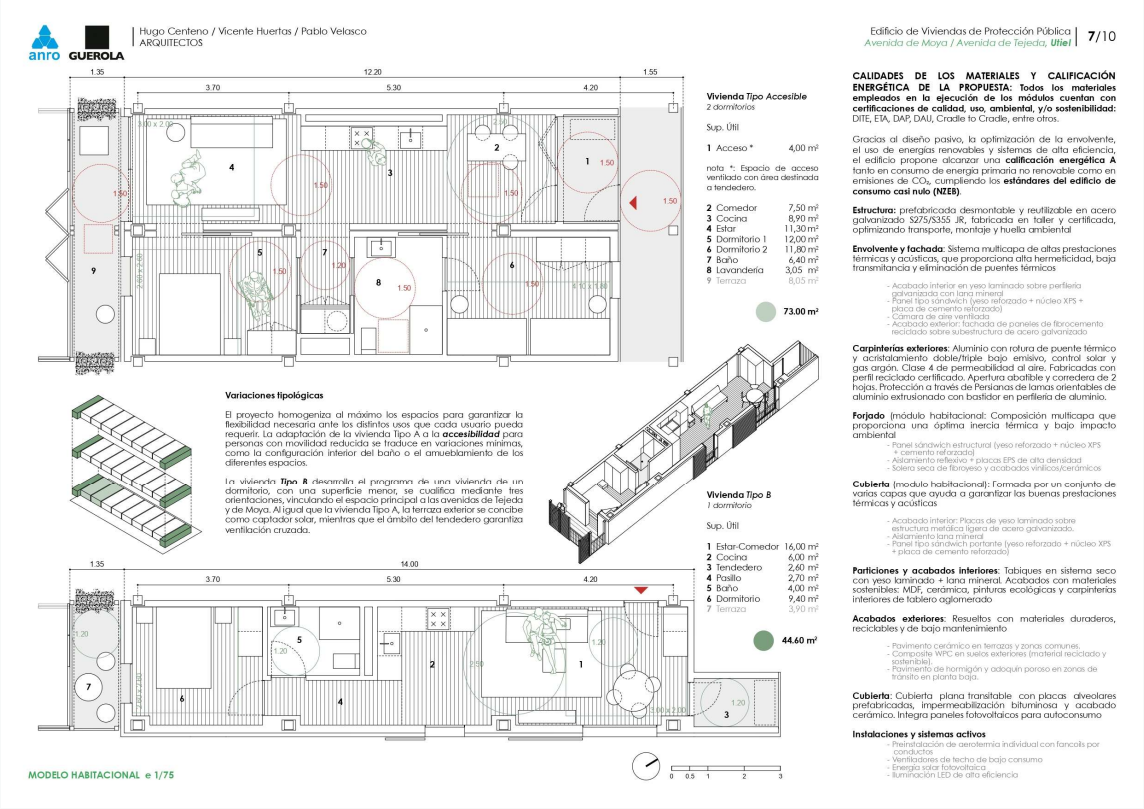
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 28/07/26

Presupuesto : 4.503.478,88 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVA NEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

Propuesta seleccionada emplazamiento Utiel (Ada. Moya s/n)

