

PROCESO BREEAM ES A MEDIDA

Nota Técnica NT01

DICIEMBRE 2014

Esquema BREEAM ES aplicable					
URBANISMO		NUEVA CONSTRUCCIÓN	X	VIVIENDA	EN USO

Introducción

Esta nota técnica contiene información y sirve de guía a los Asesores BREEAM ES antes y durante el proceso de BREEAM ES A Medida. Este documento se debe de leer en conjunción con el Manual Técnico BREEAM ES Nueva Construcción y el Manual del Asesor BREEAM ES A Medida.

Alcance

El proceso BREEAM ES A Medida permite a los Asesores BREEAM ES evaluar proyectos que no puedan ser evaluados a través del Manual BREEAM ES Nueva Construcción, es decir, todas aquellas tipologías que no se encuentren en la tabla 2 del Manual Técnico o aquellos edificios que por su complejidad no es posible emplear este manual.

En el proceso A Medida, los Requisitos y criterios son seleccionados y adaptados al proyecto a evaluar. Las modificaciones y añadidos que se aplican al Manual Técnico BREEAM ES Nueva Construcción, que es el manual de base, permiten reflejar el uso único y las características sostenibles del edificio y la ubicación, así como mantener la calidad y consistencia de BREEAM.

La documentación final que se otorga al final del proceso A Medida es un Anexo al Manual Técnico con los criterios modificados y la herramienta de evaluación de aplicación.

Principios de la evaluación A Medida

Aunque el proceso A Medida lleva consigo la adaptación de criterios y Requisitos para proyectos individuales, todavía se mantiene la estructura estándar de BREEAM, el sistema de puntuación y el contenido. Con esto se asegura que la credibilidad de BREEAM se mantiene.

La metodología A Medida sigue una serie de principios básicos:

- Los criterios de evaluación del Manual Técnico BREEAM ES Nueva Construcción son los que conforman en su mayor parte la nueva selección de criterios aplicables al proyecto a medida.
- Cuando es necesario, se hacen cambios menores según la función del edificio y el contexto local.
- Cuando los criterios no son de aplicación, se excluyen de la evaluación.

Tenga en cuenta que el propósito de esta selección de criterios NO es:

- Eliminar aquellos criterios de evaluación que sean difíciles de alcanzar por el proyecto; o
- El desarrollo de nuevos criterios de evaluación, o la ampliación de criterios existentes (a menos que se determine que tendrá un beneficio sostenible en el proyecto)

Proceso A Medida

Esta sección debe ser leída junto con el diagrama del Anexo A del presente documento.

1. Solicitud

La solicitud se envía directamente al correo electrónico breeam@breeam.es. El primer paso será completar el formulario, que se podrá descargar de la RedAbres, y enviarlo a la dirección anterior junto con los planos actuales del edificio y otra documentación pertinente.

PROCESO BREEAM ES A MEDIDA

Nota Técnica NT01

Si desea conocer más detalles sobre cómo cumplimentar el Formulario y cómo enviar la documentación, consulte la Guía sobre el Formulario de Solicitud BREEAM ES A Medida en la RedAbres.

2. Propuesta y aceptación

Una vez recibida la documentación, BREEAM ES desarrollará una propuesta económica, plazos, términos y condiciones para el desarrollo de los criterios A Medida. Para ellos BREEAM ES dispondrá de 15 días naturales. Todas las propuestas deberán ser aceptadas por parte del cliente firmando el documento de propuesta enviado por BREEAM ES en todas sus hojas.

Tarifas: las tasas para el desarrollo de proyectos A Medida dependen del tamaño del edificio y complejidad. Además, si se solicita una reunión inicial, será necesario cubrir una solicitud independiente y tendrá un coste adicional.

Propietario de los criterios: La propuesta de aceptación deberá ser firmada por el Cliente, el Asesor y BREEAM ES. En el caso de que todavía no se haya nombrado un Asesor, puede ser firmada únicamente por BREEAM ES y el Cliente. Si es el Asesor el que acepta en nombre del Cliente la propuesta, éste está aceptando que el derecho a usar los Requisitos es de su Cliente. Por lo tanto, el Cliente y/o BREEAM ES pueden volver a utilizar los Requisitos.

3. Registro

El proyecto deberá ser registrado por el Asesor BREEAM ES Nueva Construcción tan pronto como sea posible empleando el formulario online a través de la RedAbres. Se puede realizar o bien para la Fase de Diseño y Postconstrucción o directamente para la Fase de Postconstrucción.

