

**Búsqueda de una alternativa de
vivienda :**

**UNIFAMILIAR
ECONÓMICA
DE CALIDAD
LEGAL
PROGRESIVA
& COMPROMETIDA
CON EL MEDIO AMBIENTE**

dentro de la ciudad de Pinto.

TFG / Grado en Fundamentos de Arquitectura y
Urbanismo

Autor : Víctor Guzmán Corpa
Tutora: María Esperanza González Redondo



TRABAJO DE FIN DE GRADO

Grado en Fundamentos de Arquitectura y Urbanismo

Universidad de Alcalá de Henares
Escuela de Arquitectura

Autor: Víctor Guzmán Corpa
Tutora: María Esperanza González Redondo

resumen

Ciudad de Pinto
Parcela Urbanizable
Cercanía / Accesibilidad

Tiny Houses o Mobil-Home
VIVIENDA PROGRESIVA
Autogestión, Viabilidad Económica,
Legalidad & Financiación

palabras clave

LOCALIZACIÓN

Este TFG pretende investigar sobre una alternativa de vivienda: **UNIFAMILIAR, ECONÓMICA, DE CALIDAD, LEGAL, PROGRESIVA Y COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE** dentro de la **Ciudad de Pinto**. Para ello, partiendo de una **viabilidad económica**, se buscará una **Parcela Urbanizable** a la venta dentro de Pinto, escogida por medio de unos criterios de **cercanía** o **accesibilidad** a: servicios básicos, zonas verdes, ocio, cultura, instituciones, conexión con redes de transporte, así como la cercanía al entorno familiar y a los amigos. Puntos importantes que, preferiblemente, pudieran encontrarse cerca de la parcela.

CUALIDADES DE LA VIVIENDA PROPUESTA

El desarrollo dentro de la parcela parte de una Primera Fase en la cual se propone una Primera Vivienda **UNIFAMILIAR**, de tipo **Tiny House** o **Mobil-Home**, que permita una rápida construcción, una rápida colocación y habitar la parcela en unos tiempos más reducidos, así como, un ahorro **ECONÓMICO** para esta fase inicial. Este primer hogar contará con todo lo necesario para tener una vida digna (adecuada y suficiente) dentro de él.

Espacios, aunque optimizados, **DE CALIDAD**; materiales, tanto estructurales como de acabados de calidad; y elementos diferenciadores como contar con: una terraza, un balcón y un jardín. Puntos que, de encontrarse en una vivienda ya pre-establecida en Pinto, tendrían un coste mucho más elevado.

Esta Primera Vivienda dentro de la parcela de dimensiones reducidas, nos permitirá contar con un margen para posibles ampliaciones o modificaciones, permitiendo que la parcela y las viviendas propuestas evolucionen con el individuo y **progresen** con él. Obteniendo, por tanto una **vivienda PROGRESIVA**.

Este hogar se iniciará con un autoabastecimiento energético y **autogestión** de los residuos con el fin de mostrar un **COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE**, con los recursos de la región, así como, una independencia de suministros y facturas externas.

Se buscarán formas de **financiación** a través del contacto con bancos y portales de compraventa, con el fin de conocer el capital previo que se precisa, la facilidad o dificultad de obtención de crédito por medio de los bancos ante este tipo de proyectos y los impuestos a pagar.

Además, y con el fin de que todos los procedimientos sean **LEGALES**, se tendrá una comunicación directa con las *Administraciones Públicas* competentes del **municipio de Pinto**, con el fin de que la vivienda cumpla con toda la **legalidad** recogida en el *Plan General de Ordenación Urbana de Pinto* (PGOU).

Espacios

Puntos relevantes en relación a la Vivienda

abstract

City of Pinto
Building Plot

Proximity / Accessibility

Tiny Houses or Mobil-Home

PROGRESSIVE HOME

Self-management, Economic viability,
Legality & Financing options

keywords

LOCATION

This Final Project aims to investigate a housing alternative: **SINGLE-FAMILY, ECONOMIC, QUALITY, LEGAL, PROGRESSIVE** and **COMMITTED TO THE ENVIRONMENT** within the **City of Pinto**. To do this, starting from **economic viability**, a **Building Plot** for sale within Pinto will be sought, chosen through criteria of **proximity** or **accessibility** to basic services, green areas, leisure, culture, institutions, connection with transport networks, as well as, the closeness to the family environment and friends. Important points to be found at short distances from the plot.

QUALITIES OF THE PROPOSED HOUSING

The development within the plot starts from a First Phase in which a First **SINGLE-FAMILY** Home is proposed, of the **Tiny House** or **Mobil-Home** type, which allows rapid construction, rapid placement, and inhabiting the plot in shorter times, thus as, an **ECONOMIC** saving for this initial phase. This first home will have everything you need to have a decent life within it.

Although optimized, **QUALITY** spaces, both structural materials and quality finishes and differentiating spaces such as a terrace, a balcony and a garden. Points that, if found in an already pre-established home in Pinto, would have a much higher cost.

This First Home within the plot of reduced dimensions, will allow us to have a margin for possible extensions or modifications, allowing the plot and the proposed homes to evolve with the individual, and progress with him. Obtaining, therefore, a **PROGRESSIVE Home**.

This home will start on issues of energy self-sufficiency and **self-management** of waste in order to show a **COMMITMENT TO THE ENVIRONMENT**, with the resources of the region, as well as independence from supplies and external bills.

Ways of **financing** will be sought through contact with banks and purchase-sale portals. In order to know the prior capital that is required, the ease or difficulty of obtaining credit through banks before this type of project, and the taxes to be paid.

In addition, and in order that all the procedures are **LEGAL**, there will be direct communication with the competent *Public Administrations* of the municipality of Pinto, in order that the house complies with all the **legality** contained in the *General Plan of Urban Planning of Pinto*.

Sites

Relevant points in relation to Housing

índice

1.

PRESENTACIÓN DEL TEMA

- 1.1. _____ Título
pág. 01
- 1.2. _____ Antecedentes / Motivación
pág. 02 - 07
- 1.3. _____ Presentación del Problema
& de la ciudad de Pinto. Datos relevantes
pág. 08 - 19
- 1.4. _____ Alcances & Limitaciones
pág. 20 - 23

2.

REVISIÓN DE LOS CONOCIMIENTOS

- 2.1. _____ La ciudad ideal de Yi-Fu Tuan. Topofilia
pág. 26 - 31
- 2.2. _____ La ciudad de los 15 minutos de París
pág. 32 - 37
- 2.3. _____ Tipologías de viviendas PROGRESIVAS
pág. 38 - 47
- 2.4. _____ Viviendas prefabricadas en
terrenos rústicos
pág. 48 - 55

3.

OBJETIVOS QUE SE DESEAN ALCANZAR

3.1. _____ Objetivo general
pág. 58

3.2. _____ Objetivos específicos
pág. 58 - 63

4.

METODOLOGÍA PROPUESTA

4.1. _____ Metodología en relación con los objetivos
pág. 66 - 71

5.

DESARROLLO DEL MÉTODO

- 5.1. _____ El modo de vida propuesto &
La progresión del hogar dentro de la parcela
pág. 74 - 77
- 5.2. _____ La problemática de Pinto /
La visión generalizada de mi entorno &
Tiempos post-covid en relación al hogar
pág. 78 - 81
- 5.3. _____ La búsqueda de la parcela ideal dentro de Pinto
pág. 82 - 85
- 5.4. _____ Las parcelas vacías dentro de otras ciudades
pequeñas y medianas de España
pág. 86 - 93
- 5.5. _____ Vuelta a la búsqueda de la parcela ideal en Pinto
pág. 94 - 99
- 5.6. _____ Contacto con las Instituciones Municipales
de Pinto
pág. 100 - 109
- 5.7. _____ La búsqueda de la primera vivienda.
¿Tiny Houses, Mobil-Homes, autopromoción?
pág. 110 - 141
- 5.8. _____ Aproximación del precio /
Comparación con viviendas de la zona.
Búsqueda de Financiación
pág. 142 - 167
- 5.9. _____ Generar ingresos extra con la vivienda
pág. 168 - 175

6. DISCUSIÓN FINAL

- 6.1. _____ Conclusiones
pág. 178 - 183
- 6.2. _____ Reflexión final
pág. 184 - 185



LAS PARCELAS VACÍAS DE MI CIUDAD

Varias imágenes tomadas irán apareciendo a través del TFG, mostrando las parcelas vacías de

Mi Ciudad

y otras inquietudes que surgían caminando, observando.

Espacios que bien podrían crear :

HOGAR / UNIÓN / CIVISMO / POSIBILIDADES

(Calle Santo Domingo de Silos, nº48. Pinto)

1.

PRESENTACIÓN DEL TEMA

- 1.1. _____ Título
- 1.2. _____ Antecedentes / Motivación
- 1.3. _____ Presentación del Problema
& de la ciudad de Pinto. Datos relevantes
- 1.4. _____ Alcances & Limitaciones

1.1 Título

Búsqueda de una alternativa de vivienda :

**UNIFAMILIAR
ECONÓMICA
DE CALIDAD
LEGAL
PROGRESIVA
& COMPROMETIDA
CON EL MEDIO AMBIENTE**

dentro de la ciudad de Pinto.

1.2. Antecedentes / Motivación

I. Antecedentes

El interés personal por este TFG surge del querer estar **cerca de mis seres queridos**, vivir dentro de la ciudad donde nací y crecí, **Pinto**. Surge de pasar mucho tiempo fuera de mi ciudad, alejado de familiares y amigos, y de darse cuenta de la importancia que supone estar **cerca de tus raíces**, de tu entorno, de los tuyos.

Surge de vivir en otras ciudades del mundo como: **Estambul, Marrakech & Vitoria (Brasil)** y volver a casa agradecido por lo vivido dentro de estas ciudades y también comprometido con mi ciudad. Comprometido con el lugar donde nací y crecí, Pinto e intentando integrar estos viajes y estas experiencias vividas en un nuevo modo de vivir dentro de la ciudad.

Estambul

De la ciudad y la vivencia conservo amigos que son como mi familia, también una de las etapas más excitantes y a la vez más difíciles psicológicamente. Dándome cuenta de que no hace falta siempre estar de un lado para otro y que estar en un **entorno cercano y agradable**, trae paz y estabilidad.

el jardín & el entorno cercano

Figura 1. Foto de mi amiga Feli en el jardín de nuestra casa en Estambul

Fuente: foto personal. Año 2018



Marrakech

De Marrakech traigo la suerte de haber podido **convivir** con mi pareja, ella es de Marruecos. Traigo el amor por **la artesanía**, el trabajo hecho con las manos, la importancia de **la vegetación**, de los jardines / **patios**. La privacidad dentro del entorno.

la artesanía / la tradición



Figura 2. Foto de alfombras artesanales berberes en Marruecos
Fuente: foto personal. Año 2020

los patios & su vegetación



Figura 3. Interior de la casa-museo Dar el Bacha
Fuente: foto personal. Año 2020

Vitoria (Brasil)

De Vitoria traigo el **amor familiar**, la unión que tenía la familia con la que conviví y la importancia de que todos tus seres queridos estén cerca. Además, la **evolución** que puede tener la vivienda a lo largo del tiempo, según las capacidades económicas y las necesidades espaciales.

amor familiar



Figura 4. Última foto juntos antes de volver a España por la pandemia
Fuente: foto personal. Año 2020

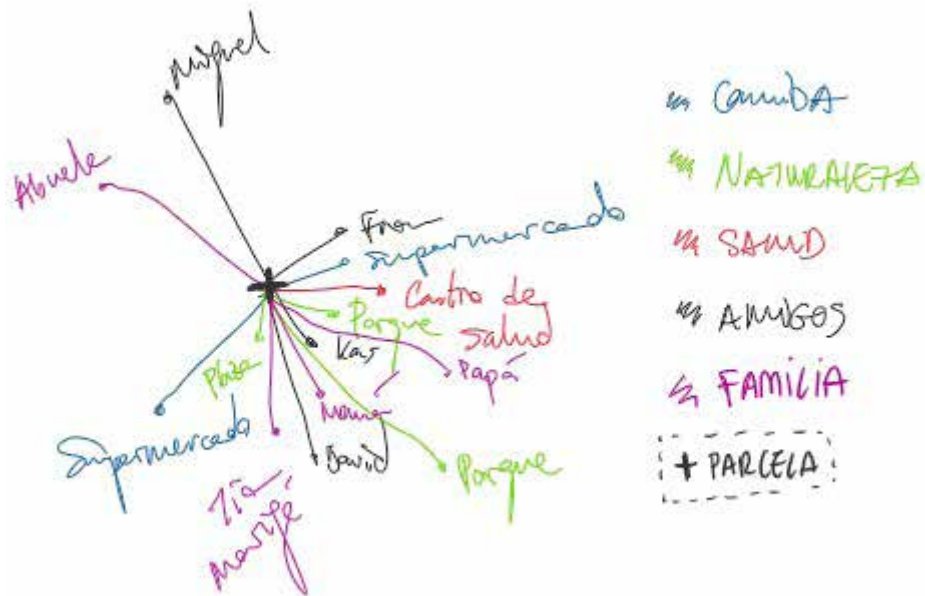
la progresividad de la vivienda



Figura 5. Midiendo la planta para la casa de Luan
Fuente: foto personal. Año 2020

II. Motivación

La búsqueda de esta alternativa de hogar surge de caminar por la ciudad de Pinto y ver las parcelas que han quedado vacías con el paso del tiempo, antiguas viviendas que fueron demolidas, terrenos que no llegaron a edificarse...y ver en ellas posibilidades para tener un hogar.



