

IEcat



Innovació en l'Edificació a Catalunya

Canvi en les maneres de viure
El cicle vital dels edificis

Felip Neri Gordi

La gestió dels edificis com a font de coneixement

31 d'octubre de 2013

Director a Aqualogy Facility Management
i Delegat Territorial IFMA a Catalunya



**La Casa Milà, coneguda popularment com La Pedrera,
projecte 1905, construcció 1906 - 1912**

Fa 100 ANYS !



Quant ha de durar un edifici?



Quant ha de durar un edifici?

**Projecte, Direcció
i Construcció**

Mitjana de 5 anys

20% del cost total

?

**Vida útil dels
elements ?**

**Vida possible de
l'edifici ?**

Mètode i Cost ?



Com ha de durar un edifici?

**Projecte, Direcció
i Construcció**

Mitjana de 5 anys

20% del cost total

**Gestió i
Manteniment**

Mitjana de 75 anys

80% del cost total

P i C

G i M



Reflexió de passat: Permanència i conservació

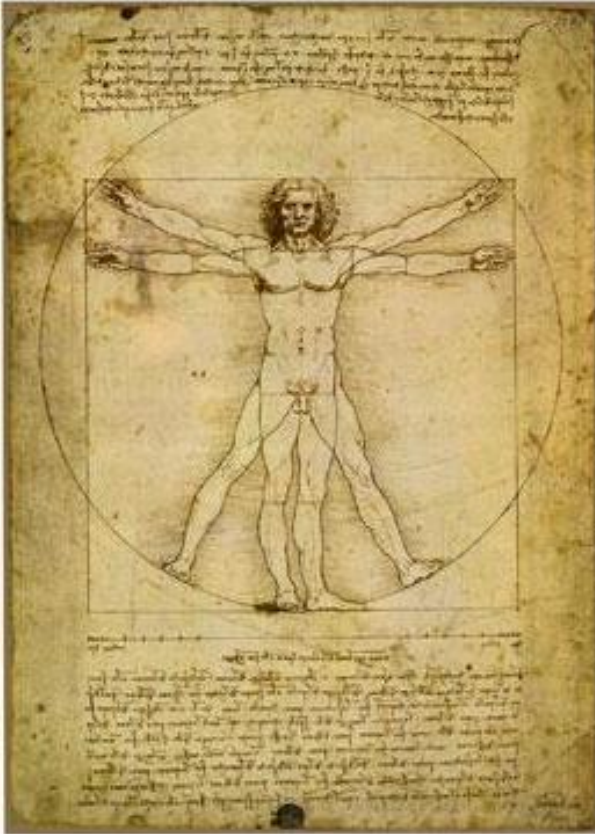


Decisió de futur:

Obsolescència o **Durabilitat** + **Evolució (actualització)**



Definició clàssica d'Arquitectura



Para los **antiguos griegos** la arquitectura es la técnica o el arte de quien realiza el proyecto y dirige la construcción de los edificios y estructuras.

El arquitecto es el profesional que se encarga de proyectar edificaciones o espacios urbanos, y velar por el adecuado desarrollo de su construcción. *Wikipedia 2012*

“L'Arquitectura és a l'inici, però també hi ha arquitectura dins la gestió del funcionament, adaptació, evolució i transformació de les edificacions”



Cicle vital de l'edifici



Implantació del Facility Management



Procés de decisió per implantar FM als edificis empresarials



Espais de treball

Costos molt importants ?



Comparació preus, reducció costos i serveis, millor organitzativa, etc...



Per què FM?

alguns motius.....

- **Bon manteniment i gestió energètica**
- **Edificis saludables per a les persones**
- **Minoració de costos i evitar serveis i despeses innecessàries**
- **Evitar espais improductius i sobredimensionats o mal ocupats**
- **Plans d'inversió i costos a llarg termini com a despesa de negoci**
- **Control e implementació de la imatge corporativa als edificis**
- **Gestió de les campanyes de bones pràctiques entre els usuaris**
- **Millora del confort, benestar i productivitat dels empleats**
- **Revisió anual assegurances en funció de millores introduïdes**
- **Augment de la valoració de los actius immobiliaris**
- **Ratis i criteris de disseny per a nous projectes o transformacions**
- **Gestió del coneixement corporatiu intern pel que fa als edificis**



INCIDÈNCIA INTEGRAL DEL F.M.

