



Construir una segunda vivienda en un núcleo rural

El valor de una casa en el campo

Aunque el precio del suelo en los pueblos es más barato que en las ciudades, hay que hacer frente a una serie de pagos como las tasas urbanísticas y el proyecto del arquitecto

A nadie se le escapa el atractivo y la comodidad de las ciudades como lugar de residencia. Sin embargo, el estrés del medio urbano está favoreciendo que cada vez más españoles apuesten por los pueblos –tierra natal de muchos ellos– para construir o adquirir una segunda vivienda. Los precios más baratos, el incremento general del nivel de vida y la posibilidad de huir del ruido y de las aglomeraciones están calando en la sociedad española. No obstante, para que se haga realidad este sueño, hay que cumplimentar una serie de trámites que acarreen una dedicación importante de tiempo y esfuerzo personal, así como un desembolso económico relevante, vinculados con requisitos que van del proyecto de la casa al pago de tasas urbanísticas, pasando por la presentación de instancias oficiales en el Ayuntamiento o la obtención de la cédula de habitabilidad.

Trámites a seguir

- 1/ **Contratar un aparejador privado especialista en realizar estudios geotécnicos:** estudiará las características y propiedades del suelo donde se edificará para determinar el tipo de cimentación necesaria.
- 2/ **Presentar el proyecto:** un arquitecto y un aparejador deberán firmar el proyecto de la obra y presentarlo en el colegio oficial de arquitectos provincial.
- 3/ **Conseguir licencia de obra en el ayuntamiento.**
- 4/ **Firmar la declaración de obra nueva ante notario.**
- 5/ **Inscribir la obra en el Registro de la Propiedad.**
- 6/ **Contratar los servicios de una oficina de control técnico:** se encarga de supervisar que la cimentación goza de todas las garantías.
- 7/ **Desarrollo de la obra:** la cuadrilla de albañiles se pone en marcha, siempre bajo las órdenes del arquitecto.
- 8/ **Firma de la finalización de la obra.** Con este documento del colegio de arquitectos hay que acudir al Ayuntamiento, que enviará a un arquitecto municipal.
- 9/ **El arquitecto municipal debe dar el visto bueno de la obra y conceder la cédula de habitabilidad, necesaria para dar de alta los servicios básicos (luz, agua, gas).**
- 10/ **Volver al notario y a continuación acudir al Registro de la Propiedad para la declaración de obra finalizada.**





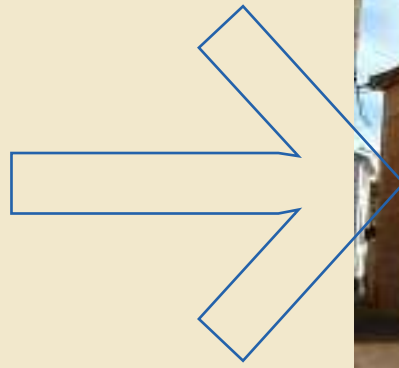
Lugares donde no se puede construir

El primer paso para levantar los cimientos de una pequeña casa en un pueblo es la búsqueda de un terreno adecuado. En muchas ocasiones, las familias que se plantean esta opción lo hacen porque ya cuentan con el solar donde ubicarla: una herencia, una antigua casa que se está derrumbando... En cualquier caso, hay que tener en cuenta que no se puede edificar en cualquier zona. Tras las numerosas catástrofes vividas a causa de riadas, fallos en la seguridad ciudadana o destrucción del medio ambiente, hay algunos puntos en pueblos y ciudades que se encuentran

especialmente protegidos. De forma general, tienen la consideración de 'suelo no urbanizable' los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas. Tampoco se puede construir una vivienda en las riberas de 100 metros de anchura en las márgenes de un cauce fluvial. Los terrenos situados en riberas inferiores a 200 metros de anchura desde la mayor cota del nivel de las aguas en lagunas, estanques y embalses también están vetados para la construcción inmobiliaria. Y tampoco se puede construir una vivienda en áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada 30 metros cuadrados. →



