



Foto: Fachada de los primeros chalets industrializados de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz

AEDAS Homes



LA INDUSTRIALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN A GRAN ESCALA

AEDAS Homes, promotora de referencia en el nuevo ciclo inmobiliario y siempre a la vanguardia en innovación, se convierte en la primera gran empresa del sector en España que industrializa la promoción residencial de forma integral. La compañía ha creado una línea de negocio específica que ya cuenta con seis proyectos en gestión y más de 100 viviendas con la que reducirá a la mitad el plazo de entrega.

AEDAS Homes es una promotora residencial de nueva generación y de origen español. La compañía fue constituida en julio de 2016 sobre siete valores que considera fundamentales: integridad, calidad, excelencia, transparencia, innovación, sostenibilidad y compromiso con sus clientes.

Sus viviendas son distinguidas por su ubicación en zonas consolidadas, una arquitectura de diseño, altas calidades, distribución funcionalidad, elevada eficiencia energética y completas zonas comunitarias a precios competitivos. Asimismo, están pensadas para sacar el máximo provecho al sol y al buen clima de España a través de áticos o bajos con jardín y potenciando la creación de terrazas con espectaculares vistas.

En su firme compromiso con la innovación que caracteriza sus proyectos, en todos los ámbitos de la promoción inmobiliaria, AEDAS Homes se ha convertido en la primera gran promotora nacional que impulsa la industrialización de la promoción a gran escala, una técnica de éxito internacional basada en la construcción offsite. Gracias a esta nueva línea de negocio, la promotora entregará las viviendas en la mitad de tiempo y con una mayor calidad de ejecución respecto a la promoción tradicional.

La disminución de los tiempos en este tipo de promoción consecuencia de la industrialización de la promoción,

Foto: Acceso a la vivienda de las viviendas industrializadas de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz



se consigue desagregando los proyectos en diferentes partes. Primero se fabrican los módulos, luego se incorporan los distintos elementos fabricados (puertas, ventanas, cuadros eléctricos, baños...) por empresas especializadas a lo largo de una sofisticada cadena de montaje y, finalmente, estos módulos completos, con la dotación necesaria, son ensamblados en el emplazamiento definitivo. Los trabajos de fabricación y montaje se realizan simultáneamente al movimiento de tierras y cimentación, de manera que cuando éstos se han completado se puede iniciar inmediatamente el ensamblado final de las viviendas.

Además de la importante reducción de los plazos, este modelo de promoción de viviendas posibilita la estandarización de los procesos constructivos mejorando la calidad de la ejecución y con un menor impacto ambiental, dado que todo el proceso se realiza en un entorno controlado.

Actualmente, AEDAS Homes cuenta ya con seis proyectos industrializados y 109 unidades en gestión. Inicialmente, la promoción industrializada se centra en casas unifamiliares, pero ya se está trabajando en desarrollar viviendas en altura. Y, para llevar a cabo estos proyectos, la promotora ha alcanzado acuerdos con varias empresas españolas de referencia en la edificación industrializada que producirán estas viviendas en una cadena de montaje de fábricas de última generación.

Foto: Dormitorio principal de las viviendas industrializadas de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz



Foto: Ángel Fernández, Gerente de Industrialización de AEDAS Homes.

Los suelos de esta media docena de promociones se encuentran: uno en Madrid, dos en Boadilla del Monte y tres en Torrejón de Ardoz y las primeras entregas de viviendas están previstas para este año 2019.

Las casas de AEDAS Homes cuentan con señas de identidad propias. La compañía pretende impulsar viviendas de diseño, sostenibles, modernas e innovadoras. Unas cualidades que -según informa la promotora- están valorando los clientes, cada vez más exigentes

y sofisticados. De este modo se identifica como su misión última la de ofrecer a los futuros propietarios, españoles e internacionales, la vivienda que quieren, con estilo propio, excelentes materiales y todas las comodidades que hagan posible el máximo bienestar. Un producto en el que se prima la personalización y que se adapta a la demanda, a sus preferencias, necesidades y gustos.

Para profundizar en este nuevo modelo de industrialización de la promoción de viviendas, Ángel Fernández y José María G. Romojaro, Gerente de Industrialización y Director Técnico de AEDAS Homes, respectivamente, nos conceden una entrevista donde dan a conocer el origen de esta promoción, su proceso de consolidación, beneficios y diferencias con el modelo más tradicional... y, además, dan su visión sobre el futuro de la construcción.

¿Por qué se crea AEDAS OffSite (OS) Homes?

Con la nueva línea de negocio AEDAS OffSite (OS) Homes reducimos los plazos de entrega de las viviendas a aproximadamente la mitad de tiempo, a la vez que mejoramos la calidad del producto. Es decir, damos respuesta a dos de las principales necesidades de la demanda.