**PROYECTO
DIRECCIÓN
CONSTRUCCIÓN**

**PROJECT
MANAGEMENT**

**CONCEPCIÓN
DISEÑO
CAMBIO USO**

**FUNCIONAMIENTO
MANTENIMIENTO
PLAN VIDA UTIL**

**PRODUCT
MANAGEMENT**

**GESTIÓN
CONDUCCIÓN
ENERGÍA**

**PREVENCION
CALIDAD
MEDIO AMBIENTE**

**SALUD
BUENAS
PRACTICAS**

**CONDUCTA
HABITOS
CONVIVENCIA**



Eixos d'actuació principals del Facility Management als edificis





Primari



Secundari



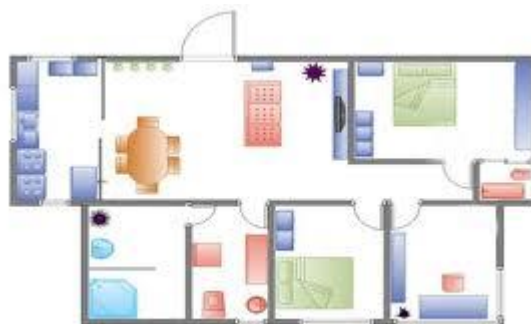
Terciari

Implantació del Facility Management per Sectors i Edificis

Públics



Habitatges



Estocs



Fijémonos, por ejemplo, **en la obra de construcción o de reparación de edificios.**

En otros países es necesario que haya muchos dedicados a la reparación, porque **lo que los padres construyen con gran trabajo, los herederos pródigos lo descuidan de manera que poco a poco se arruinan, así que lo que pudo repararse a poca costa, el sucesor tiene que edificarlo casi de nuevo.**

En Utopía las cosas no ocurren así, porque estando todas las cosas y las Ciudades compuestas y ordenadas de una vez, **raramente acontece que se elija nuevo sitio para fundar edificios, y no sólo acuden con brevedad a reparar lo que se deteriora, sino que lo previenen con tiempo, antes de que amenace ruina.** *(Mantenimiento preventivo y correctivo)*

Por esto sucede que los edificios duran mucho tiempo, y que los Maestros de Obras tengan poco en qué ocuparse, si no es en **tener preparados maderos y sillares para que cuando la necesidad lo pida, puedan acudir con mas diligencia a las reparaciones.** *(Rehabilitación)*



Canvi en la manera d'enfocar el disseny, explotació i ús del cicle de vida d'un edifici

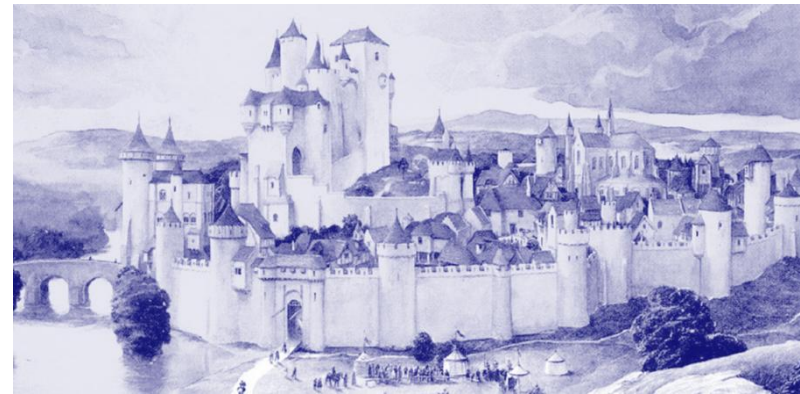
- **Dissenyar, construir**
- **Funcionar, mantenir**
- **Bones practiques d'ús**
- **Planificar inversions**
- **Gestionar i monitoritzar**
- **Evolucionar, transformar**



La gestió dels edificis com a font de coneixement, decisió i canvi
per assolir el camí cap a la ciutat i societat sostenibles

“Tinguem intel·ligència per discernir el camí correcte, valor per triar-lo i força per recórrer-lo”

(Frase del Rei Artur segons la pel·lícula The First Knight)



Gràcies pel seu temps