Concepto	A quién se dirige el pago	Importe (euros)	Impuesto (%)	Importe del Impuesto (euros)	Total (euros)
Proyecto vivienda	Arquitecto (honorarios)	4.212,00	16,00%	673,92	4.885,92
Proyecto vivienda	Aparejador (honorarios)	1.323,65	16,00%	211,79	1.535,14
Estudio geotécnico	Empresa aparejadores especializados	847,57	16,00%	135,61	983,18
Organismo de Control Técnico (OCT)	Empresa privada	676,14	16,00%	108,18	784,32
Licencia de obras	Ayuntamiento del pueblo	2.459,83	0,00%	0,00	2.459,83
Seguros construcción	Compañía que comercialice seguros de construcción	172,13	6,00%	10,33	182,46
Declaración obra nueva	Notaría	292,98	16,00%	46,88	339,86
Registro obra nueva	Registro de la Propiedad	409,98	0,00%	0,00	409,98
Registro obra nueva	Registro de la Propiedad	138,13	16,00%	22,10	160,23
Proyecto vivienda	Aparejador – Colegio	541,52	16,00%	86,64	628,16
Proyecto vivienda	Arquitecto – Colegio	1.805,00	16,00%	288,80	2.093,80
Importe gastos					14.465
IMPORTE DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO (CONSTRUCCIÓN)					70.000
IMPORTE TOTAL DE LA OBRA					84.465



De abajo hacia arriba

Una vez elegido el terreno, hay que solicitar un estudio geotécnico sobre el suelo en que se desea asentar la vivienda. Un aparejador privado deberá comprobar que el suelo y los cimientos son los adecuados para levantar en él una edificación. Por el estudio geotécnico, habrá que abonar al aparejador o empresa en cuestión cerca de 1.000 euros.

Ese mismo aparejador puede servir de ayuda para realizar el siguiente trámite de la lista: la presentación del proyecto de construcción, que deberá firmar junto con un arquitecto. El proyecto tiene que incluir la distribución deseada de la casa: número de habitaciones, metros cuadrados de cada estancia... En este punto, el propietario puede dar sus opiniones y sugerencias. No obstante, será el arquitecto quien aprobará o desestimarás las ideas del cliente, en función de su buen criterio profesional. El coste del proyecto variará en función de la superficie que se quiera construir y de su complejidad.

Para pasar a la siguiente fase, este proyecto deberá presentarse y ser aprobado por el Colegio Provincial de Arquitectos y de Aparejadores, en el que también habrá que abonar las correspondientes tasas (cerca de 100 euros).

Ya con el proyecto en mano, es necesario conseguir la licencia de obra. En este punto será el alcalde o algún organismo delegado, como el arquitecto municipal o el secretario, el que se encargue directamente de dirimir esta cuestión.

Presentada la documentación necesaria (presupuesto y memoria de la obra), el plazo de concesión es como mínimo de diez días, siempre que el alcalde no encuentre ninguna objeción y la autorice. Después, el equipo de albañiles ligados al arquitecto y aparejador contratados pueden comenzar la vivienda. Una vez concluida, habrá que firmar ante notario su finalización y enviar el documento acreditativo al Colegio de Arquitectos. Con ese documento se debe notificar también en el Ayuntamiento que la obra ha finalizado. Desde el Consistorio, el alcalde lo remitirá al arquitecto municipal para que dé su visto bueno y sólo con su aprobación el propietario conseguirá la cédula de habitabilidad que le permitirá contratar los servicios básicos de agua, luz, gas... para el disfrute de su nueva vivienda. +

**PARA OBTENER LA
CÉDULA DE
HABITABILIDAD ES
NECESARIO EL VISTO
BUENO DEL ARQUITECTO
MUNICIPAL**



Grandes diferencias entre pueblos y ciudades

Los últimos datos publicados por el Ministerio de la Vivienda han confirmado no sólo una desaceleración del encarecimiento en la vivienda, sino que, en algunas zonas, los precios de los pisos han comenzado a caer. Granada, Zamora, Vizcaya o Alicante son algunas de las capitales en las que han comenzado a bajar los precios de forma general. Pese a todo, en las zonas urbanas el coste de una vivienda sigue siendo muy caro. Como muestra, en Bilbao el precio medio de la vivienda libre se sitúa en 2.968 euros. Para encontrar precios mucho más asequibles es necesario acudir a zonas rurales. Aunque los datos oficiales se limitan a los municipios con más de 25.000 habitantes, se constata que, por regla general, a menor población y mayor lejanía de las grandes capitales, los precios son más baratos. Por ejemplo, en Ontinyent, un municipio de Valencia, el precio medio del metro cuadrado es de 826 euros. Le siguen Almendralejo (Badajoz) y Hellín (Albacete), con 841 y 935 euros el metro cuadrado.