Parcela & su entorno cercano

1.3. Presentación del Problema & de la ciudad de Pinto. Datos relevantes

I. Presentación del Problema

La problemática nace al buscar una **vivienda digna** donde poder desarrollar lo comentado anteriormente. Donde poder estar cerca de los tuyos y de todos los servicios necesarios. Los alquileres e hipotecas en Pinto tienen **precios elevados** y la mayoría de las viviendas y tienen unos espacios definidos y rígidos, y no se adaptan a las diferentes etapas vitales del individuo. Viviendas que, además, resulta difícil que cumplan con criterios como:

- Una correcta ventilación.
- Luz natural.
- Espacios al aire libre privados.
- Materiales de calidad.
- Compromiso con el medio ambiente.

En el caso de que la vivienda cumpla con todos estos requisitos, supone un **gasto muy elevado**, inviable para la mayoría, o este tipo de viviendas no se plantean dentro de la ciudad.

Para la búsqueda de estas viviendas se pretende **reaprovechar las parcelas vacías** del interior de la ciudad, parcelas en muchos casos de viviendas antiguas demolidas y que cuentan con un gran potencial para desarrollar este estilo de vida.

II. Presentación de la ciudad de Pinto

Según los datos recogidos por el *Ayuntamiento de Pinto*, la ciudad se encuentra situada en el punto céntrico de la Península Ibérica, a una altitud sobre el nivel del mar de *604 metros*. Una ciudad que, más allá del dicho de “*entre Pinto y Valdemoro*” cuenta con un pasado que se inicia con los primeros asentamientos prehistóricos en la Cueva de Cuniebles y alcanza, en época medieval, la condición de villa real, con importantes monumentos como: la Torre de Éboli de mediados del siglo XIV y la Iglesia de Santo Domingo de Silos, también del siglo XIV .

Pinto es uno de los *179 municipios de la Comunidad de Madrid*. A escasos *20 kilómetros al Sur de la capital del Estado*, dos importantes redes de comunicación conectan Pinto con el resto de ciudades y pueblos:

- La carretera de Andalucía (N-IV)
- La vía férrea Madrid-Aranjuez (C-3)

Según las estadísticas, la población de Pinto representa actualmente el *0,8% de la población total* de la Comunidad de Madrid. El municipio tiene una superficie de *62,7 kilómetros cuadrados*, lo que supone el *0,78% de la superficie total* de la Comunidad de Madrid.

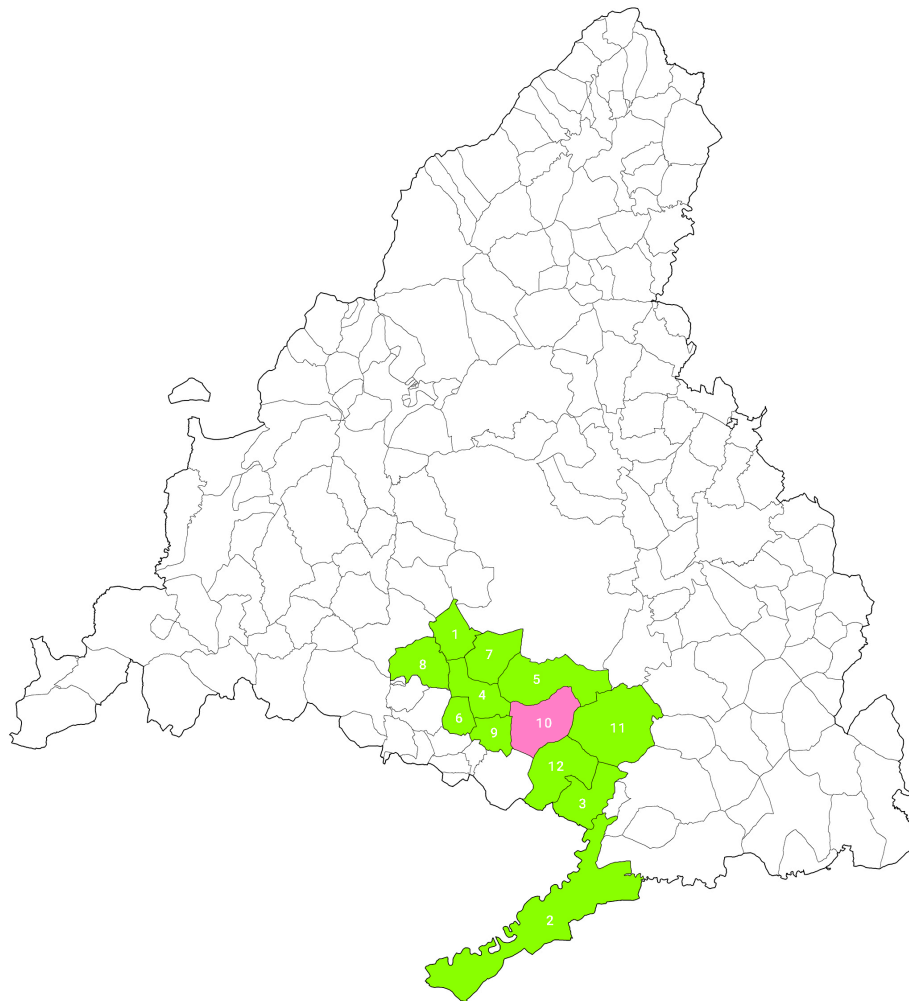
En comparación con el área metropolitana sur (Figura 1), *su área representa el 8,4%*, lo que lo convierte en el quinto municipio en cuanto a extensión. Por el contrario, es uno de los municipios con **menor densidad de habitantes** por kilómetro cuadrado, y su población representa solo el *3,96% del total de habitantes del área metropolitana sur*.

En la actualidad, con el interés de proteger el medio natural, Pinto se ha convertido en **la ciudad con la mayor superficie verde** per cápita de la zona sur de Madrid, *27 metros cuadrados por habitante*. (Ayuntamiento de Pinto, 2021)

*Sus buenas **infraestructuras**: culturales, deportivas, educativas, asistenciales... hacen de Pinto uno de los municipios con **más proyección** y **mejor calidad de vida** de la Comunidad de Madrid.*

(Ayuntamiento de Pinto, n.d)

Desde mi punto de vista sí creo que Pinto tiene una buena calidad de vida, pero mucho es su **margen de mejora**. Confío en que esto en un futuro ocurra y que, más allá de contentarnos con las **infraestructuras actuales**, propongamos un mayor número y una mejor calidad de las mismas.



SUR
METROPOLITANO

Figura 6. Mapa del sur Metropolitano
Fuente: Ayuntamiento de Pinto. Año 2020

Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/estadisticas>

- 1. Alcorcón
- 2. Aranjuez
- 3. Ciempozuelos
- 4. Fuenlabrada
- 5. Getafe
- 6. Humanes de Madrid
- 7. Leganés
- 8. Móstoles
- 9. Parla
- 10. Pinto
- 11. San Martín de la Vega
- 12. Valdemoro

III. Datos relevantes de la ciudad

A continuación se muestran una serie de datos recogidos del *Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid*, para entender la evolución de **Pinto** en temas relacionados con la:

POBLACIÓN (evolución / movimiento migratorio / número de parados)

VIVIENDA (precio de la vivienda en EUR/m²)

URBANISMO (suelo urbanizable residencial / parcelas de 0 a 100 m² sin edificar)

Todos estos **datos gráficos** guardan relación con el tema del TFG y sirven para tener una vista global de cómo se encuentra Pinto, cuáles son sus **problemáticas** y por qué resulta importante la **búsqueda de una alternativa de vivienda dentro de sus márgenes**.

