

**Buena Práctica presentada por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, consistente en la rehabilitación integral, con criterios de eficiencia energética, de un edificio de 63 viviendas de promoción pública situado en la calle Puente Colgante de Valladolid para incorporarlo al Parque Público de alquiler de Castilla y León.**

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, tiene como objetivo incrementar el número de viviendas que forman el Parque Público de alquiler de Castilla y León. A este fin lleva a cabo, entre otras, actuaciones de rehabilitación de edificios pertenecientes al patrimonio de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, utilizando criterios de eficiencia energética y sistemas constructivos de calidad. En este marco se incluye esta Buena Práctica.

El edificio, construido en los años 40 del siglo XX y ocupado, en alquiler, por familias de la Guardia Civil, desde 2015 estaba desocupado y no cumplía los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto a la funcionalidad de los espacios y la accesibilidad, los relativos a la seguridad estructural, de utilización, de seguridad en caso de incendios, ni los relacionados con la habitabilidad: de higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra ruido y el ahorro de energía. Por tanto, nos encontramos ante un edificio de aproximadamente 8.200 m<sup>2</sup> construidos, con un gran deterioro general, que demanda para su uso una rehabilitación integral, en la que la mejora de la eficiencia energética en la edificación, así como la utilización de energía renovable y la reducción de emisiones contaminantes y gases de efecto invernadero, se configuran como un objetivo básico.

En ese escenario, los principales objetivos de la intervención se concretan en:

1. Empleo de sistemas constructivos de calidad, con fácil y mínimo mantenimiento.
2. Optimización de los recursos disponibles en el edificio y en la parcela para diseñar y construir con la mejor calidad y seguridad posibles y en todas las fases de promoción (diseño, obra y uso).
3. Aplicar criterios de eficiencia energética, con el fin de proyectar viviendas eco-eficientes en cuanto a consumos de energía primaria total y no renovable, emisiones de CO<sub>2</sub>, contribución de renovables y demanda energética del edificio que darán como resultado un edificio de consumo de energía casi nulo.
4. Emplear criterios de sostenibilidad medioambiental en los materiales y productos utilizados.

De manera particular, en línea con el objetivo 3, las viviendas contarán con certificado energético “A” estando altamente aisladas, con equipo térmico común de biomasa con contadores individuales para servicio de calefacción y de agua caliente sanitaria y con el adecuado control de la ventilación. Dispondrán de luminarias tipo leed en zonas comunes, baños y cocinas de viviendas e irán equipadas con mobiliario de cocina y electrodomésticos de alta eficiencia, además de grifos y cisternas con reducción de consumo de agua. Al tener todas las viviendas dos fachadas enfrentadas, en verano la ventilación puede ser pasiva.

Todo lo anterior contribuye a reforzar y potenciar los fines de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental que se ha propuesto como finalidad última y prioritaria de la Operación FEDER que se está ejecutando, en la medida en que se proyecta la reducción del consumo energético hasta obtener un edificio de consumo casi nulo y bajas emisiones de CO<sub>2</sub>.

El edificio una vez rehabilitado estará destinado a los colectivos de especial protección regulados en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en particular a los jóvenes, en régimen de alquiler asequible.

El importe total de la actuación, que asciende a 8.015.156,63 €, y está financiado en su totalidad con fondos FEDER, concretamente, por medio REACT-EU.

Con esta obra, actualmente en un estado de ejecución avanzado, se consigue una reducción en el consumo de energía primaria de 817.489,79 kWh/año, que equivalen a la reducción teórica de emisiones finales de gases de efecto invernadero, calculada a partir del ahorro de energía primaria estimada, de 173,16 TnCO<sub>2</sub>/año.

