

## HACIENDO PLANES

### Una parcela cargada de ilusiones...



Después del montón de vueltas que dieron en el bloque anterior buscando casa, resulta que Juan y Amal han cambiado de planes por completo. Han decidido construirse ellos su propia casa; ser **autopromotores**.

**¡No saben el lío en el que se están metiendo!**

Y es que resulta que Juan ha recibido una herencia inesperada y muy sustanciosa. Se trata de una parcela bien situada en la que quizá (aún no lo saben con certeza) puedan construir su... nidito de amor.

Hacerse uno su propia casa, aunque no la construyas con tus propias manos, sino que contrates los servicios de una empresa del sector, no es tarea nada fácil. Son innumerables los **trámites administrativos** y las **gestiones** que un **promotor** debe resolver.

Quizá tú lo sepas bien, pues tal vez has estado alguna vez en las mismas condiciones que Amal y Juan, o conoces a alguien cercano que haya estado enfrentado al auténtico reto que supone ser autopromotor.

Como Juan y Amal no tienen ni idea de nada de esto, tuvieron que hacer una gran labor de investigación y de organización para poner en marcha su proyecto. Tal vez tú tampoco tengas idea de qué cosas es conveniente saber cuando uno decide hacerse una casa. Por eso, en este tema, Juan y Amal nos van a contar su aventura, por si te sirve para algo.



*He aquí una vista de la parcelita que ha heredado Juan*



¡Qué ilusión, nos vamos a hacer una casa!

## Esta es nuestra parcela



En la historia inicial has visto la foto que Juan hizo a su recién heredada parcela para enseñársela a unos amigos (y presumir de verdor y aire puro).

Está **situada a las afueras de un pueblo más bien pequeño**, no muy lejos de la ciudad.

**Cada persona tiene sus propios gustos y preferencias** en cuanto a las condiciones que debe cumplir el lugar donde vive. Para nosotros, esta parcela es un lugar ideal.

Reúne todos los "ingredientes" que más valoramos a la hora de elegir un lugar para vivir:

1. **Es un sitio tranquilo**, donde se está "**a salvo**" de ruidos molestos y donde parece posible descansar después de un duro día de trabajo.
2. Aunque cerca del pueblo, **está en plena naturaleza**, algo que consideramos muy importante. Los dos estamos de acuerdo en que éste es el principal encanto de la parcela.
3. Pero, a la vez, la ciudad está lo bastante cerca, como para tener un **fácil acceso a los principales servicios**: sanidad, educación, compras, ocio, gestiones administrativas, posibilidades de empleo, etc.

Amal y Juan están convencidos de que poder vivir lejos de la contaminación, poder respirar aire limpio y el simple hecho de poder disfrutar de las vistas que ofrece un paisaje no urbanizado, son factores que invitan a unos hábitos de vida más saludables y, por tanto, a una vida más plena y satisfactoria.

A pie de parcela, nuestra pareja toma definitivamente una decisión:

- **Juan**: La decisión está tomada, bueno, si tú estás de acuerdo. Nos vendremos a vivir aquí.

- **Amal**: Claro que estoy de acuerdo, Juan. El sitio me gusta tanto como a ti. Pero ya me conoces, me da mucho miedo eso de construirnos una casa... me parece algo muy difícil ¿no crees?

- **Juan**: No lo sé, nunca lo he hecho antes. Supongo que sí, que será difícil, pero... mucha gente se hace su propia casa. No veo por qué no vamos a poder hacerlo nosotros.

- **Amal**: Vale ¿Y por dónde empezamos? Habrá que decidir qué tipo de vivienda queremos, informarse sobre si podemos y no hacerla, pedir presupuestos, ¡qué sé yo...! ¿Dónde podríamos informarnos? ¿A quién podemos pedir ayuda? ...



Amal y Juan siguen hablando mientras dejan atrás su parcela. ¿Dónde irán a pedir ayuda?

## Comprueba que lo has entendido

1. ¿Cuál de las siguientes características de su parcela es la que más gusta a Amal y Juan?
  - a. La cercanía a la ciudad.
  - b. Estar en plena naturaleza.
  - c. La ausencia de vecinos.

Con la emoción de describir la excelente situación de la parcela (al menos según los gustos de nuestra pareja protagonista) Amal ha olvidado darnos algunos detalles técnicos que son muy importantes si se pretende construir una casa en una parcela. Por ejemplo, la forma que tiene la parcela, cuántos metros cuadrados de superficie, o la inclinación del terreno

Averiguar la forma y la superficie de su parcela no supuso ningún problema para Juan, puesto que la parcela está registrada en el **Catastro Inmobiliario**.