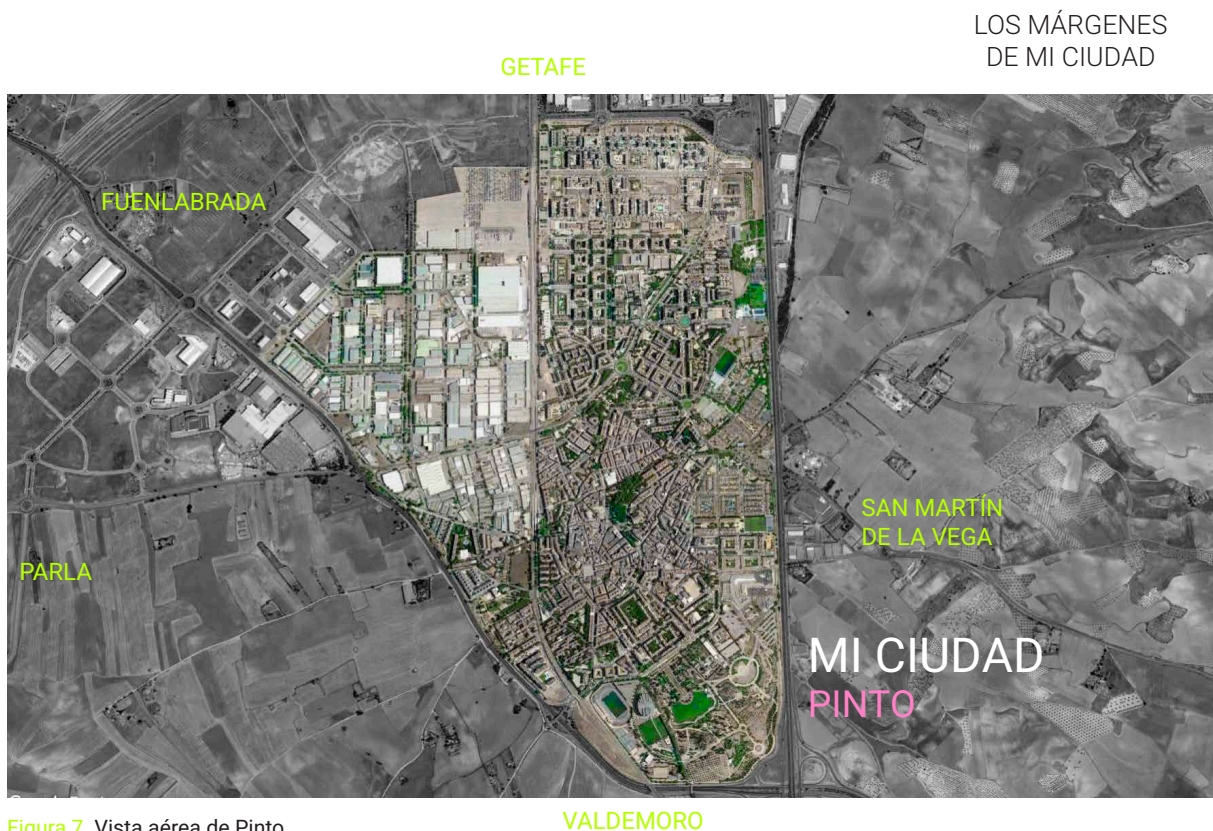


Figura 7. Vista aérea de Pinto
Fuente: Google Earth. Año 2021

Disponible en: <https://www.google.com/intl/es/earth/>

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

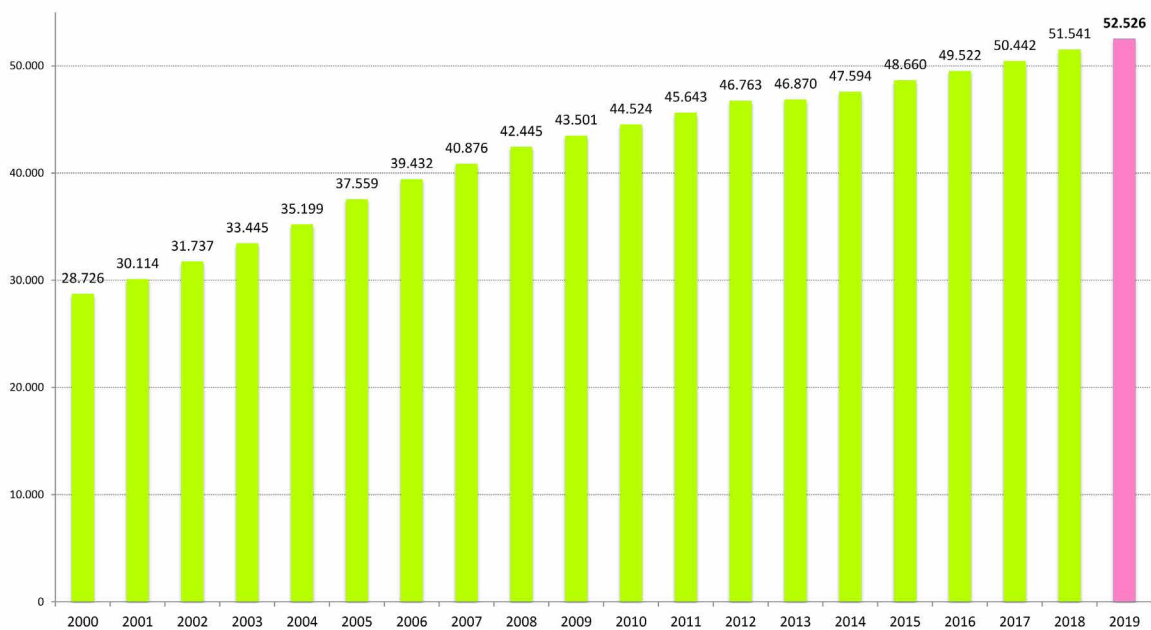


Figura 8. Gráfico del crecimiento de la población de Pinto durante el s.XXI

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Año 2020

Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/estadisticas>

La población de Pinto ha aumentado desde el comienzo del siglo XXI en más de 23.800 personas, es decir casi ha duplicado.

Convirtiéndose en una **ciudad pequeña** de la periferia sur de la Comunidad de Madrid.

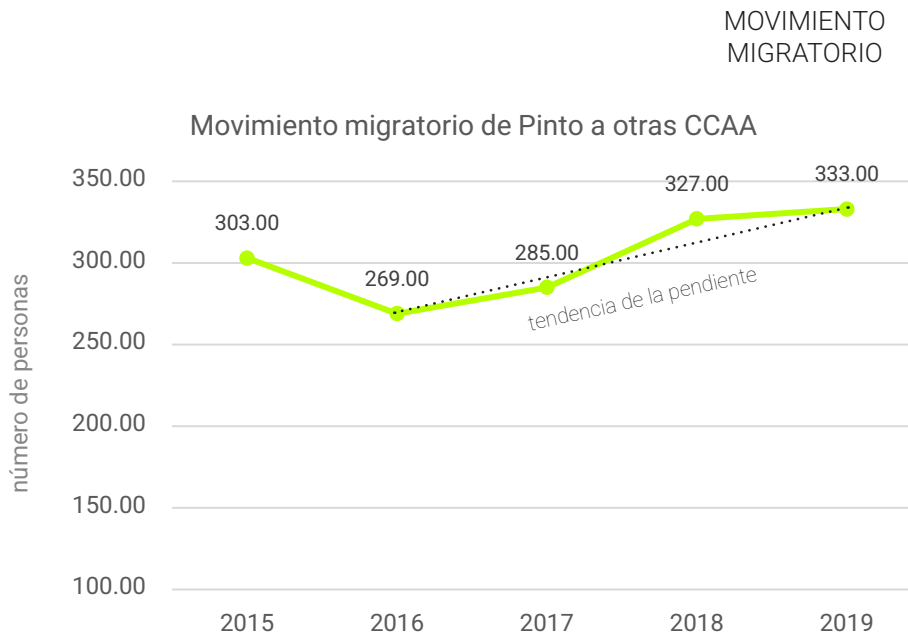


Figura 9. Gráfico del movimiento migratorio de Población Joven Adulta de Pinto
Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Año 2019

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Observamos como en el año 2019 alcanzamos el mayor número de personas del grupo **Población Joven Adulta** de Pinto que emigraron a otras CCAA, una tendencia alcista desde el año 2015.

333 Personas Jóvenes Adultas en el año 2019
se fueron a vivir a otras CCAA.

(Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, 2019)

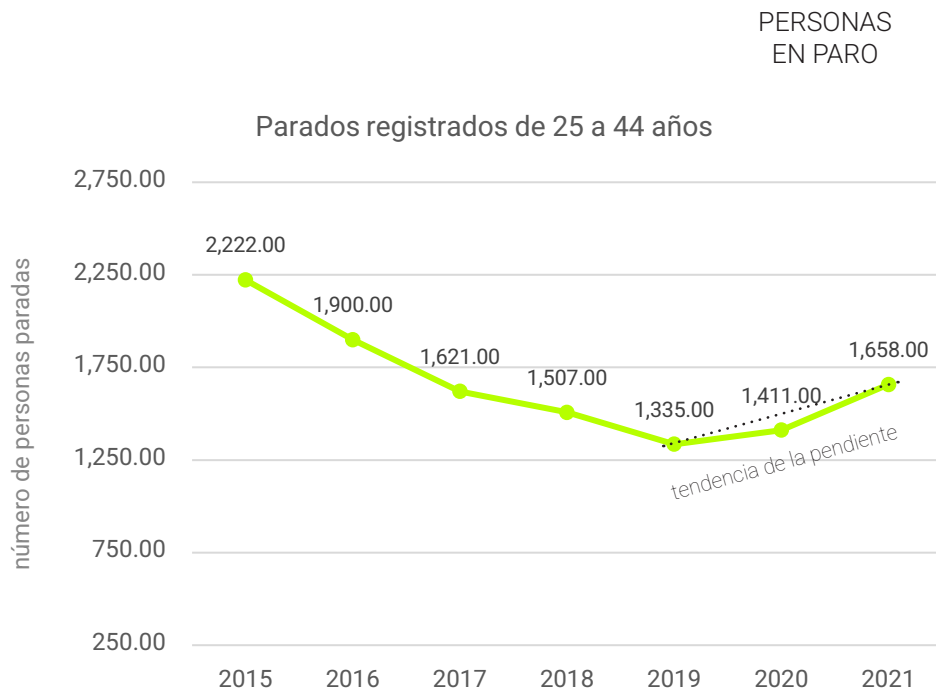


Figura 10. Gráfico de las personas paradas registradas de 25 a 44 años
Fuente: Ministerio de Trabajo y economía social. Año 2021

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Observamos un repunte desde el 2019 en el número de **Parados de Población Joven Adulta** en Pinto.

Pasando de *1.335 a 1.658 personas paradas registradas* tras la aparición de la pandemia, es decir, un aumento del *24%*.

(Ministerio de Trabajo y economía social, 2021)



Figura 11. Gráfico del precio del metro cuadrado de la vivienda libre en Pinto
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Aunque los gráficos anteriores en relación a la población mostraban un incremento del paro, el precio de la vivienda sigue con su tendencia alcista.

Alcanzando los *1.809,50 EUR/m² en el año 2020*,
479,30 euros más que en 2015.

(Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2020)

*Si el precio de la vivienda ya era elevado antes, ahora que Pinto cuenta con aún más paro.
¿Quién puede permitirse pagar el metro cuadrado a 1.809,500 euros?*

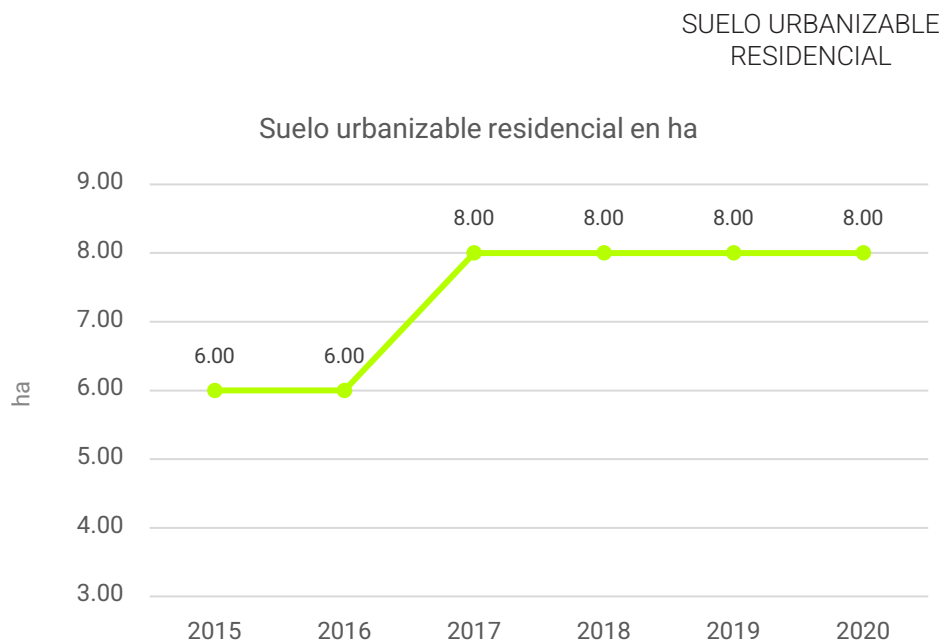


Figura 12. Gráfico del suelo urbanizable residencial de Pinto

Fuente: Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

El suelo urbanizable residencial se mantiene en *8 ha desde 2017*, los márgenes de Pinto están limitados y la oferta de **terreno urbanizable residencial** no crece.

(Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, 2020)

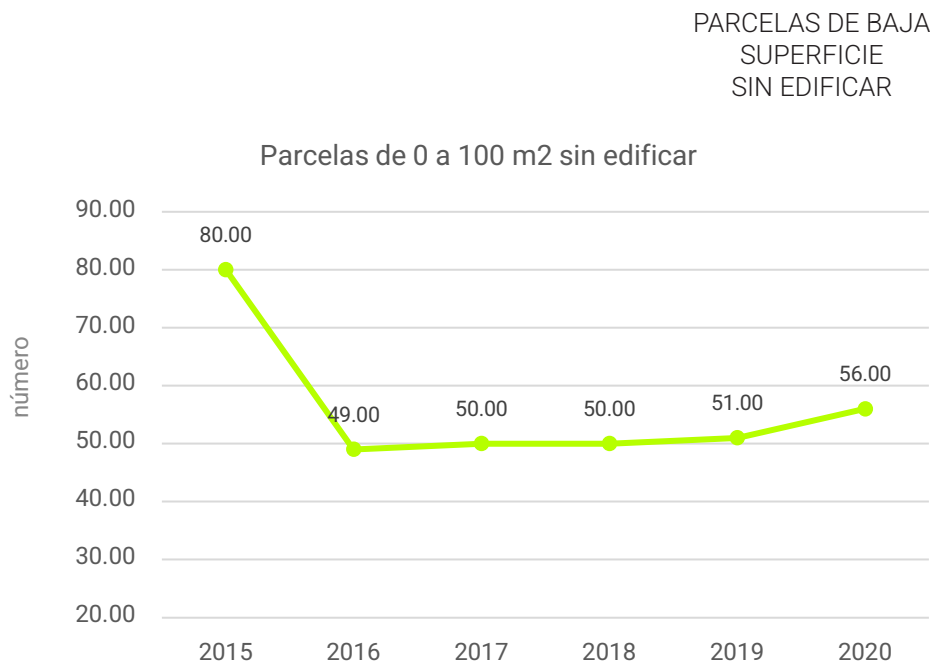


Figura 13. Gráfico de las parcelas catastrales urbanas sin edificar de 0 a 100 m2