Por ello, hemos optado por industrializar el proceso de diseño y construcción de las casas. La construcción offsite, o fuera del solar, nos permite planificar, diseñar, fabricar y



Foto: Cocina de las viviendas industrializadas de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz

ensamblar viviendas fuera de su localización final.

AEDAS Homes se ha situado como referente en la industrialización del proceso completo de promoción residencial a gran escala. Nos hemos convertido en la primera promotora de España que da un paso tan importante en este sentido, situándonos en la punta de lanza de la modernización en el mercado promotor.

¿Qué pasos se han seguido para su consolidación?

Llevamos mucho tiempo trabajando en el diseño de los procesos de industrialización. Hemos formalizado alianzas con las compañías más solventes en construcción industrializada, desagregamos las principales partes que componen las viviendas y cerrando acuerdos con los mejores industriales en cada elemento (estructura, envolventes, instalaciones, acabados...).

¿En qué consiste AEDAS OffSite (OS) Homes?

Los elementos que componen la vivienda son fabricados por empresas industriales especializadas. Estos componentes se montan en una planta en módulos que posteriormente se trasladan y ensamblan en el emplazamiento definitivo. Este proceso de industrialización, similar al de la fabricación de vehículos, se ejecuta por profesionales especializados y formados en cada una de las disciplinas y, por consiguiente, aumenta

de forma significativa la calidad de la ejecución de las viviendas.

Combinamos la experiencia y 'know how' de nuestros partners con nuestro excelente banco de suelo y la experiencia en el diseño y comercialización. De este modo, conseguimos entregar viviendas en tiempo récord con las mejores calidades y garantías.

¿Podría señalar cuáles son las razones para industrializar la promoción de viviendas?

Como decía antes, en primer lugar, los plazos de ejecución de las obras y, por tanto, de entregas se reducen a la mitad en comparación con la construcción tradicional. Se podrá pasar de un proceso de construcción y entrega de 18-24 meses a 9-12 meses. Se pasa de una construcción tradicional (modelo secuencial) a una construcción industrializada (modelo simultáneo).

En segundo lugar, se mejora la calidad de ejecución. Este proceso nos permite seleccionar materiales previamente probados y ejercer un control de calidad estricto y continuo antes del ensamblaje final de los componentes de la vivienda. De esta manera, podemos asegurar que el resultado final cumple todos los estándares previstos reduciendo los repasos y postventa al mínimo.

Y, otras razones que se identifican son que la fabricación industrializada de viviendas provoca un menor impacto ambiental, pues mejora las condiciones en obra al reducir a cero los residuos y minimizar el ruido, el polvo y los desechos que se generan en una obra habitual. Asimismo, se reducen las emisiones de carbono (desaparece buena parte de la maquinaria a pie de obra) y el impacto acústico y visual. Es decir, fomentamos una industria más sostenible.

Además, el hecho de que la mayoría del proceso de fabricación se realice en un entorno controlado y seguro, y aislado de las inclemencias meteorológicas, hace que las condiciones de seguridad y salud para los

Foto: José María G. Romojaro, Director Técnico de AEDAS Homes



Trituradores sanitarios

Con **SFA SANITRIT** instale un baño completo donde usted quiera



Modelo SANIPRO UP



¡Imagine, proyecte e instale con total libertad!

El modelo **SANIPRO UP** ofrece una solución estética, sencilla y global para **pequeñas reformas sin obras** o para la instalación/reubicación completa de un cuarto de baño donde una evacuación tradicional por gravedad no es factible. Se adapta a cualquier estilo decorativo y garantiza una máxima funcionalidad y el mejor confort para el usuario.

- Permite instalar un segundo aseo debajo del nivel del desagüe general o lejos de la canalización central.
- Tritura y bombea las aguas de un cuarto de baño completo (inodoro, lavabo, ducha y bidé) hasta 5 m. de altura o 100 m. en horizontal.

Más soluciones de reforma en: www.sfa.es



SFA SANITRIT
Impulsando soluciones de bombeo



Foto: Salón principal de las primeras viviendas industrializadas de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz

operarios sean muy superiores a las habituales de una obra. Esto reduce la siniestralidad laboral y mejora las condiciones de trabajo. Además, las mejores condiciones de trabajo en un entorno seguro, en una ubicación cierta y donde se permite la organización en turnos de trabajo y la conciliación.

¿En qué punto está AEDAS OffSite (OS) Homes?

Ya tenemos en gestión las seis primeras promociones industrializadas con más de 100 viviendas unifamiliares en Torrejón de Ardoz, Boadilla del Monte y Madrid. Unos proyectos que llevan la firma de importantes estudios de arquitectura, como son Estudio Lamela y Ortiz León Arquitectos. Los proyectos que ya hemos iniciado son de vivienda unifamiliar, pero ya estamos trabajando en varios proyectos de vivienda en altura.