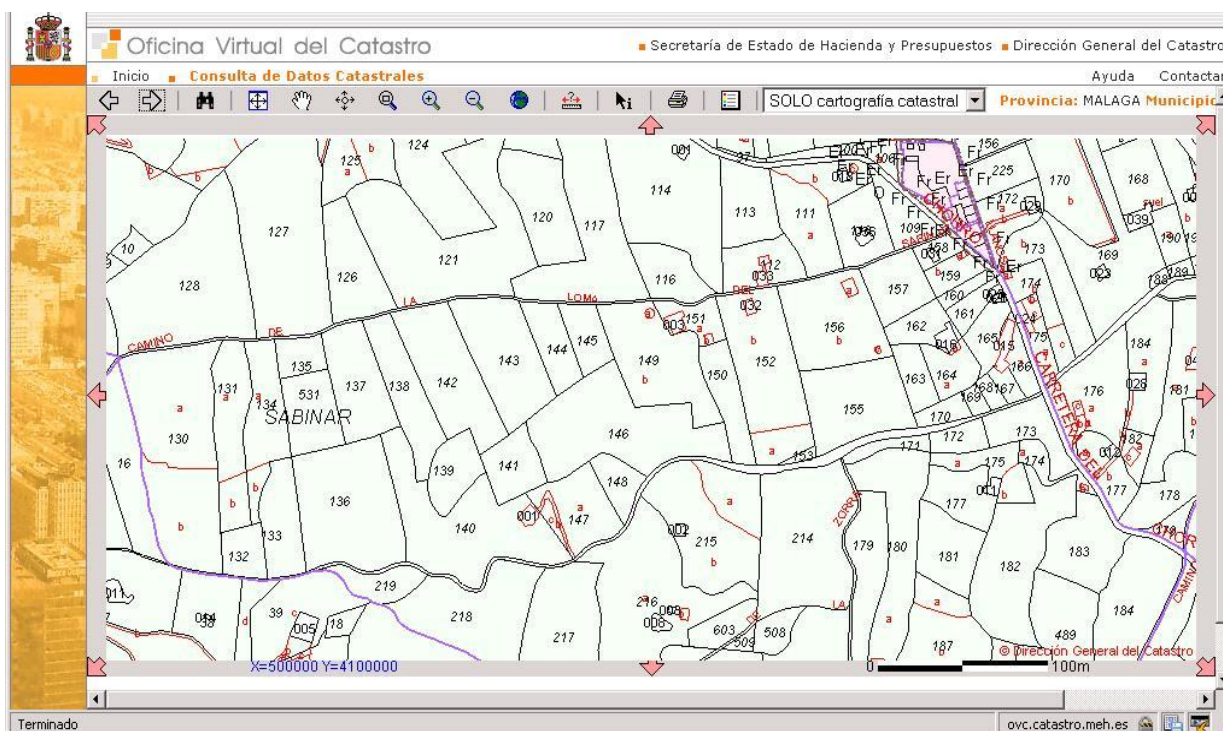
El **Catastro** es un registro dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda que mantiene actualizados una serie de **datos sobre todas las fincas** (rústicas y urbanas) **del país**.



Entre los muchos datos de los que dispone, se encuentran los relativos a la superficie, linderos y usos de cada finca, así como a su situación, incluyendo incluso mapas de la finca.

Para consultar estos datos tan solo hay que solicitarlo en uno de los muchos **Puntos de Información Catastral** que hay repartidos por toda España o incluso se puede hacer por Internet, en la **Oficina Virtual del Catastro**, que puedes encontrar si visitas la página web **"Oficina virtual del catastro"**

que encontrarás en recursos.



Algunos de los datos, así como la cartografía (los mapas) pueden ser consultados por cualquier persona. Pero **para poder consultar datos protegidos es necesario ser el titular de la finca o tener autorización del mismo**.



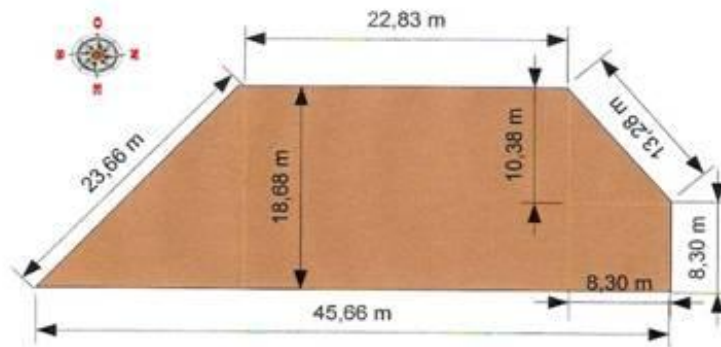
**Juan no tuvo ningún problema; entró en la Oficina Virtual del Catastro y con su certificado digital pudo acceder a toda la información sobre la parcela.**

Incluso obtuvo, al instante, un certificado en formato pdf **con toda la información que el Catastro tiene registrada sobre su finca**, similar al que puedes ver en el documento **"Certificación Catastral"** que encontrarás en recursos.