Fuente: Dirección General del Catastro. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Aunque muchas de las parcelas pequeñas de 0 a 100 m2 *fueron edificadas entre los años 2015 y 2016, en la actualidad aún contamos con 56 que no han sido edificadas.*

(Dirección General del Catastro. Catastro Inmobiliario, 2020)

*Aún seguimos contando con muchas parcelas pequeñas sin edificar
¡ Cuántas alternativas de vivienda podríamos tener si pudiéramos reaprovecharlas!*

RECOPIACIÓN DE DATOS

	FUENTE	SERIE	unidad	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	análisis de los datos
MOVIMIENTO MIGRATORIO	Estadística del Movimiento Migratorio de la Comunidad de Madrid (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid)	Emigraciones al resto de Comunidades Autónomas. Personas de 20 a 39 años	Número	303.00	269.00	285.00	327.00	333.00	-	-	<i>Crecimiento del número de emigraciones a otras CCAA de Población joven adulta</i>
EMPLEO	Estadística de Empleo (Ministerio de Trabajo y Economía Social)	Parados registrados de 25 a 44 años	Número	2,222.00	1,900.00	1,621.00	1,507.00	1,335.00	1,411.00	1,658.00	<i>Aumento desde el 2019 de número de Parados de Población joven adulta</i>
VIVIENDA	Estadística de Valor Tasado de la Vivienda (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)	Valor tasado de la Vivienda libre	Euros/m2	1,330.20	1,378.00	1,438.90	1,614.30	1,768.20	1,809.50	-	<i>Aumento de más de 479 euros/m2 de la Vivienda</i>
URBANISMO	Dirección General de Urbanismo (Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad)	Suelo Urbanizable Residencial	ha	6.00	6.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	<i>Apenas 8 ha de Suelo Urbanizable Residencial que se mantienen desde el 2017. Los márgenes de la ciudad impiden un mayor crecimiento.</i>
	Dirección General del Catastro (Catastro Inmobiliario)	Parcelas catastrales urbanas Sin Edificar de 0 a 100 m2	Número	80.00	49.00	50.00	50.00	51.00	56.00	-	<i>Hasta el año 2020 hay 56 parcelas urbanas aún sin edificar</i>

Figura 14. Tabla recopilatoria de los datos obtenidos

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Año 2021

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

1.4. Alcances & Limitaciones

Alcances

La aportación esperada de este Trabajo es dar información sobre los posibles pasos para **conseguir una alternativa de vivienda real** dentro de la ciudad de Pinto. Planteable para todas aquellas personas que quieran comenzar teniendo **hogar que evolucione** con ellos, dentro de **la Ciudad** y cerca de sus seres queridos y servicios.

Aunque se estudia el caso específico de Pinto, es aplicable para todas las ciudades y para todas las personas que, siguiendo estos pasos o planteando los suyos propios, puedan conseguir el mismo fin en sus ciudades de origen o en aquellas ciudades en las que deseen vivir.

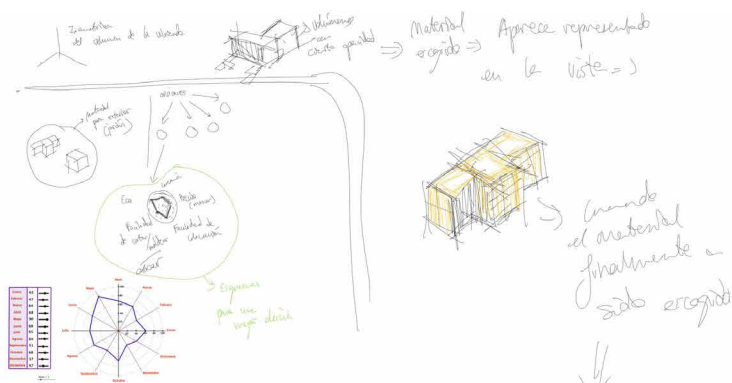
Limitaciones

Las limitaciones parten de una **búsqueda transversal** que, para que pueda ser realista, debe acercarse e investigar sobre diferentes puntos, distantes entre sí, pero importantes para un objetivo común como es la búsqueda final de esa vivienda.

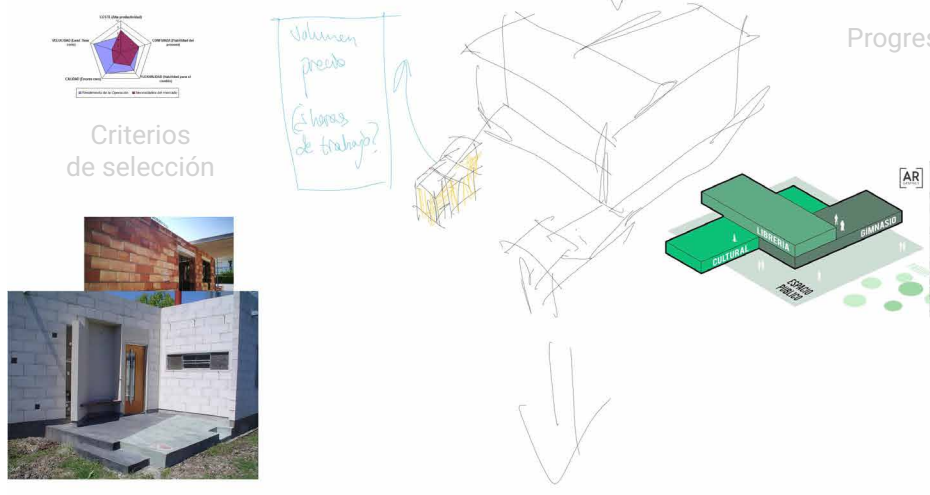
Por ejemplo: la búsqueda de una parcela urbanizable, pero también de una posible financiación del terreno, así como, la seguridad jurídica de que lo que se plantea como vivienda es posible. Esto supone que, aunque todos estos puntos se pretendan tratar, el TFG no permite profundizar en exceso sobre ellos, porque esto haría **centrarnos en exceso** en un objetivo específico, pero no en el objetivo final, el cual es al que se pretende llegar.

Aunque en el apartado (5.1 El modo de vida propuesto y la progresión del hogar dentro de la parcela) y (Figura 1) se muestren todas las fases posibles que pudiera tener el hogar dentro de la parcela, el TFG se centrará únicamente en la Primera Fase: búsqueda de la parcela y del **Primer Hogar**, por las **limitaciones de tiempo** y porque profundizar en todas ellas supondría una extensión del TFG y unos tiempos inviables para los meses de elaboración del mismo.

primer Brainstorming



Progresión de la vivienda



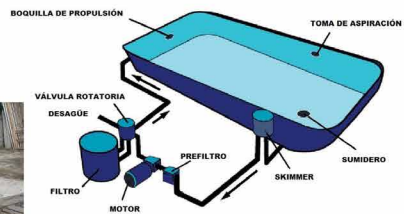
Criterios de selección



siguiente elemento construido

Materialidad

BÚSCUELA DEL MATERIAL



Espacios diferenciadores



*Una antigua casa de pueblo de planta baja
fue demolida y sus escombros retirados*

*¿Qué pasó con ella?
¿Qué pasó con sus propietarios?*

(Calle de Pedro Rubín de Celis, nº16)

2.

REVISIÓN DE LOS CONOCIMIENTOS

- 2.1. _____ La ciudad ideal de Yi-Fu Tuan. Topofilia
- 2.2. _____ La ciudad de los 15 minutos de París
- 2.3. _____ Tipologías de viviendas PROGRESIVAS
- 2.4. _____ Viviendas prefabricadas en terrenos rústicos

2.1. La ciudad ideal de Yi-Fu Tuan. Topofilia

I. La ciudad ideal de Yi-Fu Tuan

Según las palabras del geógrafo Yi-Fu Tuan, en su libro *Topofilia: Un estudio de las percepciones, actitudes y valores sobre el entorno*, comenta lo siguiente en relación a la ciudad:

*“La ciudad libera a los ciudadanos de la necesidad de bregar * sin pausa para mantener sus cuerpos y del sentimiento de impotencia frente a los caprichos de la naturaleza. Es un logro que hoy tendemos a olvidar o menospreciar.. [la ciudad] representa un ideal medio ambiental y humano y porque constituye en sí un entorno.”*

Capítulo XI: La ciudad ideal y símbolos de trascendencia (Yi-Fu Tuan, 1974, p.203)

bregar. 3. intr. Ajetrearse, agitarse, trabajar afanosamente. (RAE, 2001)

II. TOPOFILIA

- TÉRMINO

Se intenta mostrar una ciudad desde un punto de vista más optimista, más humano y sensorial. Además, el geólogo acuña un término denominado **Topofilia**. El cual define como **las manifestaciones específicas del amor humano por el lugar**. Un neologismo que puede definirse con amplitud para incluir todos los vínculos afectivos del ser humano con el entorno natural. (Yi-Fu Tuan, 1974)

*“Más permanente -pero menos fácil de expresar- es el sentir que uno tiene hacia un lugar porque es **nuestro hogar**, el asiento de nuestras memorias[...]*

[cuando la topofilia llega a convertirse en una de las más fuertes emociones humanas]

*podemos estar seguros de que el lugar o el entorno se han transformado en portadores de acontecimientos de gran carga emocional o que **se perciben como un símbolo.** “*

Capítulo VIII: Topofilia y entorno (Yi-Fu Tuan, 1974, p.130)

- CONTACTO FÍSICO

Sugiere el autor que el contacto físico con nuestro entorno natural es cada vez más **indirecto** y a la vez más **limitado** a ocasiones especiales. La relación del hombre tecnológico con **la Naturaleza** se ha visto ligada más a un aspecto recreativo que vocacional. De lo que las sociedades avanzadas carecen es de una comunión apacible con la naturaleza, como la que ocurría en el pasado, afirma el geógrafo. Cuando el ritmo de vida era más lento.

*“Un adulto debe aprender a ser **maleable y libre** como un chico si desea gozar de manera **polimorfa*** de la naturaleza. Necesita ponerse ropas viejas para sentirse libre y poder tumbarse sobre la hierba [...] y **sumergirse en una amalgama de sensaciones físicas**:*

*el holor del heno y la bosta de los caballos;
la tibieza del suelo y sus contornos, duros o suaves;
el calor del Sol, atemperado por la brisa;
el cosquilleo de una hormiga que le sube por la pantorrilla;
las sombras del movimiento de las hojas que juegan en su cara;
el sonido del agua sobre las rocas y los guijarros...
o el ruido del tráfico lejano.*

*Un ambiente así rompe todas las reglas formales mediante las cuales la **eufonía*** y la **estética** sustituyen a la confusión por el orden, y a pesar de ello, nos brinda la más completa satisfacción”*

Capítulo VIII: Topofilia y entorno, (Yi-Fu Tuan, 1974, p.134-135)

polimorfa. 1. adj. Que tiene o puede tener distintas formas. (RAE, 2020)

eufonía 1.f. Sonoridad agradable que resulta de la acertada combinación de los elementos acústicos de las palabras.. (RAE, 2020)

- SALUD Y TOPOFILIA

Yi-Fu Tuan en este apartado del capítulo: *Topofilia y entorno*, habla sobre la conexión de la salud y el entorno, cuando el ser humano adquiere un **sentimiento de bienestar** tan amplio que quiere abrazar **el Mundo**, sumergirse en él. Para ello se apoya de varias citas de otros escritores y poetas de siglos dispares.