A continuación, se muestran imágenes del proceso constructivo que se ha ejecutado con el objeto de obtener un edificio de consumo casi nulo de energía:

**Estado del edificio antes del inicio de la obra  
4/08/2021**



**Estado del edificio en obras 22/11/2022**



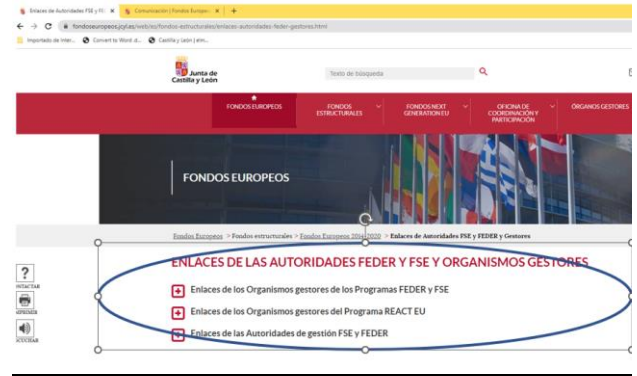
**Situación actual del edificio en obras**



Se considera una Buena Práctica porque cumple con los siguientes criterios:

- 1. La actuación ha sido convenientemente difundida entre los beneficiarios/as, beneficiarios/as potenciales y el público en general:**

Además del cumplimiento de los requisitos reglamentarios, a lo largo de todo el proceso de contratación, esta operación ha sido difundida a través de la página Web de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. También ha sido difundida en el portal web de Fondos Europeos de la Junta de Castilla y León.



<https://fondoseuropeos.jcyl.es/web/es/1285146790456/comunicacion.html>

<https://fondoseuropeos.jcyl.es/web/es/fondos-estructurales/enlaces-autoridades-feder-gestores.html>

En la obra se han colocado 3 carteles con la finalidad de que el público en general conozca el papel que la Unión Europea desempeña financiando la intervención a través del FEDER, concretamente, por medio REACT-EU “Financiado como parte de la respuesta de la Unión a la pandemia de COVID-19”. Una vez finalizada la obra se colocarán las correspondientes placas.



Las obras, en fecha 8 de octubre de 2021, fueron visitadas por el Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el Alcalde de Valladolid y la Directora General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, que fueron acompañados por personal de la citada Consejería, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid y del Ayuntamiento de Valladolid. Durante la visita, se explicó la actuación proyectada, partiendo de la situación y carencia del edificio existente, y describiendo las obras previstas. Se documentó con una proyección de imágenes del contenido del proyecto y de las viviendas con sus servicios. Esta visita tuvo su repercusión en prensa.

Asimismo, las obras han sido visitadas en fechas 11 de marzo y 10 de mayo de 2022 y 3 de febrero de 2023, por alumnos de primer y segundo curso del Departamento de Edificación y Obra Civil del Instituto de Enseñanza Superior La Merced y en fecha 17 de enero de 2023 por alumnos del Master de Arquitectura de la Universidad de Valladolid.

A estos efectos, sirvan los ejemplos:

### Visita de autoridades (8 de octubre de 2021)

#### La Junta prevé seleccionar en enero de 2023 a los arrendatarios de las viviendas del edificio de Puente Colgante

Las obras, con un presupuesto de 6,3 millones de euros se encuentran en la fase inicial y tienen un plazo de 20 meses



El consejero de Fomento (segundo por la izquierda), junto a la directora general de Vivienda, el alcalde de Valladolid y, a la derecha, el delegado territorial de la Junta en Valladolid, en la visita al edificio de Puente Colgante. - EUROPA PRESS

El consejero ha recordado que las actuaciones de rehabilitación que pone en marcha la Junta este año, como el proyecto de Puente Colgante, se puede beneficiar de los fondos Next Generation llegados de la Unión Europea para los planes de recuperación y resiliencia del estado español.

Suárez-Quñones ha mencionado una cantidad de 27,2 millones de euros para poder construir viviendas en alquiler social. De los fondos React-EU además hay 18,6 millones para rehabilitar antiguas viviendas en distintas partes de la Comunidad, muchas en zonas rurales, que permitirá actuar en unas 100.