Nº viviendas : 33

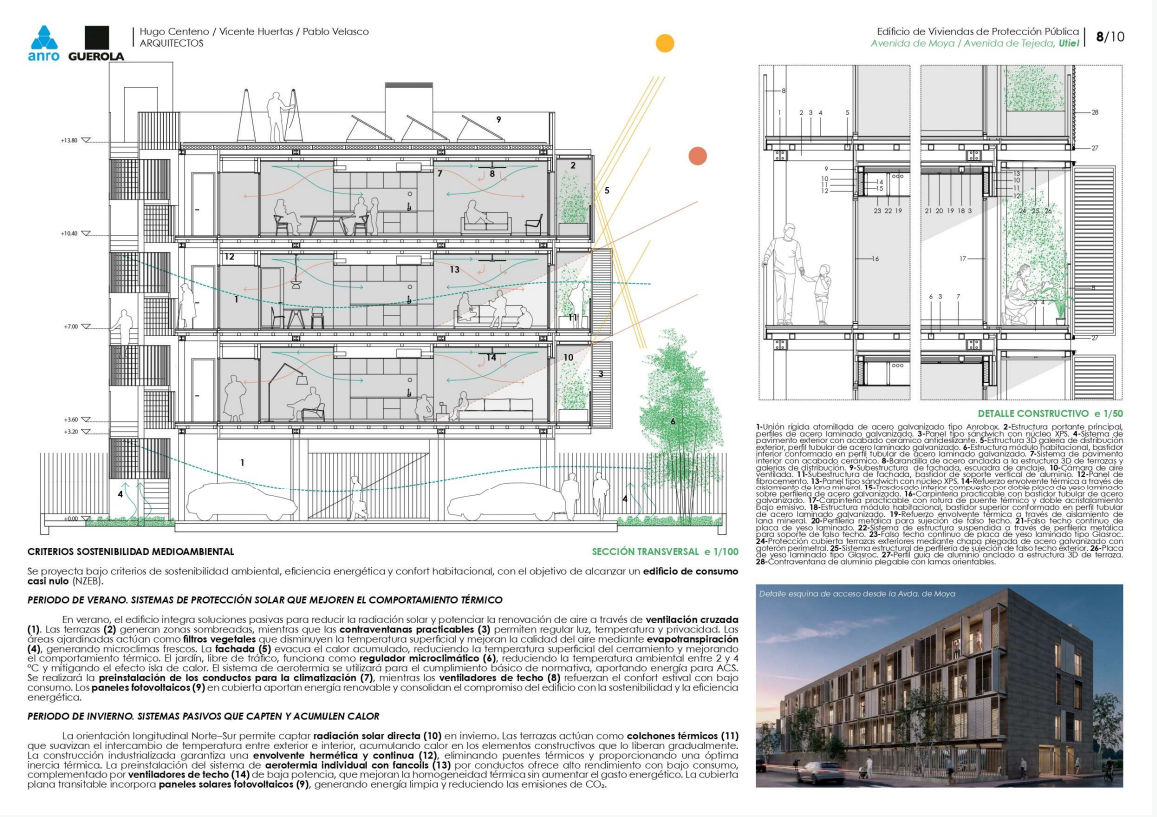
Empresa : Ute Guerola/Anro

Contrato : 28/07/26

Presupuesto : 4.503.478,88 €

Equipo redactor :

Vicente Huertas / Hugo Centeno / Pablo Velasco



anro GUEROLA | Hugo Centeno / Vicente Huertas / Pablo Velasco ARQUITECTOS

Edificio de Viviendas de Protección Pública | 8/10
Avenida de Moya / Avenida de Tejeda, Utiel

CRITERIOS SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

Se proyecta bajo criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y confort habitacional, con el objetivo de alcanzar un **edificio de consumo casi nulo** (NZEB).

PERIODO DE VERANO. SISTEMAS DE PROTECCIÓN SOLAR QUE MEJOREN EL COMPORTAMIENTO TÉRMICO

En verano, el edificio integra soluciones pasivas para reducir la radiación solar y potenciar la renovación de aire a través de **ventilación cruzada (1)**. Las terrazas **(2)** generan zonas sombreadas, mientras que las **contraventanas practicables (3)** permiten regular luz, temperatura y privacidad. Las áreas ajardinadas actúan como **filtros vegetales** que disminuyen la temperatura superficial y mejoran la calidad del aire mediante **evapotranspiración (4)**, generando microclimas frescos. La **fachada (5)** evacua el calor acumulado, reduciendo la temperatura superficial del cerramiento y mejorando el comportamiento térmico. El jardín, libre de tráfico, funciona como **regulador microclimático (6)**, reduciendo la temperatura ambiental entre 2 y 4 °C y mitigando el efecto isla de calor. El sistema de aerotermia se utilizará para el cumplimiento básico de normativa, aportando energía para ACS. Se realizará la **preinstalación de los conductos para la climatización (7)**, mientras los **ventiladores de techo (8)** refuerzan el confort estival con bajo consumo. Los **paneles fotovoltaicos (9)** en cubierta aportan energía renovable y consolidan el compromiso del edificio con la sostenibilidad y la eficiencia energética.

