



PROGRAMA DE VOLUME LEED

PNC FINANCIAL SERVICES GROUP, INC.
70 AGÊNCIAS, POR ENQUANTO

40% mais eficiência em energia do que as exigências regulamentares

30% de redução do consumo interno de água

80% de material reutilizado



PNC FINANCIAL SERVICES GROUP, INC.

Um compromisso que define a marca: Certificação LEED para todas as filiais

A PNC Financial Services Group vê uma enorme oportunidade com o Programa de volume LEED

CONSTRUINDO UMA EDIFICAÇÃO VERDE

A PNC, uma das maiores e mais reconhecidas marcas em serviços financeiros, foi uma das primeiras empresas a adotar sustentabilidade e construção sustentável. Sua visão corporativa exigia a construção de filiais que respeitassem e protegessem o meio ambiente, além de contribuírem positivamente não só para a comunidade, mas também para o desempenho financeiro da PNC.

A primeira investida da empresa em construção sustentável, o Firstside Center, começou em 2000, o mesmo ano em que o USGBC começou a certificar edifícios com o LEED. Na época, a construção sustentável ainda era um conceito novo.

Conforme lembra Mike Gilmore, Diretor de serviços de construção da PNC, “Quando a PNC se comprometeu em levantar uma estrutura sustentável de mais de 60 mil metros quadrados, a primeira coisa em que pensei foram estouros orçamentários e atrasos na programação. Quando inauguramos o prédio com três meses de antecedência e US\$5 milhões abaixo do orçamento, passei a acreditar nisso.”

Gilmore não foi o único a se converter. Não muito tempo depois que o Firstside Center obteve a Certificação LEED Silver, a retenção de funcionários e os custos operacionais melhoraram significativamente em comparação com a estrutura substituída. Descobriu-se que as características sustentáveis do Projeto haviam ajudado a gerar retorno financeiro em menos de um ano. Inspirada por este sucesso prematuro, a PNC comprometeu-se em triplicar esses resultados, buscando a certificação LEED para todas as novas filiais autônomas construídas.

Após o sucesso do Firstside Center, a PNC incorporou características sustentáveis ao projeto de suas filiais varejistas, que a PNC chama de locais Green Branch®. Novamente, os resultados foram extremamente positivos, pois as filiais com recursos sustentáveis passavam mais rapidamente pelos processos de concessão de direitos e permissões e eram bem recebidas pela mídia e a comunidade.

Com o sucesso combinado do projeto do Firstside Center e dos locais Green Branch, a PNC reafirmou seu compromisso corporativo com a construção sustentável e o meio ambiente. Até o momento, mais de 100 filiais haviam sido escolhidas para o desenvolvimento, portanto estava claro que a PNC teria as ferramentas necessárias para encarar esta tarefa com um modelo eficiente para a certificação LEED. Foi neste ponto que começaram as conversas com o U.S. Green Building Council.

O PASSO PARA A CERTIFICAÇÃO EM VOLUME

Alavancando sua experiência com o LEED e sua relação com o U.S. Green Building Council, a PNC se tornou a primeira empresa a implantar com sucesso um caso empresarial interno para a Certificação em Volume.

A empresa compreendeu que desenvolver um Protótipo LEED lhe permitiria apresentar filiais certificadas a novos mercados com eficiência e velocidade. Em vez de certificar cada local individualmente, atrasando os processos de projeto e construção e provavelmente permitindo que bancos concorrentes obtivessem vantagem, um Programa de volume LEED bem sucedido permitiria à PNC certificar filiais sem perder sua vantagem competitiva.

Para que essa abordagem fosse viável, a equipe da PNC precisou se alinhar em nível organizacional ao sistema de classificação LEED para Nova Construção. Adotar essa estratégia sustentável bem definida era a única maneira de aplicar de forma eficiente e uniforme uma abordagem baseada em Volume às estruturas futuras e obter suas recompensas em grande



“Ouvi de uma série de varejistas que era difícil justificar a certificação devido

à quantidade de documentos exigidos, apesar de cada local ser relativamente o mesmo. O Programa de Certificação de Volume simplifica o processo e aumenta radicalmente o incentivo para que varejistas como nós busquem a certificação.”

- Gary Saulson, Director of Corporate Real Estate, PNC Financial Services Group, Inc.