### Visita de estudiantes (11 de marzo de 2022)



VISITA A LA OBRA DE REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO DE 63 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN, "PUENTE COLGANTE" EN VALLADOLID,

DEL INSTITUTO DE ENSEÑANZAS SUPERIORES "LA MERCED"  
Departamento de Edificación y Obra Civil

ACTUACIÓN COFINANCIADA AL AMPARO DEL  
P.O. FEDER REACT-UE 2014-2020

VALLADOLID 11-3-2022



La operación ha sido difundida en varios medios digitales [https://comunicacion.jcyl.es/web/jcyl/Comunicacion/es/PlantillaSimpleDetalle/1281372051501/\\_/1285099490389/Comunicacion?vista=impresion](https://comunicacion.jcyl.es/web/jcyl/Comunicacion/es/PlantillaSimpleDetalle/1281372051501/_/1285099490389/Comunicacion?vista=impresion), <https://www.valladolid.es/es/ciudad/urbanismo-vivienda/utilidad/noticias/alcalde-consejero-fomento-visitante-edificio-puente-colgante>, <https://www.20minutos.es/noticia/4849078/0/la-junta-preve-seleccionar-en-enero-de-2023-a-los-arrendatarios-de-la-viviendas-del-edificio-de-puente-colgante/>

y de prensa escrita El Mundo-Diario de Valladolid (1 de agosto de 2022). Asimismo, los correspondientes anuncios de los pliegos, de licitación, de adjudicación y de formalización de los contratos han sido publicados en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

## 2. La actuación incorpora elementos innovadores

Esta actuación dirigida a la rehabilitación integral, con criterios de eficiencia energética, del edificio de 63 viviendas de promoción pública situado en la calle Puente Colgante de Valladolid contempla la actualización y modernización de los equipos de climatización e iluminación de acuerdo con tecnologías punteras de los equipos y rendimientos según oferta del mercado, al instalar calderas de pellet y calefacción por suelo radiante, ventilación mecánica controlada, y alumbrado en las zonas comunes e instalaciones de las viviendas con luminarias de led. Además de lo anterior, el edificio se ha proyectado con aislamientos superiores a los exigidos por la normativa, de forma que el consumo previsto de energía primaria del edificio asciende a 5,49 kWh/m<sup>2</sup>. año, valor muy inferior al indicador global que se exige para obtener una calificación energética A.



Los sistemas constructivos en ejecución y las instalaciones proyectadas, entre otros los electrodomésticos de alta eficiencia, tiene como objetivo minorar la demanda de energía y lograr un confort ambiental de calidad óptimo con el equipo de ventilación mecánica controlada de alta eficiencia.

### **3. La adecuación de los resultados obtenidos a los objetivos establecidos**

La intervención tiene como objetivo la mejora de la eficiencia energética en la edificación, así como la utilización de energía renovable y la reducción de emisiones contaminantes y gases de efecto invernadero. Si bien la obra está en ejecución, por lo que aún no se pueden establecer parámetros finales, las intervenciones definidas en el proyecto, así como las mejoras constructivas que se están implantando respecto a aquel, fundamentalmente, en vidrios y en aislamiento de cubierta, apuntan a que se conseguirán los objetivos marcados en materia de eficiencia energética y de sostenibilidad ambiental, logrando un excelente ahorro energético en energía primaria.

### **4. Contribución a la resolución de un problema o debilidad detectada en el ámbito territorial de ejecución**

Uno de los mayores problemas que tiene el Parque Público de alquiler de Castilla y León es la fuerte demanda de energía que precisan las viviendas para que los usuarios de las mismas tengan un adecuado confort térmico, debido principalmente a la antigüedad de aquel.

El acierto en la intervención que se presenta como Buena Práctica, quedará reflejado en los resultados que se sustanciarán en el Certificado de Eficiencia Energética CEE del edificio terminado.

Con esta actuación se alcanzará, no sólo una reducción de la demanda del consumo energético y un ahorro en influencia ambiental y gasto económico, sino un suministro y funcionamiento de las instalaciones y del edificio calificable como más sostenible y amigable con el medioambiente. Se consigue una reducción de un 95,76 % en consumo de energía primaria y una minoración de un 95,77% en emisiones contaminantes CO<sub>2</sub> de “efecto invernadero” en el total del edificio.

### **5. Alto grado de cobertura sobre la población a la que va dirigida.**

El nuevo edificio beneficiará, no sólo a las personas que vivan en él sino, también, al propio entorno urbano de la ciudad de Valladolid, al reducir las emisiones totales de CO<sub>2</sub> al medioambiente atmosférico.