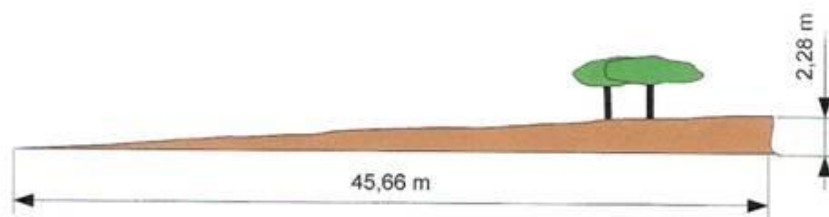
Aunque Juan se fía de los datos que aparecen en su certificado del Catastro, pidió a Irene, una topógrafa amiga suya, que le midiera y le hiciera un plano de su parcela. Irene se presentó con unos extraños aparatos de medida y, tras realizar los cálculos necesarios confirmó a Juan lo que ya sabía.

Su parcela tenía una **forma un tanto irregular**. No era un cuadrado ni un rectángulo, sino que se parecía más a un trapecio, aunque no era exactamente un trapecio.



La superficie calculada por Irene, después de hacer las medidas necesarias, resultó ser prácticamente idéntica a la que figuraba registrada en el Catastro: **674 m<sup>2</sup>**.

En cuanto a la inclinación del terreno, otro dato que resulta muy interesante cuando se pretende construir, su amiga Irene le hizo un perfil como el que ves más abajo.



Como puedes ver, **el terreno no es totalmente llano**, sino que tiene una ligera inclinación (ya se podía apreciar en la foto ¿verdad?). Según le dijo Irene a Juan, tiene una **pendiente** de, aproximadamente, el **5%**.

## Comprueba que lo has entendido

- ¿Dónde obtuvo Juan la información que necesitaba sobre la superficie de su parcela?
  - En el Registro Civil.
  - En el Catastro.
  - En el Juzgado.
  - En el Banco.
- ¿Qué necesitó para obtener por internet un certificado con toda la información?
  - Una fotocopia de su DNI.
  - Un certificado digital.
  - Un navegador especial diseñado por el Ministerio de Hacienda.
  - Una dirección de correo para que se lo enviaran.
- ¿Quién hizo las mediciones necesarias para comprobar los datos?
  - Una delineante.
  - Una mapógrafa.
  - Una topógrafa.
  - Una diseñadora de parcelas.

## Ahora toca planificar... ¿Cómo será nuestra casa?



Son muchas las decisiones que Juan y Amal tienen que tomar a partir de ahora.

La primera con la que se enfrentan es la del tipo de vivienda que quieren construir.

Y todo porque tienen unos amigos noruegos que les han hablado muy bien de las casas de madera.

Amal y Juan nunca se habían planteado la posibilidad de vivir en una casa que no fuera "la tradicional casa de ladrillo" que se suele construir en las zonas mediterráneas.



Pero sus amigos Lars y Sidsel han despertado su curiosidad sobre las **construcciones de madera**. Estos amigos les dicen que **en los países nórdicos las casas de madera son muy habituales** y que resultan muy confortables. Según les cuentan, se construyen más pronto que las de ladrillo y suelen resultar más baratas. Amal y Juan no se fían mucho de estas opiniones y, por curiosidad, han navegado por internet buscando información sobre este tipo de construcciones y si hay empresas en España que se dediquen a esto.



### ¡Más madera!

Si quieres ver las ventajas e inconvenientes de las viviendas de madera aquí tienes algunas de las páginas en las que encontraron información útil: "**La madera, el material del futuro**" y "**Casas prefabricadas**" en el apartado de páginas web.

Y una presentación llamada "**Casas de madera**" que también encontrarás en el apartado de recursos, en audiovisuales.

A pesar de que todo parece muy bonito, se han dado cuenta de que la mayoría de las páginas donde han encontrado información sobre las casas de madera (que han sido muchas), pertenecen precisamente a empresas que se dedican a venderlas ¡No van a hablar mal de su producto!

Pero sí que es cierto que *les ha picado el gusanillo* de las casas de madera y lo han ido consultando con familiares y amigos.

Después de meditarlo tranquilamente, han vuelto a su idea original. **Construirán su casa al modo tradicional, de hormigón y ladrillo**. Piensan que así "llamarán menos la atención en el pueblo"; su casa no destacará por nada en especial, será similar a las que ya hay en el pueblo, cerca de su propia parcela. **Pretenden que se integre perfectamente en el entorno.**



## Comprueba que lo has entendido

5. ¿Por qué decidieron Amal y Juan no hacerse una casa de madera?
  - a. Porque les salía demasiado cara.
  - b. Porque no encontraron empresas españolas que las instalaran.
  - c. Porque en España está prohibido instalar casas de madera.
  - d. Porque no querían que su casa llamara especialmente la atención.

Tomada esta nueva decisión, es hora de pasar a la siguiente.

La empresa de construir una casa está llena de decisiones muy importantes, Amal y Juan empiezan a darse cuenta de ello.