“William James lo expresa así: << Aparte de cualquier sentimiento intensamente religioso, todos hemos sentido a veces que la vida universal parece envolvernos con su dulzura. [...] Hay días en los que la atmósfera nos arrulla llenándonos de paz [...] y dentro de nosotros sentimos un tañido sutil, en resonancia con la armonía del mundo >>”*

Capítulo VIII: Topofilia y entorno, (William James citado por Yi-Fu Tuan, 1974, p.137)

tañido. 1. m. Acción y efecto de ejercer el sentido del tacto. (RAE, 2014)

- FAMILIARIDAD Y VÍNCULO

En este apartado del capítulo se habla sobre los afectos y vínculos hacia el entorno, un entorno vivido por nuestros ancestros y, en una mayor cercanía, por nuestros: abuelos/as, padres y hermanos/as. Una conexión hacia el entorno que se convierte en **una extensión de nuestra personalidad**. Esa conexión viene ligada también a una **conciencia del pasado**, el cual es un elemento importante de amor **al terruño**, es decir, a **nuestra tierra natal**. (Yi-Fu Tuan, 1974, p.138-139)

- PATRIOTISMO

Se denomina al patriotismo como: el amor hacia la tierra patria o suelo natal. El autor sugiere que en el espacio de una vida el ser humano actual, al igual que el pasado, solo puede sentir un arraigo profundo hacia un pequeño rincón del mundo. Para civilizaciones antiguas como la griega y la fenicia, el sentimiento patriótico estaba ligado a pequeños fragmentos de terreno y no a la extensión del Imperio o los lugares donde se hablara su lengua. Diferencia Yi-Fu Tuan dos tipos de patriotismo: el **local** y el **imperial**.

“El patriotismo local descansa en una íntima experiencia de lugar y en la impresión de que lo bueno es frágil [...] El patriotismo imperial se alimenta del egoísmo y orgullo colectivos.”

Capítulo VIII: Topofilia y entorno, (Yi-Fu Tuan, 1974, p.140-141)

- URBANIZACIÓN y actitud hacia el campo

Se describe la lealtad al hogar, la ciudad y la nación como una emoción importante, fuerte. En contraposición, el campo provoca unos sentimientos de ternura más abstractos, en algunos casos románticos, melancólicos. En este apartado se defiende que para que un valor medioambiental pueda ser correctamente definido requiere de su antítesis. Por ejemplo:

Agua / Sed

Tierra / Océanos cruzados

Hogar / Viaje / País extranjero

Claustrofobia / Agorafobia

Ya el poeta Horacio hacia el 65-85 a. de C. decía lo siguiente:

*“Esta fue una de mis plegarias: **una pequeña parcela con jardín**; cerca de la casa, un manantial de agua fresca, y junto a él, un bosqueje. El cielo la ha colmado . [...] Ahora solo pido una cosa más: **hazlo mío siempre.**”*

Capítulo VIII: Topofilia y entorno, (Horacio citado por Yi-Fu Tuan, 1974, p.142)



Topofilia, amor a Pinto y a mi entorno.

Búsqueda de un contacto físico con la naturaleza

III. VISITANTE & AUTÓCTONO

En su libro, Yi-Fu Tuan también habla de las diferentes perspectivas y conexiones con el entorno, dependiendo de la fugacidad con la que el individuo transita el espacio. El visitante tenderá a tener una visión más superficial del entorno, se enamorará de las calles del casco histórico de una ciudad Europea, se estimulará por la vida de Chinatown, pero no llegará a plantearse otros aspectos más profundos como:

¿Cómo viven las personas aquí?

Sin embargo, el **visitante** también adquiere una vista y es capaz de observar los **méritos y defectos del lugar**, que en muchos casos han dejado de ser visibles por el residente. (Yi-Fu Tuan, 1974, p.92-95)

Creo que las palabras que se recogen en el libro del geógrafo reflejan gran parte del sentimiento y aprecio que tengo por **Mi Ciudad**, parece que el escritor ha sido capaz de emplear las palabras y los términos adecuados para definir: los lazos que me unen a ella, el símbolo y la emoción que en mí produce y la consideración de que las ciudades pueden ser grandes fuentes de:

Cultura/ Relaciones sociales/ Civismo & Evolución Humana.

El concepto de ciudad que plantea el geógrafo y el aparente menosprecio que parece que en la actualidad se tiene de las ciudades, creo que han dañado la imagen y la vida dentro de estas. Quizá por las políticas erróneas, quizá por entender en estos años la ciudad como un negocio, hayan propiciado el rechazo de muchos a su propia ciudad.

Sin embargo, entendiendo el término **topofilia**, creo que esa conexión hacia un lugar que se considera **Nuestro Hogar** y un símbolo, se mantiene. Se mantiene dentro de nosotros y está esperando a brotar. Al igual que el contacto físico con la naturaleza debe volver a producirse, para que los adultos también puedan sumergirse en estas sensaciones físicas.

Aun siendo **residente** de Pinto, he pasado los que creo que son los años de mayor madurez fuera de mi ciudad. Convirtiéndome en **visitante de mi propia ciudad**, y aunque esto quizá en un comienzo fuera algo doloroso y superficial, se acabó convirtiendo en algo más profundo. Como dice Yi-Fu Tuan, "...*el ser visitante te permite apreciar mejor los méritos y defectos del lugar*". En mi caso, el tener la suerte de ver y comparar otras ciudades y otros países me ha permitido tener una visión **más global y más positiva** de Pinto. Una ciudad que, aunque puede quedarle mucho para ser una ciudad ideal, cuenta con:

- Los símbolos suficientes
- Servicios suficientes
- Y lo más importante gracias a sus lugares, familiares y amigos:

**UNA CONEXIÓN DIRECTA CONMIGO,
UN PATRIOTISMO LOCAL.**

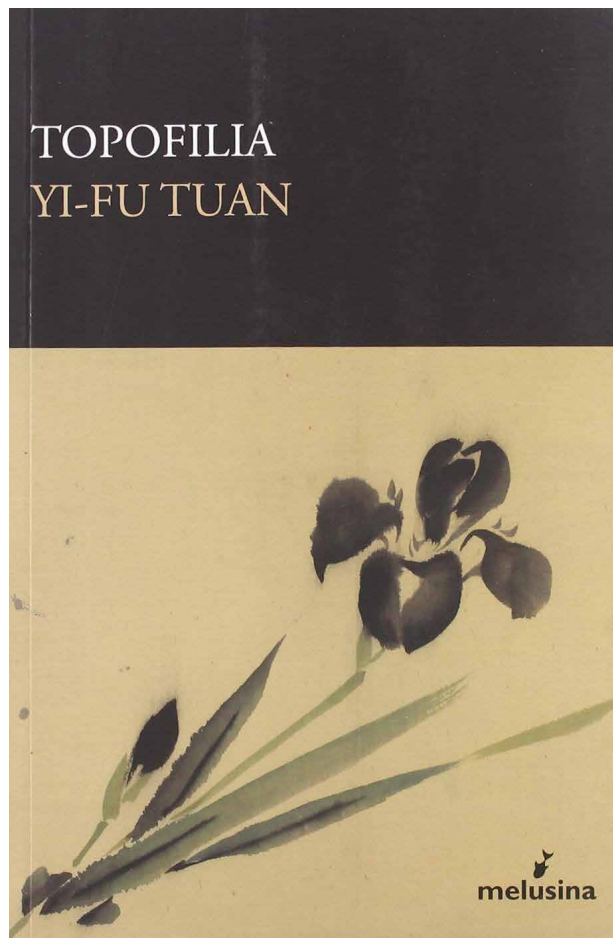


Figura 15. Portada del libro: Topofilia de Yi-Fu Tuan
Fuente: casadellibro.com. Año 2007

Disponible en: <https://www.casadellibro.com/libro-topofilia/>

2.2. La ciudad de los 15 minutos de París

I. 15 minute city

El Director Científico de la *Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne* y Urbanista franco-colombiano *Carlos Moreno*, propone en sus estudios la ciudad del cuarto de hora, *Ville du quart d'heure*. Una ciudad que pretenda tener todos los servicios al alcance, interiorizando que la **proximidad** es un aliciente que mejora la calidad de vida de los ciudadanos.

Ofrecer una oferta a los ciudadanos permitiendo que estos reconecten con su entorno. Facilitando y mejorando la movilidad sostenible: a pie o en bicicleta. Una zona compacta, hiperpróxima y accesible para todos. (Moreno Carlos, 2019) Esta propuesta está en la mesa de la alcaldesa parisina Anne Hidalgo, ambos trabajan conjuntamente buscando que París sea un ejemplo de **ciudad próxima** y **sostenible**.

II. Masterclass « La ciudad de los 15 minutos: vida urbana y proximidad en la época del COVID-19 »

- Introducción

En la *Masterclass de Pr Carlos Moreno para Cartagena Piensa (2021)*, organizada por el *Ayuntamiento de Cartagena* (Murcia), se explica una ciudad de las proximidades, que quizá se ha visto potenciada por esta "nueva normalidad" tras la época covid, pero que ya venía desarrollándose desde antes del *Acuerdo de París (2016)*, el cual pretendía que los países firmantes tuvieran una posición conjunta en un intento de frenar el **cambio climático**.

De forma paralela, el *C40 (2016)*, organizado por la alcaldesa de París, Anne Hidalgo, fue una cumbre donde los 40 alcaldes de las 40 ciudades más importantes (se incluían Barcelona y Madrid) buscaban una hoja de ruta para la mejoría de unas ciudades que eran y aún continúan siendo, **grandes emisoras de dióxido de carbono a la atmósfera**.

Carlos Moreno, tomando el pensamiento de la teoría de la complejidad de *Edgar Morin (filósofo y sociólogo francés)*, se entienden las ciudades desde un punto de vista complejo. Una interrelación de los individuos con el entorno y entre ellos mismos. (Moreno Carlos, 2021)

"Como me dijo una vez Edgar Morin: << Yo estoy en la ciudad y la ciudad está en mí >>, yo no soy alguien por fuera de la ciudad y la ciudad no es algo exterior a mí. Estamos juntos, estamos intrínsecamente ligados"

Masterclass de Carlos Moreno para Cartagena Piensa
(Morin Edgar citado por Moreno Carlos, 2021)

- Antropoceno. Mundo urbano. Mundo natural

Esta conexión ciudadano - ciudad está ligada a una serie de **interdependencias** y de **reacciones**. *“¿De qué se trata cuando hablamos de una nueva movilidad?”* Pregunta Carlos Moreno. Él apunta que la nueva tendencia urbana de la movilidad es hacia la **inmovilidad**.

“¿Por qué nos desplazamos tanto?”

¿Por qué tenemos que tomar una hora de transporte de un sitio para otro en la mañana y volver por la noche y todos al mismo tiempo?”

(Moreno Carlos, 2021)

Debemos buscar un nuevo paradigma que nos transforme. El Premio Nobel de química *Paul J. Crutzen* acuñaba el término: **Antropoceno**. Una era geológica por la cual el ser humano está socavando el terreno por su propia actividad, modificando el entorno natural donde vive la mayor parte del tiempo. En menos de 70 años la población pasó de 1 billón de habitantes a 7 billones, así como la cantidad de CO2 a la atmósfera aumentó exponencialmente.

Carlos Moreno promueve un cambio de paradigma en las ciudades, **ciudades de proximidad**:

QUE EL MUNDO URBANO DONDE VIVIMOS, CONVIVA EN ARMONÍA CON EL MUNDO NATURAL POR EL CUAL VIVIMOS.

Debemos cuestionarnos, preguntarnos profundamente varios interrogantes:

En el mundo donde vivimos (mundo urbano): *¿Por qué?*

En el mundo del cual vivimos (mundo natural): *¿Para qué?*

Y en esas burbujas interconectadas y tecnológicas que existen:

¿Con quién preferimos estar?

Tenemos que vivir de una manera distinta para que todos estos mundos correspondan a una nueva narrativa urbana, actual y comprometida.

(Moreno Carlos, 2021)

- Estrategias de la ciudad de los 15 minutos

El trabajo de investigación de Carlos Moreno es denominado por el mismo como: la **territorialidad feliz**, la **proximidad feliz**. Corresponde a identificar 6 funciones sociales urbanas o territoriales que pueden encontrarse en proximidad con el lugar donde vivo para: limitar y reducir desplazamientos excesivos e inútiles.

Las 6 funciones sociales son:

1. Habitar	
2. Trabajar	
3. Aprovisionarse	
4. Cuidarse / Salud	- A 15 minutos de proximidad (ciudades de mucha densidad)
5. Aprender	
6. Descansar	- A 30 minutos de proximidad (ciudades de media o baja densidad)

La proximidad a estas funciones considera que mejorará la vida y la felicidad de los ciudadanos. Además el estado de la persona feliz podrá verse reflejado en **3 indicadores**:

1. Bienestar personal
En relación a la familia y a los seres queridos, poder pasar más y mejor tiempo con ellos. Un mayor tiempo útil para compartir.
2. Sociabilidad
En relación a los vecinos y los compañeros de trabajo.
3. Bienestar con el Planeta
Por medio de gestos, ecoactitudes y empatía hacia el ajeno .

