

Este método permite producir mejores casas a menor coste y en menos tiempo

Los promotores ven en él la forma de reducir su exposición a la financiación

El principal escollo: hay quien sigue asociando lo prefabricado a una peor calidad



El reto de industrializar la edificación

COMPACT HABIT, S.L

> URBANISMO

Últimos avances para regularizar los 22 nuevos desarrollos ilegalizados

PÁGINA 4



> FERIA

El Salón de la Vivienda abre hoy sus puertas en la Casa de Campo

PÁGINA 6

> HIPOTECAS

Futuro incierto para miles de préstamos ligados a índices que desaparecen

PÁGINA 9



TLF: 696 88 88 40
682 73 46 01 • 629 11 37 06
MAIL: gms@grupogms.net

Importante

27

Sábado
Abril

a partir de las **10.30** horas

Jornadas de puertas abiertas

liquidación de chales nuevos de entidad bancaria

SI QUIERE VISITARNOS ANTES DE LAS JORNADAS LLÁMENOS Y CONCIERTE CITA

5 dormitorios - 3 baños
garaje para 4 coches - jardín
En Matalpino (EL BOALO) calle de la cerca del Salvador
VISITELOS E INFORMESE, EL PRECIO LE SORPRENDERÁ

>> EN PORTADA



Fabricar en lugar de construir

La industrialización del proceso constructivo permite producir mejores viviendas, en menos tiempo y a menor coste. Su mayor obstáculo, la arraigada idea de que lo prefabricado resulta de peor calidad. Por Luis M. de Ciria

Construir más rápido y con mejor calidad. Esos son los dos principales argumentos de quienes defienden la industrialización del proceso de construcción de viviendas. Una fórmula que, a diferencia del método tradicional en el que la mayor parte de los componentes de los edificios se elaboran a mano en la propia obra, consiste en producirlos en serie en una fábrica para, posteriormente, trasladarlos y ensamblarlos formando el edificio.

Éste es el tema que abordó el cuarto desayuno del Foro Inmobiliario Fundación Vía Célere celebrado esta semana en la sede de Unidad Editorial. Durante la jornada, diferentes expertos del mundo profesional y académico analizaron la realidad que hoy ocupan los procesos de industrialización dentro de la edificación residencial. El objetivo: tratar de definir cuáles son los principales retos que se deben sortear para que la innovación llegue a implantarse definitivamente en el sector inmobiliario.

El capítulo de ventajas de este método constructivo resulta significativamente amplio. Pensando en el usuario final de la vivienda, la mayoría de los expertos se refirió a las relacionadas con el máximo control al que se somete a los elementos manufacturados. Algo que redundará en una significativa mejora en la calidad de los hogares.

VENTAJAS. «La industrialización aporta la máxima seguridad y fiabilidad al producto, evitando los defectos típicos de la edificación tradicional y aumentando la vida útil de los materiales», explicó José Antonio Tenorio, responsable de la Unidad de Construcción del Instituto Eduardo Torroja. «Además», continuó este experto, «permite un diseño más optimizado de las viviendas y evita los retrasos en los plazos de entrega».

Pero los beneficios de esta técnica constructiva no terminan aquí. Tenorio enumeró otros como la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad tanto de los propios hogares

como durante el proceso de edificación, la apuesta por la innovación y por una mano de obra más cualificada, la menor siniestralidad en las obras y un reducido consumo de recursos energéticos.

Aunque para el promotor inmobiliario, más allá de la calidad del producto final que podría servir como reclamo comercial, el principal interés por industrializar el proceso constructivo radica en el ahorro de tiempo. Un tiempo que, en una coyuntura en la que las inmobiliarias se van a enfrentar a la máxima dificultad para conseguir crédito, se antoja imprescindible para poder reducir su exposición financiera.

Según el arquitecto Carlos Lamela, los plazos de ejecución de un edificio residencial se pueden acortar hasta en un 60% empleando procesos industrializados. Es decir, si para la construcción de una promoción clásica el tiempo de edificación ronda los dos años, aplicando un proceso industrializado se podría finalizar en menos de uno.

Lamela, cuyo estudio acaba de finalizar la construcción de la residencia de lujo de la primera plantilla del Real Madrid y la de la canteira –ambas en la Ciudad Deportiva de Valdebebas– mediante un proceso totalmente industrializado, aseguró que la mayoría de quienes se decantan por este tipo de construcción «lo hace por reducir su apalancamiento financiero durante el periodo de edificación».