Pero aún mantienen la ilusión totalmente intacta.

- **Amal:** Bueno, ahora tenemos que pensar cómo la queremos.  
¿Quieres que pongamos aire acondicionado?

- **Juan:** ¡Hombre, pues claro que quiero! Ya sabes que no puedo con el calor.

- **Amal:** Ni yo con el frío... Así que apunta: "No olvidar el sistema de climatización".

bla, bla, bla, ... ..

En este punto Juan y Amal han estado de acuerdo.

Pero conversaciones como ésta les quedan aún muchas a nuestra pareja hasta que decidan todos los detalles de su nueva vivienda. No nos quieren aburrir más con sus charlas, así que pasan directamente a contarnos las decisiones que han tomado.



Lo primero que decidieron fue si querían una casa **de una sola planta o de más**. Han pensado que si se deciden por una sola planta van a tener menos espacio para la "naturaleza doméstica".



**Les gustaría tener un jardín** donde poder estar al aire libre a la vez que están en su casa. Así que **se han decidido por hacer dos plantas**, una casa **tipo dúplex**.

Las dos plantas también les permite **distinguir claramente las zonas de "vida habitual" de las de descanso**.

- ✓ En la **segunda planta** estarán los dormitorios.



Quieren tener 3 dormitorios, porque nunca se sabe qué puede pasar: visitas de familiares, de buenos amigos, de amigos pesados y, con el tiempo quizás... un hijo, o dos, o...

- ✓ En la **primera planta** habrá un salón y una cocina independiente (no les gusta eso que se llama "cocina americana", prefieren tener los espacios separados)



También quieren **una cochera** (Juan es el que más insiste).



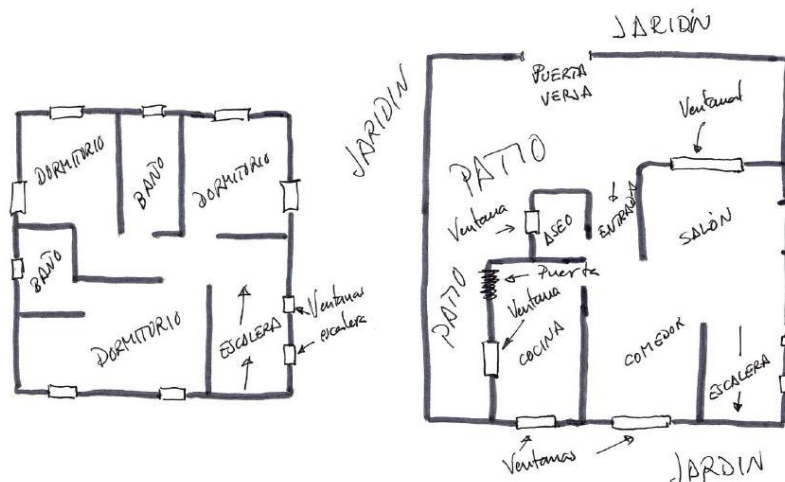
Aunque al final igual ni meten dentro el coche, él quiere un pequeño taller donde poder hacer sus chapucillas, tener herramientas, guardar chismes,... y todas esas cosas que se hacen en los garajes. Lo pondrán **en semisótano**, para que le entre algo de luz natural y no pierdan espacio para el jardín.

Una vez decididas las habitaciones que tendrá de la casa, han hecho un **boceto** de la misma.

**Hacer un boceto es un paso fundamental siempre que se quiere construir algo, cualquier cosa.**

Se trata simplemente de un **dibujo (más o menos detallado) de lo que se quiere construir**. En el caso de una casa, un boceto suele **representar los distintos espacios que habrá en la casa y cómo se distribuirán, a modo de plano**.

Nuestra pareja no quiere una casa muy extravagante. Para inspirarse, han visto muchos planos de casas que se pueden encontrar en internet, y han tomado ideas de las casas de sus conocidos.



## Comprueba que lo has entendido

- ¿Cuántas plantas quieren Amal y Juan que tenga su casa?
  - Tan solo una planta.
  - Dos plantas.
  - Tres plantas, si tenemos en cuenta la cochera.
- ¿Cuántos dormitorios van a poner en su casa?
  - Solo uno, el suyo.
  - Dos dormitorios. Así no recibirán visitas muy numerosas.
  - Prefieren tres dormitorios (por si las moscas).
- ¿Qué es un boceto?
  - Es la representación en tres dimensiones de una obra ya terminada.
  - Es un dibujo sencillo y sin demasiado detalle, donde se plasma una idea de un proyecto.
  - Es un dibujo detallado y preciso, que sirve de referencia para la fabricación de un objeto.

## Seguimos planificando... ¿Qué instalaciones queremos?



No solo hay que tomar decisiones sobre la distribución de la casa. **Igual de importantes son las decisiones sobre qué instalaciones va a tener la futura vivienda**, puesto que prácticamente todas **deben ir construyéndose junto con la casa**. Hacerlo después suele traer muchos más problemas.