Esto lleva a una **movilidad voluntaria**, porque la queremos, no porque nos sintamos obligados a utilizarla. (Moreno Carlos, 2021)

- Abandono de la vida urbana. Abandono de las ciudades tras el Covid-19.

Carlos Moreno no habla sobre la muerte o la desaparición de las ciudades, sino de la relación que tenemos dentro de estas. Tras este período de pandemia, muchas personas han optado por abandonar las ciudades. Este nuevo atractivo del mundo rural es una realidad, apunta el urbanista, pero no por ello Madrid o París se van a convertir en ciudades despobladas por ello. (Moreno Carlos, 2021)

NECESITAMOS DARLE UN RUMBO DISTINTO A LA VIDA URBANA

Apaciguar y buscar un nuevo rumbo en común dentro de la ciudad.

- ¿Es la ciudad de los 15 minutos una Utopía?

No es una Utopía si esta se lleva a cabo, si hay políticas que potencien y alcancen este rumbo, si existe esa participación y esa voluntad. Es difícil pues se han llevado a cabo durante estos últimos 70 años unas políticas no enriquecedoras, pero sin esta visión optimista del mundo urbano, los ciudadanos se morirían de pena. Si convertimos una parte de esta Utopía en realidad ya habría sido un éxito, apunta el experto. (Moreno Carlos, 2021)

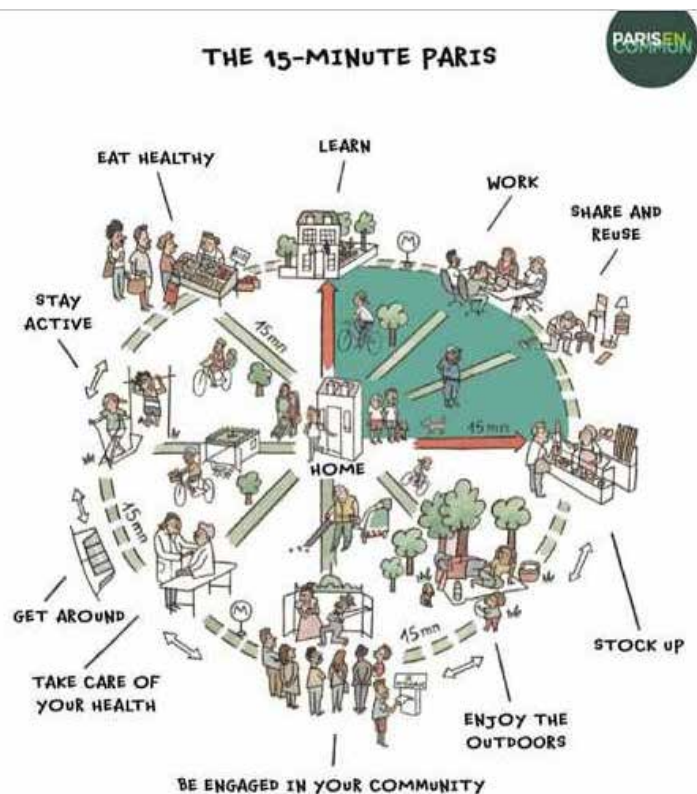


Figura 16. Esquema de la ciudad de los 15 minutos
Fuente: rtve.es. Año 2020

Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20201007/carlos-moreno-pandemia>

La visión de Carlos Moreno en relación a la felicidad de los ciudadanos en una **ciudad de proximidad** creo que se ajusta a la visión que tengo de mi ciudad, Pinto. Una ciudad con servicios próximos, al alcance. Una movilidad que perfectamente puede llevarse a cabo a pie, con algunos tramos cuyas aceras no invitan a la movilidad y parece que están más al servicio del automóvil, cuyas redes de transporte entre ciudades y dentro de las ciudades son altamente mejorables, cuyos espacios públicos muchas veces son únicamente parques. Pero que aún con todo esto tiene mucho potencial a largo plazo si las políticas que se llevan a cabo van en consonancia con este modelo de vida urbano que propone Carlos Moreno:

Ciudades más felices, más accesibles, con una vida fuera de casa pero dentro de tu entorno.

Los indicadores de los que hablaba el experto: *Bienestar personal, Sociabilidad y Bienestar con el Planeta*. (Moreno Carlos, 2021), creo que serían perfectamente aplicables dentro de la ciudad de Pinto, aunque necesitarían de una participación ciudadana alta y **una voluntad conjunta** hacia este tipo de ciudades.

¿Queremos los modelos de ensanches que ya hemos visto? Ensanches sin vida, sin ocio, sin sociedad.

¿Queremos ir en contra de nuestra propia felicidad en el mundo urbano?

¿Queremos tener una vida obligada al transporte, a la lejanía, a los largos desplazamientos para realizar una actividad?

¿Queremos ciudades oscuras? ¿Queremos bloques y bloques de lo mismo?

¿Queremos que nuestras funciones sociales se realicen fuera de nuestro entorno, de nuestro hogar?

Pinto podría llegar a convertirse en una **ciudad cosmopolita, variada, rica**. Creo en ella, con una densidad media y compacta. Por eso, y aunque este TFG aborde una alternativa de vivienda más que una alternativa urbana, confío en mi ciudad. Y por eso, quiero estar en sus proximidades, dentro de ella.

En 1'18" Pr Carlos Moreno vous explique le concept de la ville du ¼ d'heure en vidéo.
Prof Carlos Moreno explains the concept of the 15 minute city in a 1min 18sec video.

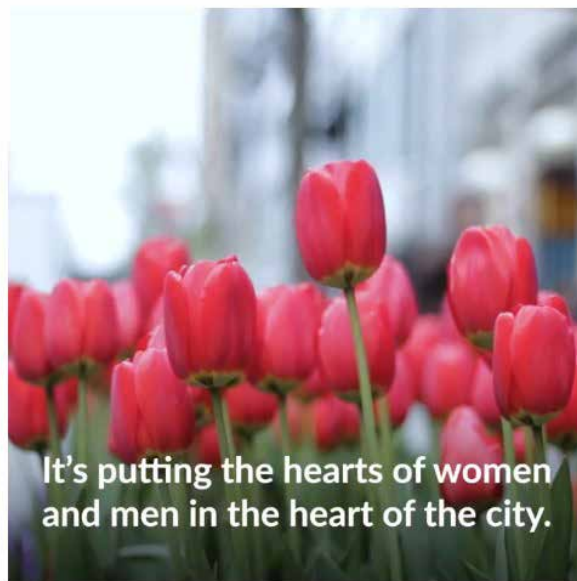


Figura 17 & 18. Vidéo explicativo de la ciudad de los 15 minutos
Fuente: moreno-web.net Año 2020

Disponible en: <http://www.moreno-web.net/video-ville-du-quart-dheure-presentee-par-pr-carlos-moreno/>

2.3. Tipologías de viviendas PROGRESIVAS

I. La progresividad de la vivienda

- Introducción

Para comprender los diferentes tipos de **viviendas progresivas** analizaremos el escrito de *Dayra Gelabert Abreu & Dania González Couret*, ambas profesoras de la *Facultad de Arquitectura del Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría (La Habana, Cuba)*, en su escrito: *Vivienda progresiva y flexible. Aprendiendo del repertorio*. Ambas comentan lo siguiente en relación a la progresividad de la vivienda:

“La progresividad resulta una opción viable a la construcción de la vivienda social en la ciudad, al permitir reducir la inversión inicial y ser transformada, mejorada y completada en el tiempo, según las necesidades, posibilidades y preferencias de los miembros del hogar.”

(Gelabert Abreu Dayra & González Couret Dania , 2013, p.48)

- Progresividad de la vivienda basado en varios **parámetros**:
 - Modalidad de progresividad
 - Tipo de flexibilidad que permite la vivienda
 - Cotidiana o en el tiempo
 - Mover tabiques (Cotidiana) /
 - Ampliación en el tiempo (Flexible en el tiempo)
 - Los elementos componentes
 - Permanentes o temporales (fijos o variables)
 - Estructura (Permanente) /
 - Cierres exteriores (Temporales - Fijos) /
 - Divisiones Interiores (Temporales - Variables)
 - La modulación
 - La participación del usuario en la evolución
 - Compromiso del individuo con su hogar

MODALIDADES DE VIVIENDA PROGRESIVA

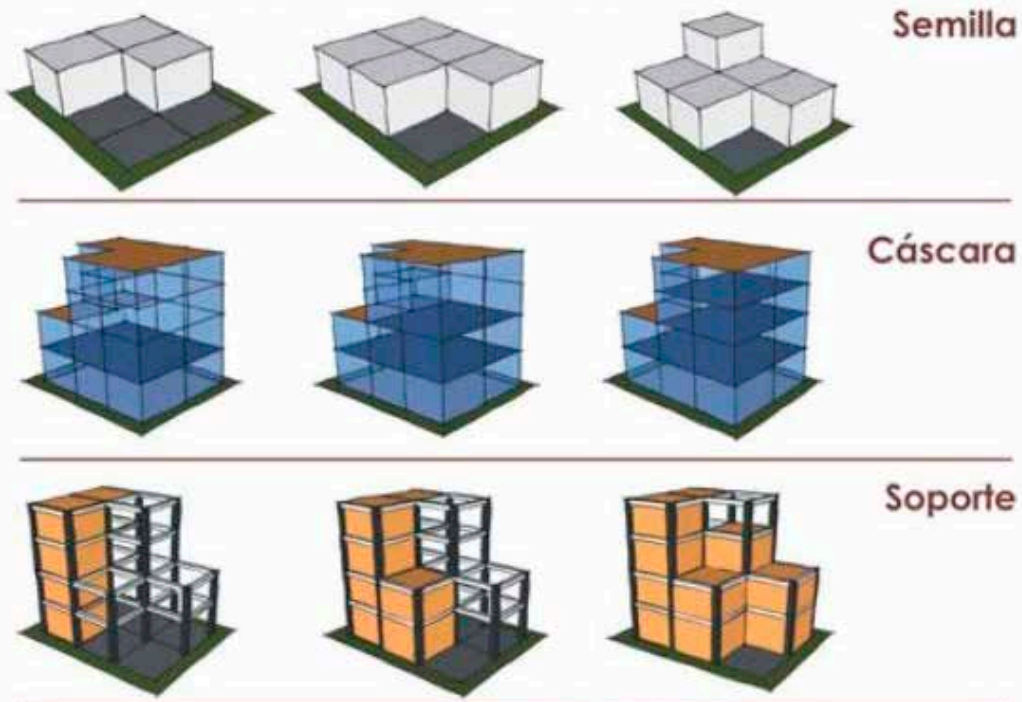


Figura 19. Modalidades de vivienda progresiva
Fuente: Vivienda progresiva y flexible Aprendiendo del repertorio. Año 2013

Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000200005

- Revisión histórica

o Principios del s.XX

Los primeros ejemplos recogidos y esa exploración de la **flexibilidad** del hogar se remonta al comienzo del s.XX, con la aparición del movimiento moderno y los **esqueletos estructurales** que liberan la fachadas y las plantas. Dotándolas de menor rigidez y posibles variaciones.

Ejemplos de esta época son algunos de los proyectos de *Mies van der Rohe* y *Le Corbusier*.

o Década de los 60 & 70

En estos años, vuelve el auge de estos tipos de viviendas gracias al desarrollo de la llamada *Teoría de los Soportes* de *John Habraken*. En este período se toma como consideración las **diferentes etapas del ciclo familiar** y su participación en el diseño del espacio. (Gelabert Dayra & González Dania , 2013, p.53)

John Habraken en su libro *El diseño de soportes*, definió así lo que para él consideraba una vivienda:

“Una vivienda es el resultado de un proceso en que el usuario toma decisiones.”

(Habraken John, 1976)

Otro arquitecto importante de este movimiento de flexibilidad de vivienda fue: el arquitecto belga *Lucien Kroll*, el cual, en una entrevista a *El País* resumida en la página de arquitectura *Hicarquitectura* de 1998 comentaba lo siguiente:

“Los mejores espacios construidos son los que mejor saben evolucionar y transformarse”

(Kroll Lucien, 1998)

- o Años 200, *The Naked House*

El arquitecto japonés *Shigeru Ban* proyecta la llamada *Casa Desnuda* o *The Naked House*, situada en Kawagoe (Japón), una vivienda para cuatro personas: dos adultos, dos niños y la abuela. La convivencia se produce en un espacio interior libre de particiones, con **varios módulos móviles** de madera en el interior.