Pero en el caso concreto del Real Madrid fueron otras de las ventajas de este tipo de construcción las que hicieron que los responsables del club vencieran sus reticencias iniciales y se decantaran por el proceso industrializado. «Como el terreno donde entrenan los jugadores está a escasos metros necesitaban que la obra durara más de ocho meses y, sobre todo, que no levantara polvo ni hiciera ruido», explica el arquitecto.

«Pese a estas ventajas, nos costó Dios y ayuda convencer al club», reconoció Lamela.

Precisamente, la dudas que manifestó el Real Madrid son las mismas que, según los expertos, muestra la mayor parte de españoles ante este tipo de construcción y que suponen el mayor obstáculo para que consiga implantarse definitivamente. «Se trata de un problema cultural que hace que se asocie los

EL PLAZO DE EJECUCIÓN DE UNA OBRA SE PUEDE RECORTAR HASTA UN 60%

elementos prefabricados con construcción de baja calidad», explicó Pablo Branchi, director de Innovación y Desarrollo de la constructora ACR Grupo.

> LOS PROTAGONISTAS

► FERMÍN OSLÉ
EMVS Ayto. de Madrid



«La implantación del proceso de edificación industrializada irá de la mano del crecimiento

del mercado del alquiler y de la necesidad de promover viviendas para este fin. Hoy ya es el más empleado para la construcción de naves industriales porque se trata de activos productivos que se miden por rentabilidad».

► JUAN ANTONIO TENORIO
Instituto Eduardo Torroja



«En una vivienda construida mediante métodos industrializados todo encaja al milímetro, algo que resulta totalmente impensable en la tradicional. Industrializar el proceso significa apostar por la calidad y la fiabilidad. No se puede seguir construyendo las casas como se hacía hace 400 años».

► PABLO BRANCHI
ACR Grupo



«Debemos construir edificios con una envolvente sólida, pero con un interior flexible.

Con viviendas que se adaptan a las necesidades de cada familia. En España hay unos 18 millones de dormitorios desocupados porque la gente vive en casas no acordes a sus verdaderas necesidades habitacionales».

► CARLOS LAMELA
Estudio Lamela



«La construcción está muy industrializada en origen [fabricación de materiales], pero esa

tecnología no se ha puesto en común en el resto del proceso. Ahora es el momento de hacerlo. La Administración debe tirar del carro y el mundo académico tiene que hacer una apuesta decidida para no perder este tren».

► JULIÁN SALAS
CSIC



«Según el estudio que hemos elaborado, en tiempos de crisis como los que atravesamos

debemos estar preparados para un futuro más industrializado. Los productores se han adaptado a este proceso de industrialización, pero no así los constructores y aún queda mucho camino por recorrer».

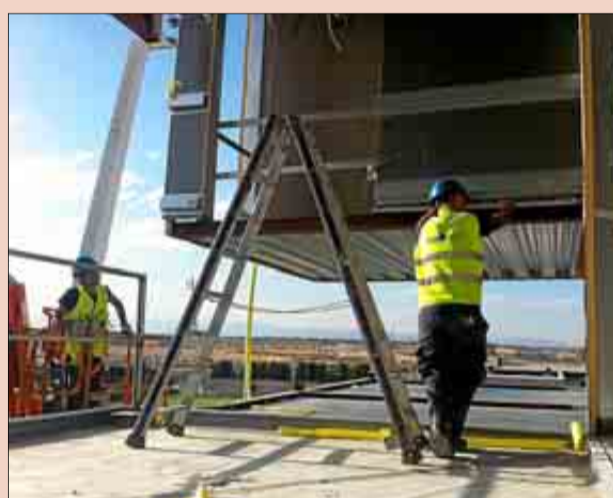
► JUAN A. GÓMEZ-PINTADO
Fundación Vía Célere



«Es muy importante que las administraciones se impliquen en proyectos inmobiliarios

que introduzcan la innovación. Aunque eso también tiene un efecto pernicioso, ya que hay muchas personas que piensan que si estas novedades se aplican a vivienda protegida es porque son peores».

>> EN PORTADA



► EL PROCESO

El proyecto de la residencia para los jugadores del Real Madrid, en la Ciudad Deportiva de Valdebebas, dirigido por el Estudio Lamela, se ha realizado mediante módulos prefabricados. Como muestran las imágenes, estos bloques se producían en una fábrica para posteriormente ser trasladados en camiones y ensamblados en la propia obra.