PERIODO DE INVIERNO. SISTEMAS PASIVOS QUE CAPTEN Y ACUMULEN CALOR

La orientación longitudinal Norte–Sur permite captar **radiación solar directa (10)** en invierno. Las terrazas actúan como **colchones térmicos (11)** que suavizan el intercambio de temperatura entre exterior e interior, acumulando calor en los elementos constructivos que lo liberan gradualmente. La construcción industrializada garantiza una **envolvente hermética y continua (12)**, eliminando puentes térmicos y proporcionando una óptima inercia térmica. La preinstalación del sistema de **aerotermia individual con fancoils (13)** por conductos ofrece alto rendimiento con bajo consumo, complementado por **ventiladores de techo (14)** de baja potencia, que mejoran la homogeneidad térmica sin aumentar el gasto energético. La cubierta plana transitable incorpora **paneles solares fotovoltaicos (9)**, generando energía limpia y reduciendo las emisiones de CO_2.

SECCIÓN TRANSVERSAL e 1/100

DETALLE CONSTRUCTIVO e 1/50

1-Unión rígida atornillada de acero galvanizado tipo Anrobax. **2**-Estructura portante principal, perfiles de acero laminado galvanizado. **3**-Panel tipo sandwich con núcleo XPS. **4**-Sistema de pavimento exterior con acabado cerámico antideslizante. **5**-Estructura de galería de distribución exterior, perfil tubular de acero laminado galvanizado. **6**-Estructura módulo habitacional, bastidor inferior conformado en perfil tubular de acero laminado galvanizado. **7**-Sistema de pavimento interior con acabado cerámico. **8**-Estructura de acero anclada a la estructura 3D de terraza y galería de distribución. **9**-Viga perimetral de hormigón armado, escuadría 40x30cm. **10**-Solera de hormigón. **11**-Distribución de fachada, bastidor de acero y perfil de aluminio. **12**-Panel de fibrocemento. **13**-Panel tipo sándwich con núcleo XPS. **14**-Refuerzo envolvente térmica a través de aislamiento de lana mineral. **15**-Trasdosado interior compuesto por doble placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado. **16**-Carpintería practicable con bastidor tubular de acero galvanizado. **17**-Carpintería practicable con rotura de puente térmico y doble acristalamiento Bajo emisivo. **18**-Estructura módulo habitacional, bastidor superior conformado en perfil tubular de acero laminado galvanizado. **19**-Refuerzo envolvente térmica a través de aislamiento de lana mineral. **20**-Partición metálica para sujeción de falso techo. **21**-Falso techo continuo de placa de yeso laminado. **22**-Sistema de estructura suspendida a través de perfilería metálica para soporte de falso techo. **23**-Falso techo continuo de placa de yeso laminado tipo Glasroc. **24**-Protección cubierta terrazas exteriores mediante chapa plegada de acero galvanizado con goterón perimetral. **25**-Sistema estructural de perfilería de sujeción de falso techo exterior. **26**-Placa de yeso laminado tipo Glasroc. **27**-Perfil guía de aluminio anclado a estructura 3D de terraza. **28**-Contraventana de aluminio plegable con lamas orientables.

Detalle esquina de acceso desde la Avda. de Moya

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT Fondos Next Generation en la Comunitat Valenciana
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS INDUSTRIALIZADAS COMO ALTERNATIVA A LA CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL

VENTAJAS

01 Reducción plazos proyecto+obra

02 Mayor control de calidad

03 Costes más predecibles

04 Sostenibilidad y eficiencia energética

05 Seguridad laboral

DIFICULTADES

01 Burocracia y normativa desactualizada

02 Mayor inversión económica inicial

03 Logística y transporte complejos

04 Falta de tejido industrial y mano de obra

05 Cierta rigidez en el diseño

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
GENERALITAT VALENCIANA
GVANEXT
VIVE COMUNITAT VALENCIANA
EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL

EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA CON SISTEMAS INDUSTRIALIZADOS

Casos Prácticos en la Comunidad Valenciana

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

Carlos Llopis Verdú

Arquitecto. Jefe del Servicio de Promoción y Conservación de Inmuebles. EVha

Financiado por la Unión Europea NextGenerationEU

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

GENERALITAT VALENCIANA

GVANEXT

VIVE COMUNITAT VALENCIANA

EVHA ENTITAT VALENCIANA D'HABITATGE I SÒL