4. Reunión de lanzamiento

Para edificios particularmente complejos o en el caso que así se solicite, BREEAM ES llevará a cabo una reunión inicial con los miembros clave del equipo de proyecto y con el Asesor para discutir puntos importantes del proyecto que permitan un desarrollo mejor de los criterios modificados.

En estos casos, el desarrollo de los criterios de evaluación comenzará a la finalización de esta reunión.

5. Requisitos y criterios de evaluación

Una vez registrado y pagado, durante un plazo de 60 días, BREEAM ES desarrollará los criterios de evaluación aplicables al proyecto así como la herramienta de evaluación. Durante los primeros 20 días, BREEAM ES enviará al Asesor un Borrador de los posibles Requisitos aplicables al proyecto.

Una vez finalizado este periodo de 60 días, BREEAM ES enviará el Borrador final al Asesor.

6. Modificación de los requisitos por parte del equipo de diseño

El Asesor junto con el equipo de diseño dispondrá de un plazo de 12 semanas para revisar los criterios de evaluación, notas adicionales y documentación a entregar que BREEAM ES ha preparado para el proyecto. En el caso de que todas las partes se encuentren satisfechas con el resultado final, el Asesor podrá proceder a la evaluación como si de un edificio estándar se tratase. Si, por el contrario, creen que existe algún criterio que no es apropiado para el proyecto, el Asesor deberá cubrir la "Solicitud de Modificación de Requisitos" (F-PC-BREEAM-01-14) y enviarla a BREEAM ES para su revisión. BREEAM ES dispone de 4 semanas para la elaboración final de la documentación.

Si la "Solicitud de Modificación de Requisitos" no se recibe en el periodo de esas 12 semanas, BREEAM ES entenderá que no hay ningún comentario.

Si transcurrido ese tiempo, y aprobados los criterios de evaluación para el proyecto, el Cliente quiere realizar alguna solicitud de modificación, es posible pero conllevará un coste adicional.

PROCESO BREEAM ES A MEDIDA

Nota Técnica NT01

7. Documentación final

Finalmente, cuando se apruebe la versión final de los criterios de evaluación y la herramienta aplicable al proyecto, el Asesor deberá proceder a la evaluación como si se tratase de una evaluación estándar.

Opciones de desarrollo de criterios A Medida

Criterios para un único edificio o múltiples edificios

Los criterios de evaluación A Medida se desarrollan para edificios individuales de acuerdo a su función, instalaciones y localización.

Los criterios para múltiples edificios es una extensión de los criterios de aplicación aplicables a edificios simples. Es decir, para múltiples edificios (no necesariamente similares) en el mismo emplazamiento se realizaría un desarrollo independiente de criterios de evaluación para cada uno de ellos, pero las tasas se reducirían debido a la asociación de edificios.

Criterios repetidos

Los criterios repetidos se refieren a aquellos casos en los que una adaptación A Medida (tanto Manual técnico como herramienta de evaluación) se desarrolla para que pueda ser repetido en un número de edificios similares del mismo cliente. En estos casos, el número y preferiblemente los nombres de los edificios deberán ser especificados en la fase de propuesta.

Esta opción típicamente es empleada por parte de clientes que tienen varios edificios similares para evaluar en diferentes emplazamientos y/o diferentes momentos. BREEAM ES discutirá la opción más apropiada para estos casos con el cliente. En este caso, como deberá ser contrastado cada edificio con los criterios de evaluación adaptados, se requiere que se envíe un formulario de aplicación por cada uno de ellos y los planos y documentación restante.

Criterios personalizados

En algunas situaciones, es necesario desarrollar criterios personalizados más apropiados. Los criterios personalizados son normalmente desarrollados para un cliente específico y permite un mayor número de cambios con respecto a la metodología BREEAM de base. Este acercamiento también permite desarrollar criterios de evaluación específicos que reflejen los impactos de sostenibilidad de proyectos únicos. Para más información sobre este tipo de proyectos, por favor consulte con BREEAM ES.

Información adicional

Documentación A Medida

Los documentos finales entregados en un proceso a medida son:

- Anexo de criterios a medida para el proyecto: proporciona información sobre los criterios de evaluación aplicables al proyecto y guías adicionales y correcciones. Se debe emplear en conjunto con el Manual Técnico BREEAM ES Nueva Construcción.
- Herramienta de evaluación a medida para el proyecto: es una adaptación de la Herramienta de Evaluación BREEAM ES Nueva Construcción al proyecto.

Garantía de Calidad y Certificación

El proceso de Garantía de Calidad para los proyectos a medida es el mismo que para los proyectos estándar. Para más información consulte el Manual del Asesor.

PROCESO BREEAM ES A MEDIDA Nota Técnica NT01

Anexo A: Diagrama del proceso BREEAM ES A Medida