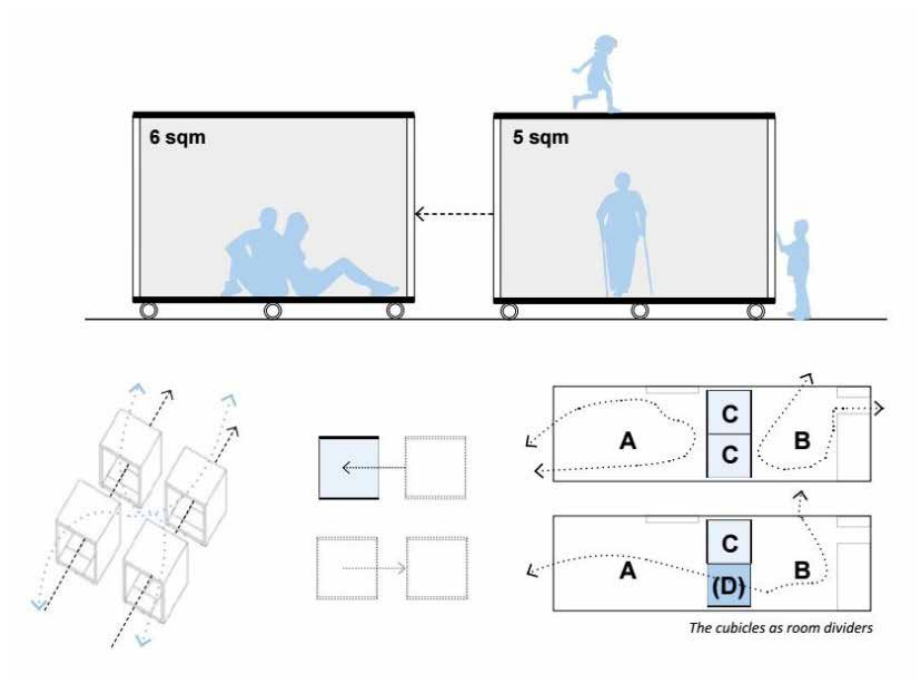


Figura 20. Esquema de la movilidad interior de la *Naked House*
Fuente: Dwelling Typologies. Año 2014

Disponible en: https://issuu.com/aad_lund/docs/assignment_2/255

En cuanto a la **flexibilidad a largo plazo**, la vivienda permite la modificación de sus espacios si las necesidades de la familia cambian con el tiempo; si algunos miembros se van u otros llegan, la vivienda siempre podrá adaptarse a ellos y a sus nuevas inquietudes. (AAD, 2014)

- Tendencias generales. Países desarrollados vs Países en desarrollo

o Países desarrollados

En los países desarrollados parece que la flexibilidad de la vivienda va más ligada a la evolución del individuo y la familia dentro de esta. Una **evolución en el tiempo** por la cual el núcleo familiar parece estar **opuesto a la rigidez** de otras tipologías de edificios. (Gelabert Dayra & González Dania , 2013, p.56)

Normalmente son destinatarios que tienen ingresos suficientes para poder tener este modelo de hogar.

Un ejemplo es el proyecto *NEMAUSUS* de *Jean Nouvel* en *Nîmes*, 1985-1987.

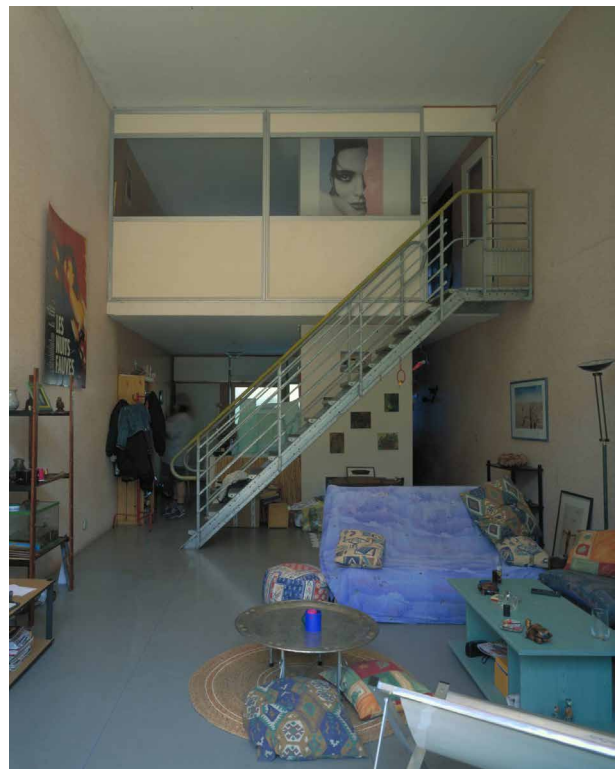


Figura 21. Interior del grupo de apartamentos del proyecto NEMAUSUS

Fuente: jeannouvel.com. n.d

Disponible en: <http://www.jeannouvel.com/en/projects/nemausus/>

"This flexibility and individuality ensure that the future tenant knows exactly where he lives."

(Nouvel Jean, n.d)

o Países en desarrollo

Los países en desarrollo, sin embargo, parece que su evolución está más ligada a una **consecuencia económica**. Una evolución en forma de "semilla", intentando resolver los asentamientos espontáneos y precarios de la comunidad.

Normalmente se asocia a la **autoconstrucción** y genera urbanizaciones familiares y de baja densidad. La evolución de la vivienda dependerá en gran medida del nivel adquisitivo y las posibilidades económicas de la familia. (Gelabert Dayra & González Dania , 2013, p.56)

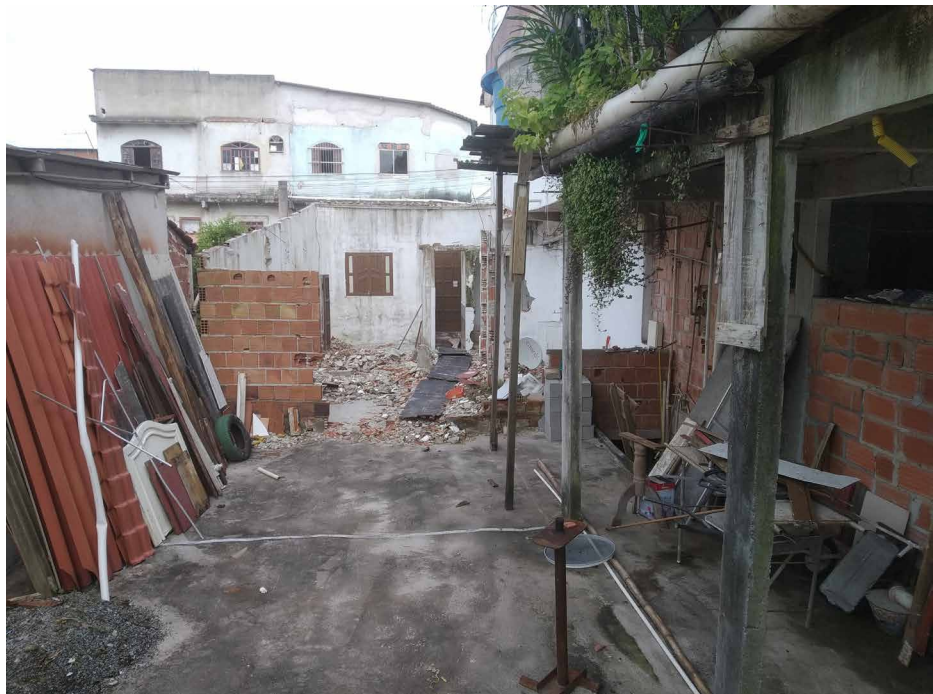


Figura 22. Vivienda en construcción en Vitoria (Brasil)
Fuente: foto personal

En las prácticas de la Universidad que realicé en Vitoria (Brasil), estuve viviendo con la familia de Isabel, una familia maravillosa que vivía en un barrio modesto a las afueras de la ciudad de Vitoria. Toda la familia vivía junta, los hermanos de Isabel ya casados y con hijos vivían allí.

Para poder ampliar el hogar, la familia compró la parcela aladaña que se ve en la imagen, fue inevitable esta decisión pues ya en altura habían crecido todo lo que les permitía la estructura de su casa.

El hermano de Isabel y su mujer compraron esa parcela, para que ellos junto con su hijo pequeño Luan pudieran tener un hogar un poco más grande y pegado a la casa de su familia. Empleando, por tanto, la modulación en forma de "semilla", observada anteriormente. (Figura 5)

A continuación se muestran: la foto de cuando medimos la planta y el planteamiento de los pilares, el boceto de la madre de Luan y los planos de la vivienda.

Primera Vivienda de la Familia



Figura 23. Imagen de la medición de la planta y la disposición de los pilares de la Casa de Luan
Fuente: foto personal

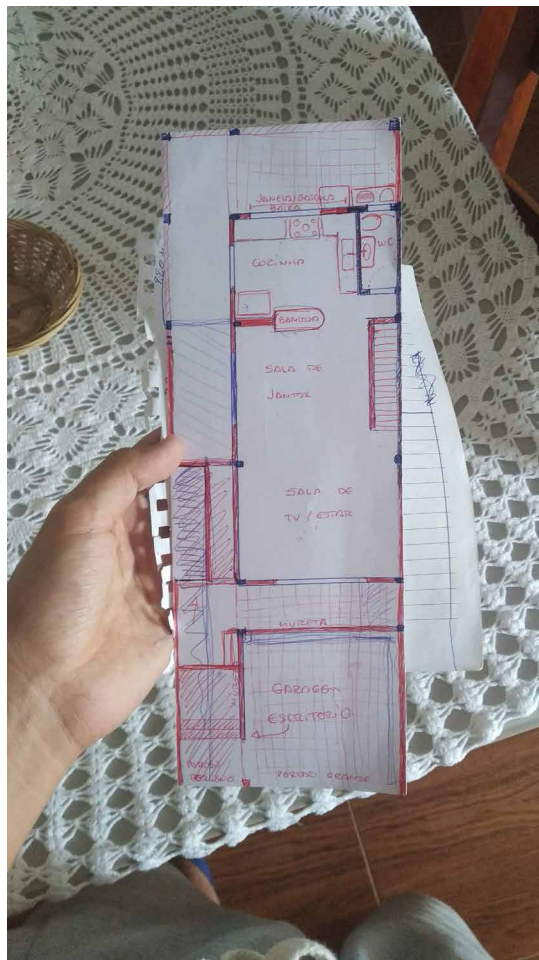


Figura 24. Imagen del boceto de la madre de Luan
Fuente: foto personal

Por Víctor Guzmán Corpa pra minha família brasileira.
 Desejo o melhor pra vces e pra sua casa. Sempre
 estou aqui. Tamos juntos :)