Por ahora, todos los proyectos se sitúan en Madrid y alrededores, pero construiremos en los territorios donde estamos implantados (Cataluña, Costa del Sol, Sevilla, Levante y Baleares). Ya estamos trabajando con nuestras oficinas territoriales para poner nuevos proyectos en marcha.

La primera de estas promociones, "Merian" en Torrejón de Ardoz, saldrá al mercado en las próximas semanas. En este 2019 entregaremos las primeras promociones de

viviendas e iremos incrementando cada año el número de proyectos de forma progresiva -esta línea de negocio llegará a suponer a medio plazo en torno al 10% del negocio de AEDAS Homes-.

El precio de estas viviendas de promoción industrializada es similar al de las viviendas construidas de

forma convencional. Hablamos de precios de mercado.

¿Podría explicar la relación con la construcción-promoción tradicional.

La nueva línea de promociones 'offsite' está liderada por un departamento de Industrialización, ya en marcha desde hace un año, que recoge el 'expertise' de

Foto: Secuencia completa de la colocación de uno de los módulos en un chalet pareado



Ajuste intuitivo de la temperatura de la sala y la ventilación para obtener bienestar y relax.

Zona de confort



TERMOSTATO PARA FAN COIL

MADE IN GERMANY SINCE 1912

JUNGIBERICA.ES



Foto: José María G. Romojaro, Director Técnico de AEDAS Homes

AEDAS Homes en la promoción residencial y le suma las ventajas de la construcción industrializada. Convive y complementa a nuestro negocio principal de modo que el aprendizaje es bidireccional.

¿Tendrán mejor diseño por estar construidas en fábrica?

La industrialización de la promoción residencial no afecta al diseño, sólo a la forma de construir la vivienda. Primero confeccionamos un diseño racional, moderno y eficiente que recoge la demanda y después industrializamos la fabricación, dividiendo el proyecto en varias partes en un configurador.

No hay grandes limitaciones. Todo depende de la técnica constructiva. Los arquitectos trabajan el proyecto de ejecución en detalle y siempre en coordinación continua con el industrial.

De este modo, las viviendas industrializadas pueden ser redistribuidas o reformadas exactamente igual que las convencionales. Siempre respetando elementos constructivos como las bajantes, tabiques de carga, etc.

Todas tienen la máxima calificación energética: la etiqueta A.

¿Cómo prevén el futuro de este nuevo tipo de construcción y cómo afectará a los arquitectos?

A medida que la calidad de la arquitectura industrializada se difunda y queden manifiestas sus ventajas se conseguirán romper definitivamente la injustificada desconfianza española hacia este tipo de construcción. Siendo los resultados mejores que los obtenidos por sistemas tradicionales, la arquitectura industrializada triunfará en la nueva sociedad. La industrialización del sector avanza con paso firme y, en poco tiempo, la mayoría de las



Foto: Jardín privado situado en la parte trasera de las viviendas industrializadas de AEDAS Homes en Torrejón de Ardoz

“Los elementos que componen la vivienda son fabricados por empresas industriales especializadas. Estos componentes se montan en una planta en módulos que posteriormente se trasladan y ensamblan en el emplazamiento definitivo...”

empresas constructoras aplicarán procesos industriales a su forma de trabajar.

Para los arquitectos significa una nueva forma de proyectar y construir ya que la arquitectura industrializada implica un sistema constructivo que combina la arquitectura con una ingeniería de detalle con un desarrollo milimétrico de los proyectos. Esto es una integración de todo el proceso proyecto-construcción desde una óptica industrial, y por lo tanto, con un grado de participación tecnológica que requiere un trabajo cooperativo entre distintos profesionales especializados.

Durante toda la cadena de labor al servicio de la construcción industrial será de mucha ayuda el empleo de la metodología BIM ya que permite la realización y gestión de proyectos de edificación a través de una maqueta virtual que conforma una gran base de datos que permite gestionar todos y cada uno de los elementos que forman parte del edificio durante todo su ciclo de vida.

CONECTE SU SISTEMA Y OPTIMICE SU RENDIMIENTO

GRUNDFOS iSOLUTIONS



SOLUCIONES INTELIGENTES RESPALDADAS POR NUESTRO CONOCIMIENTO DEL AGUA

Esta nueva era de sistemas inteligentes nos invita a ver más allá de los elementos de forma individual, para adoptar soluciones inteligentes que contribuyan a optimizar el sistema al completo. Basado en nuestro profundo conocimiento del agua, nuestro sistema Grundfos iSOLUTIONS propone el uso de bombas inteligentes, con conexión a la nube y con servicios digitales que nos ayuden a analizar, gestionar y predecir el consumo de agua. Como resultado, usted tendrá la oportunidad de monitorizar sus equipos en tiempo real, controlarlos remotamente, predecir sus fallos y optimizar los sistemas que lo componen, dando así un nuevo significado al concepto de rendimiento.

Más información en grundfos.es

be
think
innovate

GRUNDFOS