

# BREEAM Oficinas

## So Ouest



### Sobre el edificio

So Ouest es la importante remodelación y la nueva ampliación del ya existente centro comercial Eiffel, en el centro de Levallois-Perret, un barrio residencial de París. Incluye más de cien tiendas de distintos tamaños y también contiene más de mil plazas de aparcamientos subterráneos. El proyecto recrea una calle y un área comerciales, con una parque urbano de acceso público.

Tiene una superficie total de más de 60.000 m<sup>2</sup>, con 49.000 m<sup>2</sup> de espacio comercial.

El proyecto pertenece a SCI Eiffel Levallois Commerces, en representación de Unibail-Rodamco, y será administrado y operado por los equipos de Espace Expansión, una filial operativa de Unibail Rodamco.

### Datos clave

Clasificación BREEAM:	EXCELENTE
Puntuación:	73,12 %
Tamaño:	60.000 m <sup>2</sup>
Fase:	Fase de Diseño
Versión de BREEAM:	Europa Comercial 2009

### Datos Generales de las características ambientales

Entre los datos clave del proyecto se incluyen:

- Se llevó a cabo un estudio térmico integral del edificio (lo que incluye las áreas de uso), que tuvo como resultado un consumo de energía total del 36% por debajo de los estándares nacionales exigidos.
- Conectado completamente a la red local urbana de calefacción y refrigeración (bajo impacto de CO<sub>2</sub>)
- Sistema de refrigeración gratuita (noche y día), para que los sistemas de aire acondicionado ahorren energía durante el entretiempo.
- Creación de 10.000 m<sup>2</sup> de superficies plantadas, según los consejos de un ecólogo cualificado, para mejorar la biodiversidad mediante la recreación de un hábitat silvestre y de especies locales relevantes.

- Se recogen aguas pluviales para su uso en aseos públicos y para el riego del parque.
- Todos los contratistas han firmado un compromiso de minimización de molestias en la construcción, para garantizar la buena gestión de la obra y la clasificación y el reciclaje eficientes de residuos.
- Estudio global de costes de los elementos de diseño (estructura y HVAC) durante un periodo de 30 y 60 años.
- Se especifican materiales con baja emisión de COV para superficies internas.
- Se reutiliza el 30% de la estructura original.
- Se usan compactadoras para reducir en un 25% los volúmenes de los residuos y la frecuencia del transporte de residuos.
- Un sistema de drenaje y unos depósitos de retención de agua regulan la descarga de aguas pluviales al alcantarillado público a 2 l/s/ha, basándose en una avenida decenal.
- Una cubierta ajardinada para el aislamiento térmico y acústico, filtrado de la contaminación del aire en el emplazamiento, retención de aguas pluviales y fomento de la biodiversidad en el emplazamiento.

### La evaluación BREEAM

El proyecto ha obtenido más del 75% de los Puntos disponibles en 5 de las 9 categorías de BREEAM.

- Gestión (100%)
- Uso del Suelo y Ecología (90%)
- Residuos (85,71%)
- Transporte (83,33%)
- Energía (76%)

### Instalaciones del edificio

- Se suministra agua fría a los inquilinos, producida por la red local.
- El calor está producido en baterías eléctricas en cada unidad (bajo impacto de CO<sub>2</sub> con electricidad francesa)
- La refrigeración y la calefacción para zonas comunes está basada al 100% en la red local.
- Refrigeración "gratis" de día y de noche durante la época de entretiempo, y ventilación natural en zonas comunes.
- Contadores auxiliares para todos los espacios y todos los fluidos (tanto electricidad como agua).

### Estrategia "verde"

- Sistema eficiente de Gestión del Edificio, con información clave (1.000 puntos de datos) que controla y gestiona el consumo de agua y energía en todos los espacios.
- Una Simulación Térmica Dinámica optimizó la arquitectura del edificio y creó un diseño energéticamente eficiente, lo que tuvo como resultado una reducción del 36% sobre el consumo normativo (estándar).
- Un estudio especializado de iluminación ayudó a conformar el diseño de los tragaluces y a encontrar el mejor compromiso entre la iluminación natural y la artificial, aumentando el confort de visitantes e inquilinos.
- Colaboración entre un ecólogo cualificado y el ayuntamiento para crear 10.000 m<sup>2</sup> de nuevas superficies arboladas y 10.000 m<sup>2</sup> de cubiertas ajardinadas, fomentando la biodiversidad en el emplazamiento así como aumentando el grado de impermeabilización y de almacenamiento de aguas pluviales.

### Datos del equipo de proyecto

Cliente:	SCI Eiffel Levallois Commerces, en nombre de Unibail-Rodamco
Jefe de Proyecto:	Nexity + Semarelp
Arquitecto:	Epstein & Glaiman / DGM Architects + Saguez & Asociados
Asesor BREEAM:	Green Affair
Ingeniero Estructural:	SNC LAVALIN
Ingeniero Eléctrico/ de HVAC/de Fontanería:	SNC LAVALIN



"So Ouest es el primer centro comercial de Europa en recibir la certificación de Excelente en el esquema BREEAM Europa: Comercio 2009. Ayudará en llevar al mercado hacia el nivel más alto de sostenibilidad. El proyecto está diseñado para maximizar el confort y el bienestar de inquilinos y visitantes así como para minimizar su propia intensidad de carbono en términos generales a lo largo de todo su ciclo de vida. Este proyecto fija el estándar de sostenibilidad del comercio en toda Europa" Olivier Bossard, Director Ejecutivo de Edificación del Grupo, Unibail-Rodamco