Para Lamela, esto no responde más que «a una barrera psicológica» para la que no encuentra una justificación. «Cuando se habla de industrialización, lo primero que viene a la cabeza es el automóvil, que es un sector que ha innovado 10 veces más que el de la vivienda en los últimos 40 años. ¿Por qué no podemos hacer casas con la última tecnología y la calidad de los coches?», comentó el arquitecto.

Utilizando el mismo símil del automóvil, Branchi aseguró que para que la industrialización cale en el mercado hay que exigirle algo más que a la construcción tradicional. En su opinión, la clave pasa por la personalización de las viviendas. «Igual que un coche puede tener distintos acabados con un mismo chasis, lo mismo debería ocurrir con la vivienda», explicó.

En esa línea, su empresa está inmersa en el proyecto Acorde, que pretende crear un edificio de viviendas «flexibles», compuesto por módulos con plena independencia jurídica y registral, que permitan que los hogares puedan adaptarse, creciendo o menguando en función de las necesidades de sus propietarios.

Nuevos proyectos y prestaciones residenciales que la industria nacional de materiales y soluciones constructivas está preparada para afrontar. Así lo corroboró Julián Salas, in-

vestigador del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), que acaba de publicar un detallado estudio sobre este tema.

Salas explicó que en el país existen actualmente 583 productos certificados como idóneos por el CSIC que ofrecen «soluciones industrializadas e innovadoras para dar respuesta a más de un 70% de las necesidades de construcción de una vivienda». «El producto está total-

mente industrializado; el problema está en el resto del proceso», aseguró este científico.

Un proceso que, como comentó Miguel Pinto, director de la Fundación Vía Célere, es hoy por hoy mucho más complejo y exige un mayor esfuerzo desde el momento en el que se plantea el proyecto. Además, resulta hasta un 10% más caro.

Aquí es donde se encuentra el principal reto para el sector. «Nues-

tro objetivo es reducir los plazos y el precio, aumentando la calidad», aseguró Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la fundación. «Lamentablemente», confesó, «actualmente no somos capaces de alcanzar las tres variables y sólo llegamos a combinar dos de ellas».

CAMBIO DE MENTALIDAD. En cuanto al otro desafío, el del cambio de mentalidad de la sociedad española, serán clave, según los expertos, dos cuestiones: la próxima implantación del Certificado Energético para todas las viviendas –del que ya disponen las de nueva construcción y que será obligatorio para las usadas a partir del próximo 1 de junio– y la nueva Ley de Rehabilitación, que obligará a realizar inspecciones de los edificios para comprobar que estos cumplen con unos parámetros de eficiencia energética y accesibilidad.

La mayoría cree que esto hará que los ciudadanos tomen conciencia de las prestaciones técnicas y energéticas de sus viviendas y entiendan que los nuevos materiales y procesos, lejos de ser de menor calidad, serán capaces de aportar la mayor eficacia al menor coste.

Además, el impulso a la actividad de rehabilitación de edificios fomentará que muchas empresas se decanten por la industrialización

para encontrar las mejores soluciones tanto técnicas como económicas. Algo para lo que, según se comentó durante el encuentro, será importante el impulso de las administraciones.

Una de las pioneras en este sentido es la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) del Ayuntamiento de Madrid. Fermín Oslé, su consejero delegado, presentó los cuatro proyectos de construcción industrializada que tiene en marcha: uno para la edificación de obra nueva y los tres restantes para la rehabilitación energética integral de edificios existentes.

Cuatro ejemplos de cómo aplicar las últimas tendencias en investigación y desarrollo para ahorrar costes y molestias a los vecinos. Para Oslé, se trata de «hacer una apuesta de futuro por un sector que va a cambiar radicalmente y en el que se van a crear nuevas oportunidades de negocio». «Esto propiciará la creación de una mano de obra más cualificada que la que tradicionalmente ha estado ligada a la construcción», vaticinó.

«Estamos en plena refundación del sector y, pese a que probablemente la crisis no sea el mejor momento para poner en marcha las innovaciones, sí lo es para hacer este tipo de planteamientos», aseguró Gómez-Pintado.

laOca
es inspiración

www.laoca.com

Príncipe de Vergara, 48
Parking: Plaza Marqués de Salamanca
Horario de lunes a sábado: de 10:15 a 20:30 h. ininterrumpidamente

LLÉVATE LA INSPIRACIÓN A CASA

Promoción hasta el 30 de abril.

**NUEVO CATÁLOGO 2013
NUEVAS IDEAS
NUEVOS VALES REGALO**

VALE REGALO

10€

100€

200€

promoción 50%

promoción 50%

promoción 100%