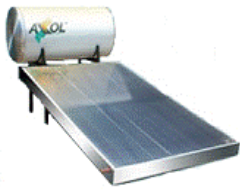
La idea en torno a la que han girado las decisiones de Juan y Amal respecto a las instalaciones de su nueva casa ha sido la de intentar **respetar al máximo el Medio Ambiente, sin tener por ello que renunciar a las comodidades propias de**

**nuestra sociedad.**

Todo lo que aprendieron sobre instalaciones en el bloque anterior, cuando buscaban casa, les ha sido ahora de gran utilidad para decidir qué es lo que quieren.

- ✓ Como ya sabemos, **pretenden incluir un sistema de climatización.**





Han pensado que la **refrigeración sea eléctrica y por conductos**, ya que a ninguno de ellos les resulta estético ver los splits en las habitaciones.

El sistema de climatización quieren completarlo con **calefacción por suelo radiante**, más confortable, **alimentado con colectores solares**. Estos colectores alimentarán también el circuito de agua caliente sanitaria.

De nada les sirve la climatización si la casa no está **bien aislada térmicamente**. Quieren poner **ventanas de doble acristalamiento** y un buen sistema de **aislamiento en las paredes y**, sobre todo, **en los techos** de la casa. Esto les permitirá ahorrar gran cantidad de energía (y a la larga, de dinero).

- ✓ No quieren tener problemas por conectar muchos aparatos a la red eléctrica. Así que han decidido que la instalación eléctrica sea capaz de soportar una potencia elevada. Si es posible su vivienda contará con un **grado de electrificación elevado**, lo que les permitirá contratar hasta 8,8 kW de potencia.



### *¡Demasiado cara, aún!*

Se han planteado la instalación de **energía solar fotovoltaica**, pero no están muy seguros de que puedan asumir el **coste de la instalación**. Es una idea que les seduce mucho, pero que aún no han madurado lo suficiente.

Si es posible, quieren que la orientación de la casa permita que entre la **mayor cantidad de luz natural posible**. Han pensado que deberían tener un gran tejado orientado al sur.

Así, de paso, si en un futuro deciden instalar paneles fotovoltaicos, ya tendrán un punto a su favor.

- ✓ Tendrán que construir **una fosa séptica**, puesto que el sistema de alcantarillado del pueblo no llega hasta su parcela.
- ✓ **Las aguas pluviales quieren aprovecharlas**. Buscando información sobre las casas de madera, encontraron una página donde hablan de un sistema que las recoge y las somete a tratamientos que permiten reutilizarlas para la cisterna, la lavadora, el lavavajillas, y el riego de plantas. Si tienen presupuesto suficiente lo quieren instalar.

Si no lo tienen, construirán **un aljibe** como los de toda la vida.



El de Amal y Juan sería más moderno que éste aljibe árabe



### *Aprovechando la lluvia*

Puedes verlo tú mismo en la página "**Recogida de aguas pluviales**" que encontrarás en el apartado de páginas web.

- ✓ En su casa **no pueden faltar las nuevas tecnologías**. Quieren instalar una **red LAN inalámbrica** que les permita trabajar en cualquier estancia de la casa. Para ello deben elegir con mucho cuidado el lugar de la casa donde pondrán el router, así como prever el cableado que necesitarán.

Crean que no tendrán problemas con la compañía de teléfonos, puesto que **cerca de la casa hay un tendido telefónico** al que probablemente puedan conectarse.

- ✓ Por supuesto, no se olvidan de la tele. **En todas las habitaciones pondrán una toma de TV.**





Por ahora, no se les ocurría nada más, así que tomaron nota de todas sus decisiones en un cuaderno que habían comprado para tal fin, y tomaron una última decisión: vámonos a descansar.

## Comprueba que lo has entendido

9. Señala cuáles de las siguientes afirmaciones, relativas a los planes de Amal y Juan, son verdaderas.
- Aún no tienen claro qué tipo de instalaciones tendrá la casa. Lo decidirán cuando la obra esté acabada.
  - El respeto del Medio Ambiente es un factor que quieren que tenga mucho peso en su vivienda.
  - Pondrán un sistema de refrigeración por conductos y un sistema de calefacción con radiadores alimentados por una caldera de biomasa.
  - Prestarán especial atención a los sistemas de aislamiento térmico. No quieren derrochar energía.
  - Van a instalar paneles fotovoltaicos para la electricidad. Es lo más económico.
  - Han pensado en la evacuación de aguas residuales. Instalarán una fosa séptica en la parcela.
  - Aunque han pensado mucho qué hacer con las aguas pluviales, no han encontrado ningún sistema que les permita aprovecharlas.
  - Accederán a internet mediante un router y un sistema de cableado que lleve una toma de red a cada habitación de la casa. No se fían de los sistemas inalámbricos.