Arquiteto: Gensler
Agente de comissionamento: PNC Realty Services
Contratante: Clemens Construction Company
Desenvolvimento: PNC Realty Services
Interior Designer: Gensler
Designer de iluminação: David Apfel Lighting Design
Engenharia MEP: CJL Engineering
Proprietário: PNC Financial Services Group
Engenheiro Estrutural: Gilsanz, Murray, Steficek, LLP
Sustainability/LEED Consultant: Paladino and Company
Tamanho do Projeto: 3,680 to 3,710 square feet
Custo total do projeto: Approximately \$1.3 million
Custo Por Square Foot: \$361

Photo Credit: Michael Moran

SOBRE O PROGRAMA DE VOLUME LEED

O Programa de Volume LEED é para organizações que planejam certificar um grande número de projetos para novas construções ou edifícios existentes. Ele funciona estabelecendo diretrizes verificáveis que, sem comprometer os rigorosos padrões do LEED, agilizam o processo de certificação. Para saber mais, visite www.usgbc.org/leedvolume



www.usgbc.org
 1-800-795-1747

escala. A empresa encarou a certificação em Volume como uma delegação de cima para baixo, uma que apoiasse seu compromisso de proteger o meio ambiente (planeta), contribuir com a comunidade (pessoas) e melhorar seu próprio desempenho financeiro (lucro).

Com orientação do U.S. Green Building Council e contribuições da consultoria em sustentabilidade Paladino and Company, a PNC estabeleceu medidas de controle de qualidade precisas, treinamento uniforme baseado no projeto e plataformas de liderança e comunicação consistentes, atendendo aos requisitos do Programa de volume LEED.

“Para nós, a certificação de Volume acabou sendo menos voltada para a transformação dos edifícios em construções sustentáveis e mais voltada para a transformação das pessoas que gerenciam a cadeia de fornecimento das construções em pessoas sustentáveis”, explica Gary Saulson, Diretor corporativo de imóveis da PNC.

Como resultado, foram desenvolvidas e implementadas diretrizes que não só atendem às necessidades da PNC, mas também ajudam outras construtoras qualificadas a obter a certificação de Volume.

Algumas dicas importantes:

- O treinamento é feito no início da construção. Ele prepara os gerentes e construtores do novo projeto para atenderem aos padrões do Protótipo de Volume da PNC. Planos e modelos para qualidade interna do ar, gestão de detritos da construção e comissionamento são fornecidos aos construtores para que eles possam ser específicos e diretos em relação às expectativas para subcontratados.
- Além do treinamento, a PNC examinou sua cadeia de abastecimento, fazendo amplos esforços para manter os custos baixos e simplificar os processos de envio e entrega.
- Para agilizar a construção, o Protótipo de Volume foi projetado ao redor da pré-fabricação de vidros e painéis de paredes externas. Isso permitiu que os edifícios fossem montados mais rapidamente, ao mesmo tempo em que reduzia os desperdícios no local de trabalho e aumentava a eficiência em energia.
- Para evitar o longo tempo de execução associado a certos produtos, a PNC realizou parcerias com fornecedores para desenvolver acordos de compra para uma série de produtos sustentáveis, incluindo tapetes, madeira com certificação FSC e equipamentos de ventilação (HVAC). Isso permite que a PNC mantenha um cronograma de construção agressivo e em tempo hábil, ao mesmo tempo em que evita contratempos relacionados a atrasos de entrega e falta de materiais. Compras em lote também diminuem os custos e garantem consistência em todo o portfólio de edifícios da PNC.
- Consistência é uma prioridade, não só porque ela controla a qualidade geral dos projetos da PNC, mas também porque simplifica o trabalho de construtores e seus subcontratados. Por exemplo, a PNC compilou uma lista dos produtos de baixo COV utilizados nos projetos das suas filiais, que é distribuída a novos construtores.
- Finalmente, a PNC executa os processos de comissionamento internamente, o que possibilita um alto padrão de operações, pois cada filial é testada da mesma forma. Subsequentemente, a PNC pôde padronizar a documentação de comissionamento, os requisitos, especificações e testes funcionais do proprietário do projeto.