La repercusión de las mejoras expuestas recaerá de forma directa sobre un edificio conformado por 63 viviendas, de entre 59 y 100 m<sup>2</sup> de superficie, que serán ocupadas previsiblemente por unas 250 personas de forma continuada, en régimen de alquiler, lo cual contribuirá a la contención de los precios del alquiler y a propiciar el desarrollo de proyectos de vida de los colectivos de especial protección a los que están destinadas, en especial de los jóvenes, y, por lo tanto, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de estos.

### **6. Consideración de los criterios horizontales de igualdad de oportunidades y no discriminación, así como responsabilidad social y sostenibilidad ambiental.**

De la operación que se presenta como Buena Práctica se puede decir que, en las fases de diseño, desarrollo y uso, se ha garantizado la inocuidad y la ausencia de cualquier efecto negativo en relación con el principio horizontal de igualdad de oportunidades y no discriminación, manteniendo la obligación de su observación como principio esencial en su puesta en marcha.

En este sentido, se benefician con igual intensidad tanto hombres como mujeres. Por otra parte, se han contemplado medidas y actuaciones encaminadas a prevenir la discriminación, por ejemplo se prevé la contratación de personas en situación o riesgo de exclusión social, o en relación con la accesibilidad de las personas con discapacidad, está previsto que de los 63 hogares que se rehabilitan, 4 de ellos estarán adaptados y destinados a familias con miembros con discapacidad, 3 a la integración de personas con discapacidad psíquica y otro a la integración social de personas con síndrome de Down. Asimismo, se

pretende atender de forma directa a las familias jóvenes inscritas como demandantes de vivienda protegida en alquiler en el municipio de Valladolid.

La propia naturaleza de las actuaciones, viviendas de promoción pública, eficientes energéticamente, destinadas al alquiler social de colectivos de especial protección, corrobora que estas se dirigen a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, en condiciones de igualdad, sin discriminación entre hombres y mujeres. En todo caso, en la selección de los posibles arrendatarios de las viviendas rehabilitadas quedarán garantizados los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, favoreciendo la igualdad del disfrute por parte de todos ellos pudiendo asegurar, así, el alcance de las máximas prestaciones que la operación ofrece.

La sostenibilidad ambiental de la operación es evidente, por cuanto que la mejora de la eficiencia energética de las viviendas a rehabilitar reducirá notablemente la demanda de energía respecto al edificio convencional y, dado que se utilizarán energías renovables, se contribuirá a la reducción de emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, a lo que se unen otras actuaciones previstas de eficiencia ambiental, entre las que se incluyen, las relacionadas con el consumo de agua o con la gestión de los residuos que puedan producirse durante el desarrollo de la actuaciones. Así, la actuación tendrá un impacto positivo en la mejora de la calidad del medio ambiente y, en particular, en la mitigación y adaptación al cambio climático.

#### **7. Sinergias con otras políticas o instrumentos de intervención pública.**

Esta operación refuerza los cumplimientos en medidas encuadradas en la Estrategia de Eficiencia Energética de Castilla y León 2020 (EEE-CyL 2020) aprobado por Acuerdo 2/2018, de 18 de enero, como compromiso claro de la administración regional en el ámbito de la eficiencia energética con el objetivo de garantizar un uso más eficaz de la energía y combatir el cambio climático con la finalidad de promover un crecimiento económico sostenible.

Esta Estrategia EEE-CyL 2020 responde a los objetivos contemplados en la Agenda 2030 y la Estrategia Europea 2020. Sus objetivos van más allá de los fijados por la Unión Europea con evaluación continua de los logros conseguidos y ajustando sus actuaciones según los resultados.

Esta operación sustenta, igualmente, los objetivos del Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2017-2020 configurada como una herramienta central de política energética del Gobierno de España y cuya ejecución está permitiendo alcanzar los objetivos de ahorro y eficiencia energética derivadas del cumplimiento y observación de las Directivas Europeas. De igual manera la operación queda encuadrada en la Estrategia de Eficiencia Energética de Castilla y León y en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) en vigor.

El cumplimiento de sus fines implicará; un incremento de la eficiencia energética en sus ámbitos de actuación, sean administraciones públicas, ámbito empresarial y ciudadanos, ahorro energético en energía primaria con resultados en ahorro económico y en energía final, y la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> “de efecto invernadero” a la atmosfera.