## Ya está todo pensado. ¿Qué podemos hacer en la parcela?



Ésta fue la pregunta que se hicieron Amal y Juan cuando vieron su terreno.

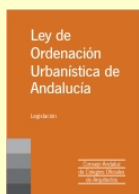
### ¿Nos dejarán construir aquí nuestra casa?

Aunque el terreno está un poco retirado del pueblo, ellos piensan que sí porque tiene una construcción antigua y hay casas cerca.

Pero las cosas no son tan sencillas. El urbanismo cambia de un pueblo a otro. Incluso, dentro de la misma población, las normas de edificación en calles distintas pueden ser también distintas. Antes de tomar una decisión deberían informarse bien sobre la normativa urbanística.

Quizás, lo que no saben Juan y Amal es que levantar una cerca en la parcela o reparar una vieja construcción son **actividades urbanísticas** que se regulan en Andalucía por una ley aprobada en el año 2002 (LOUA) y la ley del suelo en el 2007.

Esta Ley regula actividades urbanísticas como:



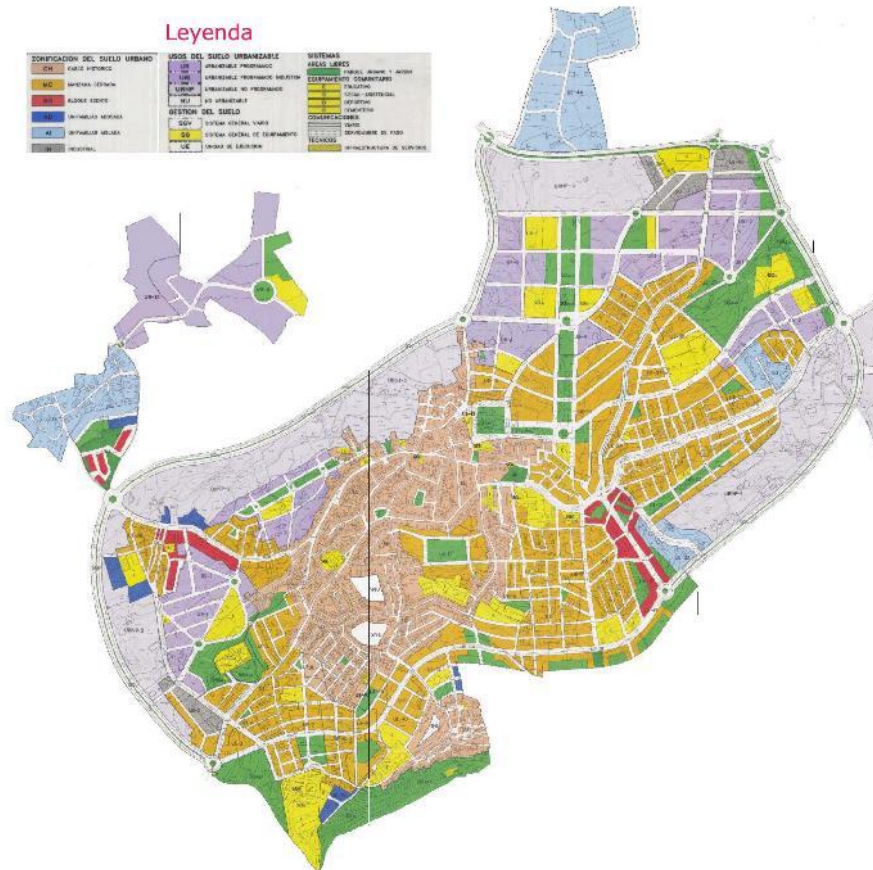
### ¿Sabías lo que regula la LOUA?

- La planificación y ordenación del suelo.
- La ocupación y utilización del suelo
- La urbanización y realización de infraestructuras.
- La edificación.

Pero lo que afecta a Juan y Amal para construir su vivienda es el Plan General de Ordenación Urbanística, el **PGOU**. Cada municipio dispone de su propio PGOU.

El **Ayuntamiento** es el responsable de elaborar la documentación y de permitir la participación ciudadana, mientras que es La **Consejería de Obras Públicas** el organismo que aprueba definitivamente este instrumento de planeamiento.

Fíjate en el Mapa de ordenación del PGOU de Alhaurín el Grande:



¡Qué interesante! ¿NO?

Los PGOU establecen, según la LOUA (art. 8, 9 y 10) las determinaciones siguientes:

- Clasifica la superficie del municipio en tres **categorías de suelo** (urbano, urbanizable y no urbanizable).
- Reserva suelo para **viviendas de promoción pública**.
- Establece los **sistemas generales** (parques y jardines, infraestructuras, equipamientos, etc.).
- Define los **usos y edificabilidad** de suelos urbano y urbanizable.
- Protege determinados **elementos de valor** histórico, cultural y ambiental.
- En los municipios costeros, protege el **litoral** (500 m).