RESULTADOS DA CERTIFICAÇÃO DE VOLUME

O uso do Programa de volume LEED por parte da PNC tem sido um sucesso. Desde o início da implementação do programa, 72 filiais foram certificadas. Coletivamente, elas:

- Economizaram 49.212.360 kilowatts-hora, o bastante para abastecer 144 lares americanos por um ano
- Originaram 102 m3 (43.542 board feet) de madeira com certificação FSC, o suficiente para preservar uma área equivalente a 175 campos de futebol
- Reduziram os detritos de construção em quase 10 toneladas, o equivalente aos detritos produzidos por 149 cidadãos dos EUA em toda sua vida
- Preservaram 51 milhões de litros de água, o suficiente para fornecer água potável a 2.479 cidadãos americanos por um ano

RESULTADOS CENTRAIS DO PROJETO

ESTABELECIMENTO DE PADRÕES DE CONSTRUÇÃO QUE:

- Sejam abrangentes, verificáveis e sustentáveis
- Auxiliem o treinamento, planejamento e coordenação da equipe e da construtora
- Permitam a execução avançada e precisa de materiais fabricados
- Permitam mais compras em lote e, por extensão, reduzam o desperdício no local e diminuam os custos do projeto
- Eliminam camadas de consultoria duplicativas

VANTAGENS PROMOCIONAIS QUE INCLUEM:

- Forte posicionamento da PNC como líder em sustentabilidade e construção sustentável
- Interação mais favorável entre a PNC Realty Services e autoridades municipais para o uso do solo
- Compromisso mais ativo de filiais para envolvimento com a comunidade, instrução e operações sustentáveis contínuas

SOBRE O PROGRAMA DE VOLUME LEED

O Programa de Volume LEED é para organizações que planejam certificar um grande número de projetos para novas construções ou edifícios existentes. Ele funciona estabelecendo diretrizes verificáveis que, sem comprometer os rigorosos padrões do LEED, agilizam o processo de certificação. Para saber mais, visite www.usgbc.org/leedvolume



Além disso, um estudo de desempenho pós-ocupação de 2007, que comparou 10 Green Branches certificadas pelo LEED com 10 filiais antigas, revelou que Green Branches são superiores em todas as áreas:

ATRIBUTO MEDIDO	FILIAL ANTIGA	FILIAL NOVA
Satisfação com o local de trabalho	64%	93%
Satisfação com o edifício	43%	98%
Economia média de energia	NA	+32%
Economia média de água	NA	+44%

Fonte: 2007, PNC Post-Occupancy Study

Notavelmente, embora a PNC tenha utilizado mais de 15 construtoras diferentes em todo o mundo, nenhum crédito, em nenhuma filial, foi negado. Na verdade, em uma série de auditorias realizadas pelo USGBC, nenhum ponto foi negado a nenhuma filial. Atualmente, a PNC tem mais edifícios com certificado LEED construídos recentemente – 83 – do que qualquer outra empresa no mundo. Mais importante, a iniciativa e o sucesso da PNC está impulsionando a construção de acordo com o LEED, pois diversas construtoras aplicam seu treinamento a outros projetos, expandindo a presença de práticas sustentáveis na indústria de construção e diminuindo os custos para todos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este programa de referência estabeleceu a PNC como líder em sustentabilidade e construção sustentável, também como promotora de uma maciça mudança no mercado de edifícios comerciais.

Juntamente com as economias de energia e do consumo de recursos, este posicionamento voltado para o futuro, com ênfase na saúde e no bem-estar de funcionários, clientes e comunidades, é o verdadeiro incentivo financeiro para a construção sustentável. Ao dar este importante passo à frente, a PNC criou uma ligação ainda mais forte entre sua marca e as pessoas e famílias que ela serve. Esta ligação continuará a render benefícios por muitos anos.

SOBRE A PNC

A PNC Financial Services Group, Inc. é uma das organizações financeiras mais diversificadas dos EUA, oferecendo serviços bancários comerciais e empresariais; serviços bancários de financiamento residencial; serviços especializados para empresas e entidades governamentais, incluindo serviços bancários corporativos, financiamento imobiliário e empréstimos baseados em ativos; gerenciamento de propriedades e gerenciamento de ativos.

Para obter mais informações, visite www.pnc.com

PARA SABER MAIS SOBRE O PROGRAMA LEED PARA VOLUME

Visite: www.usgbc.org/leedvolume



“Com o Programa de Volume LEED, a PNC conseguiu incorporar a sustentabilidade à sua cultura corporativa e concentrar todos os envolvidos – do presidente ao gerente de projeto e construtores – em objetivos e resultados sustentáveis.”

Gary Saulson, Diretor corporativo de imóveis, PNC Financial Services Group, Inc.

SOBRE O PROGRAMA DE VOLUME LEED

O Programa de Volume LEED é para organizações que planejam certificar um grande número de projetos para novas construções ou edifícios existentes. Ele funciona estabelecendo diretrizes verificáveis que, sem comprometer os rigorosos padrões do LEED, agilizam o processo de certificação. Para saber mais, visite www.usgbc.org/leedvolume



www.usgbc.org
1-800-795-1747