

BREEAM Comercio

White River Place, St. Austell



Sobre el edificio

Este plan de 75 millones de Libras, que implica renovar un terreno previamente urbanizado, transformándolo en un estimulador centro urbano para St. Austell, presenta una combinación de usos repartidos en siete plantas, que incluyen comercios, restauración, oficinas, cines y una aparcamiento de 550 plazas. El proyecto "White River Place" fue financiado parcialmente por la South West Regional Development Agency (SWRDA) – Órgano de Desarrollo Regional del Sudoeste, y se exigía contractualmente el obtener una Clasificación BREEAM de "Muy Bueno". Pero la SWRDA y el cliente asociado "White River Developments" aspiraban a conseguir BREEAM Excelente, aspiración compartida con el constructor, Sir Robert McAlpine.

Datos clave

Clasificación BREEAM:	Excelente
Puntuación:	74,16 %
Tamaño:	14.415 m ²
Fase:	Diseño
Versión de BREEAM:	Comercio 2006

Datos generales de las características ambientales

En lugar de implementar costosos elementos que subiesen la puntuación, el equipo y el cliente se dedicaron a obtener todos los Puntos disponibles mediante:

- La maximización de los puntos de "materiales", con un aprovisionamiento eficaz y estando concienciados sobre las cuestiones relacionadas.
- Uso de mano de obra y materiales locales.
- Uso muy eficiente del agua y recogida de aguas pluviales.
- Implementación de aportaciones ecológicas eficaces en suelo previamente urbanizado.
- Conformidad del espacio de aparcamiento con el certificado "Parkmark"
- Implementación de políticas medioambientales y gestión ambiental.

La evaluación BREEAM

Desde el principio, los Asesores BREEAM coordinaron la información necesaria y ayudaron al equipo a proporcionar dicha información. Al adoptar este enfoque, el proyecto recibió una muy buena puntuación en Uso del Suelo y Ecología, Materiales y Residuo, Transporte y Agua. En la categoría de Gestión se obtuvieron todos los Puntos, mediante el uso de procesos de construcción y procedimientos ambientales y de puesta en servicio ejemplares.

La evaluación BRE

EAM fue una parte integral de las reuniones de proyecto y continuó durante el proyecto, permitiendo la revisión y aplicación de los principios de la guía desde el primer momento, para no tener impacto sobre el coste o el programa.

Instalaciones del edificio

La estrategia mecánica y eléctrica se diseñó, desde el principio, teniendo en mente la economía y la sostenibilidad, pero no a expensas de la funcionalidad o del confort.

El uso de tecnologías pasivas en un concurrido centro urbano siempre iba a ser un reto. Éstas se emplearon siempre que fue posible, pero fueron suplementadas con productos de baja emisión de carbono y alta eficiencia, como bombas térmicas.

La gran superficie de techado implicó la necesidad de atenuar las aguas pluviales para controlar su desagüe a las canaletas, pero fue una oportunidad para proporcionar un extenso sistema de recogida de aguas pluviales, suministrando agua "gratis" para su uso no sólo en las zonas de los propietarios, sino también para riego, descarga de inodoros y para las zonas individuales de los inquilinos.

Hay sensores de monóxido de carbono conectados a ventiladores de impulso que operan a baja velocidad, cuando es necesario, para suministrar aire renovado. Estos ventiladores también están conectados al sistema de control de humos y, cuando se activan las alarmas de incendios, dichos ventiladores pueden usarse para crear un acceso seguro para los bomberos.

Estrategia "verde"

El constructor tiene Sistemas SCC ISO 14001 y ha establecido unos niveles muy altos para la gestión ambiental en el emplazamiento, con un manager ambiental dedicado exclusivamente a ello y presente en la obra durante toda la duración del contrato.

Al ser un emplazamiento en un importante centro urbano, la coordinación y la interacción con la comunidad, y la implicación de la misma fueron muy importantes, y la puntuación en el esquema de "Constructores Responsables" fue muy alta.

Fue también importante el aprovisionamiento responsable – se inquirió a subcontratistas y proveedores sobre las credenciales de los materiales utilizados. Durante la construcción, se usarán siempre que sea posible materiales

adquiridos de forma sostenible (lo que incluye un alto contenido en material reciclado) y todos los elementos principales del edificio tienen una clasificación de "A" en la Guía Verde. Se complementó el hormigón con escoria granulada de alto horno (EGAH) en los casos en que los forjados no eran de carga principal, reduciendo así las emisiones de CO₂ relacionadas con el hormigón. Se usó piedra local, los ladrillos vinieron de la vecina Devon y los bloques de hormigón se suministraron de St. Austell. Se usaron bloques ligeramente dañados para las zonas del edificio en que los acabados lo permitieron, ahorrando el equivalente de alrededor de 60 contenedores de residuos de construcción. Los planos especificaron madera de tuya gigante proveniente del SO de Inglaterra, en lugar de Canadá.

Se ha creado un plan de transporte ecológico, y se ha incorporado al diseño una importante conexión peatonal para fomentar el movimiento a través del centro urbano.

Todos los empleos asociados al proyecto han sido publicitados a nivel local, y se ha puesto en funcionamiento un programa local de formación y educación, con visitas semanales de estudiantes de construcción de Bachillerato y Formación Profesional. Se ha dado empleo a aprendices en distintos lugares de la obra.

Datos del equipo de proyecto

Cliente:	White River Developments Ltd
Arquitecto:	Chetwoods Architects
Promotor:	Sir Robert McAlpine Ltd
Instalaciones:	Hulley & Kirkwood
Aparejador / proyectista:	HCD Management
Asesores BREEAM:	GBSPM Ltd. TPS Consult

"Desde el primerísimo momento, todo el equipo optó conscientemente por asegurarse de que la sostenibilidad fuera una consideración clave. Al adquirir los materiales localmente e incorporar tecnología moderna, lo que incluye sistemas de recogida de aguas pluviales, hemos garantizado que White River Place sea una referencia de la edificación sostenible en la región y en todo el sector." Sean Finlay, Director de White River Developments