## Clases de suelos

Ahora podemos responder la pregunta...

¿Nos dejarán construir aquí nuestra casa?

Amal y Juan deben acercarse al Ayuntamiento y **consultar los planos del PGOU**. Pueden darse tres situaciones:

- Si su terreno se encuentra clasificado como **no urbanizable**, no podrán construir su casa. En estos casos, se autorizan obras de reparación y conservación de antiguas construcciones existentes.
- Si la parcela está en un área clasificada como **urbanizable**, podrán construir una casa una vez que realicen las cesiones de suelo establecidas y urbanicen el sector.
- Cuando la parcela de Juan sea clasificada como **suelo urbano**, se podrá construir la vivienda.



### Observa bien las diferencias

Si lees el documento "**Tipos de suelos**", que encontrarás en el apartado de documentación, podrás conocer mejor las diferencias y las características de los tres tipos de suelos.

## Usos del suelo



Juan y Amal han comprobado que su terreno es urbano. Pueden pensar ahora en construir una vivienda. ¡Aquí empiezan los problemas! Veamos.

Un empleado del ayuntamiento que escucha a Amal decir que la zona es muy tranquila, les informa que esa zona tiene **uso residencial** y **comercial** y que en un futuro podrían construirse comercios y no será tan tranquila.

Efectivamente, para el suelo urbano y el urbanizable se determinan por el planeamiento urbanístico los **usos** a los que se destina el suelo. Estos pueden ser exclusivos o compatibles entre sí. Los más comunes son:

- **Residencial** (destinado a viviendas para la residencia de las personas)
- **Comercial** (destinado a establecimientos comerciales).
- **Industrial** (reservado para edificaciones destinadas a la instalación de industrias).



Zona del casco antiguo con uso residencial



Establecimientos comerciales del área urbana de un municipio en el que se compatibilizan el uso residencial y comercial



Naves edificadas en suelo industrial

Juan y Amal se preocupan un poco, pero les tranquiliza que no se pueden construir naves industriales cerca. De todas formas los comercios no tienen por qué producir molestias.



## Normas del suelo residencial



Existen una serie de normas más detalladas que determinan las características que deben tener las parcelas para poder construir en ellas, así como qué tipo de edificios se pueden hacer.

- La **parcela mínima** o superficie mínima que debe tener una parcela para edificar en ella una vivienda. En nuestro caso es de  $275 \text{ m}^2$ , por lo que en un futuro podrían dividir la parcela en dos. A esta actuación se le llama parcelación y necesita una licencia especial del Ayuntamiento.
- **Ocupación** o superficie de la parcela que se destina a la construcción. Se suele expresar en porcentaje del total de la parcela. Así si la parcela de Juan y Amal tiene  $674 \text{ m}^2$  y la ocupación establecida en el PGOU es del 40%, solamente podrán ocupar  $269,6 \text{ m}^2$  con la vivienda.
- **Edificabilidad**, la edificabilidad mide la superficie total de la vivienda con relación a la parcela. Para ello se suman los metros construidos en las distintas plantas. El cálculo de edificabilidad se hace sin contabilizar la superficie destinada a garaje, terrazas y trasteros. Si la edificabilidad de la parcela es de  $0.45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , la casa de Juan y Amal no podrá superar los  $303,3 \text{ m}^2$  sumando la superficie de todas las plantas de la vivienda y exceptuando el garaje, las terrazas y el trastero.
- **Altura máxima**, es la máxima altura que puede tener la vivienda, medida desde el alero del tejado al nivel de la rasante media de la calle por la que tiene el acceso principal la vivienda. Cuando se permiten dos plantas las alturas permitidas varían entre 7 y 8 m.
- **Retranqueo**, en muchos planes de ordenación urbana se establece la obligatoriedad de construir la vivienda dejando un espacio libre entre la misma y la calle o el lindero. A este espacio se le denomina retranqueo y se usa para desarrollar una tipología aislada en las construcciones destinadas a uso residencial.



### Comprueba que lo has entendido

10. La planificación de los usos que se dan al suelo en un determinado municipio se elabora por:
  - a. El ayuntamiento
  - b. Las personas del municipio.
  - c. La Consejería de Obras Públicas.
  - d. Las empresas del municipio.
11. En un terreno en el que no se puede construir una casa, sólo se pueden realizar obras de reparación y conservación de antiguas construcciones existentes, es un terreno:
  - a. No urbanizable.
  - b. Urbanizable
  - c. Urbano
12. Si en ese terreno se puede construir una casa una vez que se realicen las cesiones de suelo establecidas y urbanicen el sector, el terreno es:
  - a. No urbanizable.
  - b. Urbanizable
  - c. Urbano
13. Cuando en una parcela se puede construir una vivienda sin problemas, el terreno es:
  - a. No urbanizable.
  - b. Urbanizable
  - c. Urbano

## Empezamos a movernos: Recopilando información



La visita al Ayuntamiento ha dejado a nuestra pareja muy contenta. Ya tienen claro que sí, que en su parcela se puede construir. Incluso saben cuántos metros cuadrados y, además, que cerca de su parcela no se construirán industrias. Pero una vez que todo está más o menos pensado, **es hora de pasar a la acción**, y no tienen claro cuál debe ser el siguiente paso.

En esto de la construcción pasa como con el fútbol y con la educación: parece que todo el mundo lo sabe todo. Hablan con la gente del pueblo, con sus conocidos, con sus familiares, y cada uno les dice una cosa: "Lo primero es ir al banco, no sea que no te den la hipoteca..." "Yo que vosotros buscaría un abogado que os lo gestione todo..." "¡Qué va! ¡Si es muy fácil! Pedís la licencia en urbanismo y os podéis liar a poner ladrillos, no tenéis que esperar a tener el papel en la mano"...

Un poco agobiados y desorientados por tantos "consejos", se acordaron de lo bien que los trataron en el Ayuntamiento:

- **Amal:** Oye Juan, yo ya estoy un poco harta de tanto embrollo. No sabe una de quién fiarse. ¿Y si vamos al Ayuntamiento e intentamos hablar con algún Técnico del Área de Urbanismo? Recuerda que fueron muy amables cuando estuvimos antes.

- **Juan:** Pues llevas más razón que un santo. Seguro que nos atienden bien y que el Técnico nos lo va a explicar todo muy claro. Y, sobre todo, con conocimiento de causa; yo también estoy harto de tanto "consejero".



Han tomado una decisión muy acertada. **Cuando uno tiene un problema, lo más razonable es acudir en busca de ayuda a un especialista en la materia.** Además, en cuestiones de construcción **cada municipio posee sus propias leyes urbanísticas y sus propios procedimientos de gestión**, razón de más para ir directamente al Ayuntamiento a buscar asesoramiento.



Una vez allí, y tal como esperaban, el Técnico de Urbanismo les recibió encantado y se puso a su entera disposición. Ellos le plantearon su gran duda:

**"Tenemos una parcela en tal sitio y queremos construirnos una casa. Nos gustaría saber qué pasos tenemos que dar, con qué personas debemos hablar, qué permisos necesitamos,... En fin, todo lo que necesitamos para hacernos la casa."**

El Técnico del Ayuntamiento no se esperaba una pregunta... tan amplia. Pero no tuvo ningún reparo en intentar aclarar sus dudas. Amal tomó buena nota y, después de poner en claro lo que apuntó, lo ha resumido en una presentación: **"Lo que debe hacer un autopromotor"** para que tú también lo tengas claro. Puedes verla en el apartado de recursos audiovisuales.

### Comprueba que lo has entendido

14. ¿Dónde se tiene que solicitar la Licencia de Obras?
  - a. En el Registro de la Propiedad.
  - b. En el Ayuntamiento.
  - c. En la Notaría.
15. Si ya tenemos concedida la Licencia de Obras, ¿cuando la obra realmente comience, es necesario notificarlo en algún sitio?
  - a. Sí, en el Ayuntamiento.
  - b. Sí, en el Registro de la Propiedad.
  - c. No, no es necesario.
16. ¿Cuándo debemos obtener la Licencia de Primera Ocupación?
  - a. Antes de tener el Certificado de Fin de Obra.
  - b. Antes de solicitar los suministros de la vivienda.
  - c. Después de solicitar los suministros de la vivienda.

## Comprueba que lo has entendido (soluciones)

1. La respuesta correcta es la b: Estar en plena naturaleza.
2. La respuesta correcta es la b: En el Catastro.
3. La respuesta correcta es la b: Un certificado digital.
4. La respuesta correcta es la c: Una topógrafa.
5. La respuesta correcta es la d: Porque no querían que su casa llamara especialmente la atención.
6. La respuesta correcta es la c: Tres plantas, si tenemos en cuenta la cochera.
7. La respuesta correcta es la c: Prefieren tres dormitorios (por si las moscas).
8. La respuesta correcta es la b: Es un dibujo sencillo y sin demasiado detalle, donde se plasma una idea de un proyecto.
9. Las respuestas correctas son b, d y f: b) El respeto del Medio Ambiente es un factor que quieren que tenga mucho peso en su vivienda. d) Prestarán especial atención a los sistemas de aislamiento térmico. No quieren derrochar energía. Y f) Han pensado en la evacuación de aguas residuales. Instalarán una fosa séptica en la parcela.
10. La respuesta correcta es la a: El ayuntamiento
11. La respuesta correcta es la a: No urbanizable
12. La respuesta correcta es la b: Urbanizable.
13. La respuesta correcta es la c: Urbano.
14. La respuesta correcta es la b: En el ayuntamiento
15. La respuesta correcta es la a: Sí, en el ayuntamiento
16. La respuesta correcta es la b: Antes de solicitar los suministros de la vivienda.