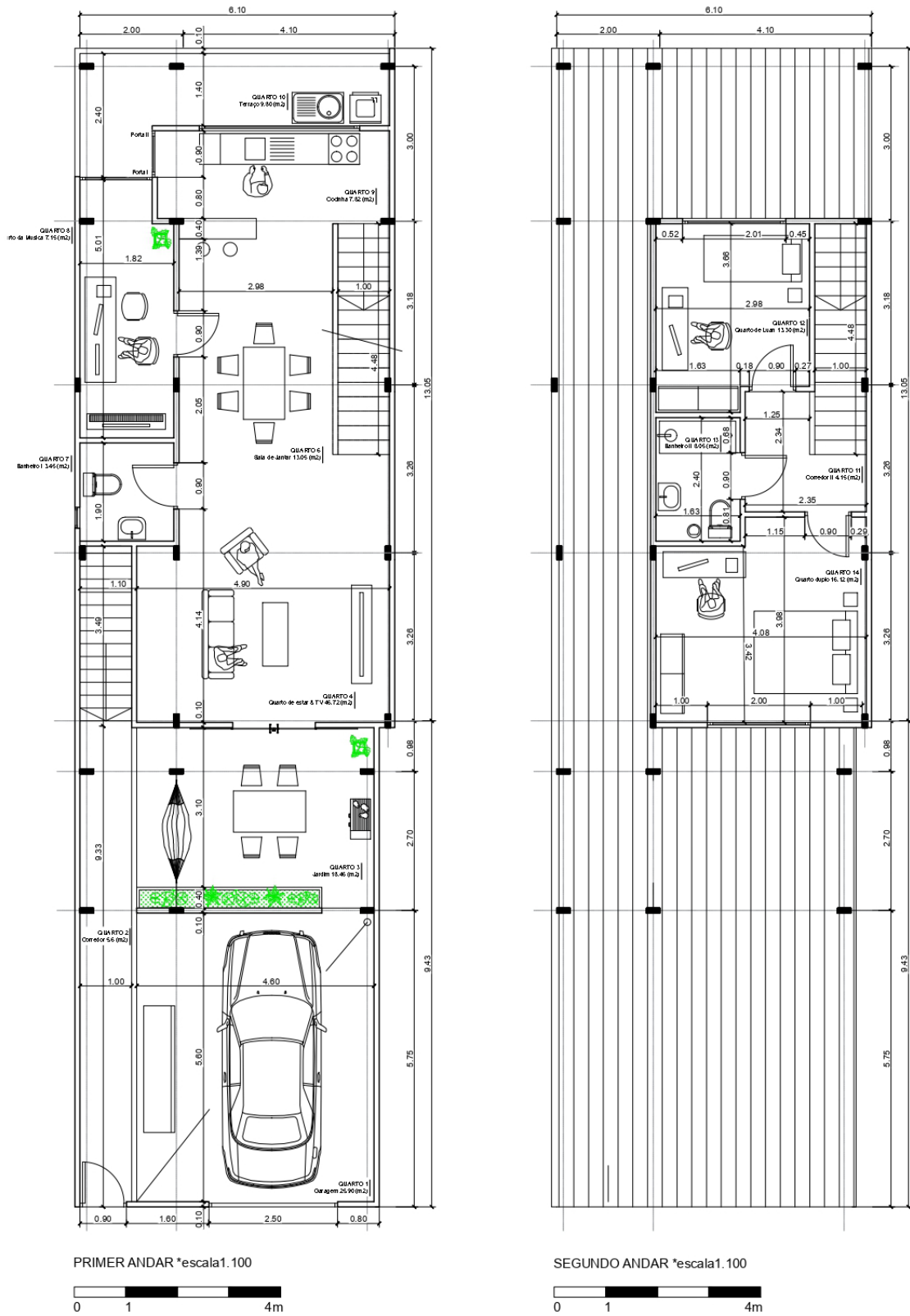


Figura 25. Plantas arquitectónicas de la casa de Luan
 Fuente: documento personal

En cuanto a las diferentes tipologías de Viviendas Progresivas, para el TFG se pretende optar por la **modalidad en forma de "semilla"**. Comenzando con la compra de la parcela y una **Tiny House** o **Mobil-Home** como primer módulo. Posteriormente, si las **condiciones económicas** y las **necesidades** así lo permiten, ampliar o proponer una vivienda conjunta dentro de la parcela. Otra nueva "semilla".

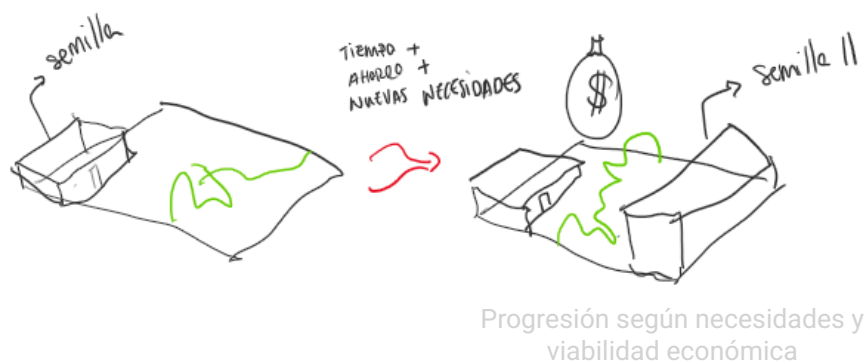


Recorte de la **Figura 19**

Aunque hemos podido ver que en los países desarrollados la progresión de la vivienda va más ligado a las nuevas necesidades generacionales y de la familia, en el caso de España, aún siendo un país desarrollado, en temas relacionados con un hogar progresivo parece que tenemos **similitudes con los países en desarrollo**, como es el caso del ejemplo antes visto de Brasil.

Esta similitud existe debido a que esa progresión de la vivienda, al menos en mi caso, requerirá de un ahorro económico grande previo, y estas ampliaciones podrían no llevarse a cabo en el caso de que esa **viabilidad económica** no existiera.

Es por eso, que a diferencia del tipo de construcciones progresivas que se llevan a cabo en países en desarrollo, comenzaremos la "semilla" dentro de la parcela con una **primera vivienda** en forma de Tiny House o Mobil-Home **digna (adecuada y suficiente)**. Para que, en el caso de que esas futuras ampliaciones no pudieran producirse, siempre contáramos con una **vivienda perfectamente equipada**, aunque reducida, y que supliera todas nuestras **necesidades vitales**.



2.4. Viviendas prefabricadas en Terrenos Rústicos

En la actualidad, la demanda de viviendas prefabricadas y casas móviles está en aumento. Cada vez más familias encuentran en este tipo de hogares una alternativa de vivienda. (Diario Bahía de Cádiz, 2021) Sin embargo, parece que la práctica y la colocación de estas, a veces, se encuentra en un vacío legal o incluso se acaban convirtiendo en viviendas ilegales por el terreno en el cual se asientan.

“Si es una vivienda prefabricada o si es una vivienda prefabricada y móvil, seguro que puedo colocarla donde quiera. Si compro un terreno rústico, que es bastante más barato que un terreno urbanizable, puedo colocar ahí mi hogar y seguro que no me dicen nada.”

(Actitud de algunos propietarios o interesados en las viviendas prefabricadas o Mobil-Homes, n.d)



Figura 26. Viviendas prefabricadas en terreno rústico a las afueras de Pinto
Fuente: imagen personal

I. Tipos de suelos

Para entender primero en qué tipos de terrenos podremos colocar la vivienda, vemos los tipos de terrenos existentes y recogidos en la ley:

- Suelo urbano:

Es un suelo que está incluido en el **planeamiento urbanístico** de una ciudad o municipio y tiene el permiso y las características para edificar en él. Para convertirse en suelo urbano, debe tener: **redes de abastecimiento de agua y redes de evacuación, electricidad y carreteras** a su alcance. (Idealista, 2021)

a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

(Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Título primero: Régimen urbanístico del suelo. Capítulo II: Clasificación del suelo. Artículo 14: Suelo urbano, 17 de Julio de 2001)

- Suelo urbanizable:

Es un tipo de suelo que puede ser objeto de transformación mediante un **proceso de urbanización** o cualquier otra forma prevista en la ley. (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, 17 de julio de 2001)

1. Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general adscriba a esta clase de suelo, mediante su clasificación, [...] y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización o cualquiera de las otras formas previstas en la presente Ley, [...] de conformidad con las Normas que reglamentariamente se establezcan.

(Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Título primero: Régimen urbanístico del suelo. Capítulo II: Clasificación del suelo. Artículo 15: Suelo urbanizable, 17 de julio de 2001)

- **Suelo rústico:**

Es aquel que se recoge en el Plan de Ordenación Urbana como **no urbanizable**, por un uso destinado a actividades agrícolas, ganaderas o aquellas que alberguen servicios públicos como explotaciones de obras públicas, actividades insalubres, nocivas y peligrosas. (Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid, 11 de mayo de 1989)

Artículo 6.

*Tendrán la consideración de **actividades compatibles** con el suelo rústico las que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos:*

*6.1. **Las agrícolas** no vinculadas a una explotación concreta e independiente del aprovechamiento del terreno, como silos, almacenes de productos hortícolas cooperativos, siempre de carácter colectivo.*

*6.2. **Las ganaderas** de carácter intensivo, tales como granjas agrícolas, porcinas o de vacuno estabulados, así como las de carácter extensivo basadas en el aprovechamiento de pastos comunales o arrendados, e incluso de rastrojeras de otros propietarios.*

*6.3. Las de carácter no agrario que alberguen **servicios colectivos** o poblaciones, explotaciones de obras públicas, actividades insalubres, nocivas y peligrosas y actividades extractivas, siempre que su localización haya de situarse necesariamente en suelo rústico.*

(Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid.
Artículo 6: Actividades compatibles en suelo rústico,
11 de mayo de 1989)

II. ¿Es posible colocar una vivienda prefabricada, una Tiny House o Mobil-Home en un suelo rústico?

Aunque parece que es una práctica habitual, debemos apoyarnos en las leyes de cada Comunidad Autónoma para saber si es legal o no. En el caso de la Comunidad de Madrid en el Artículo 13 del Decreto 65/1989 se recoge que si se va a realizar la construcción de edificios destinados a **vivienda unifamiliar**, esta será con **carácter excepcional**, siempre y cuando estén vinculadas con las actividades que habíamos visto previamente: **actividades agropecuarias**.

Y siempre y cuando el **valor de la edificación residencial no suponga más de un cuarto de la inversión total de la explotación**.

Artículo 13.

*La construcción de edificios destinados a **vivienda unifamiliar** podrá localizarse, con **carácter excepcional**, siempre que sean necesarias y queden vinculadas a las **explotaciones agrícolas o ganaderas** que originen el aplazamiento en suelo rústico, lo que exigirá la presentación de un plan de explotación viable, a valorar por la Consejería de Agricultura y Cooperación, sin que en ningún caso la edificación residencial suponga un valor superior al cuarto de la inversión total de la explotación.*

(Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid.
Artículo 13: Construcción de edificios destinados a vivienda unifamiliar,
11 de mayo de 1989)

Esto quiere decir que la Normativa vigente de la Comunidad de Madrid **impide la edificación de una vivienda unifamiliar al uso**, pero se permitiría en el caso de que la unidad familiar cuente con una explotación agropecuaria en el terreno con un *valor cuatro veces superior al de la vivienda*. (Decreto 65/1989 de la Comunidad de Madrid, 11 de mayo de 1989)

Por ejemplo:

Si tienes una vivienda unifamiliar en TERRENO RÚSTICO por un valor de *100.000 euros*, según la Normativa, para que entrara dentro del marco legal, la explotación agropecuaria, previamente aceptada por la Consejería de Agricultura y Cooperación, debería tener un valor mínimo de *400.000 euros*.

III. Consecuencias legales para los profesionales y para la vivienda por construir en Terreno Rústico

Eduardo Gil Delgado profesor de la asignatura de *Arquitectura Legal de la Universidad de Alcalá de Henares*, en una de sus clases trató sobre los *Delitos Urbanísticos*, apoyándose en el *Código Penal*. Según el CP, en el *Artículo 319* se recogen las **consecuencias legales** por la **construcción o edificación** (incluyéndose por tanto las **viviendas prefabricadas / Tiny Houses** o **Mobil-Homes**) en suelos no urbanizables, es decir, suelos rústicos.

2. Se impondrá la **pena de prisión de uno a tres años**, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e **inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años**, a los promotores, constructores o **técnicos directores** que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.

3. En cualquier caso, los jueces o tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, **la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada ...**

(Boletín Oficial del Estado número 281. Código Penal. Artículo 319, 24 de noviembre de 1995)

Por tanto, en el caso de que estas construcciones o edificaciones se llevaran a cabo en terrenos rústicos, **Técnicos directores**, es decir: **Director de Obra y Director de Ejecución de Obra**, podrían tener **pena de prisión, multa e inhabilitación**.

Además los jueces o tribunales tendrían la autoridad de **exigir la demolición de la obra** (vivienda), así como devolver el terreno a su estado original previo a la construcción o edificación. (artículo 313 del CP, 24 de noviembre de 1995)

IV. La mala “praxis” de algunos.

Aun con la ley y las consecuencias legales que puede suponer tener una vivienda en un TERRENO RÚSTICO, muchas son las personas que hacen caso omiso a esto, suponiendo un gran riesgo para los profesionales a cargo de la obra, así como para la vivienda, que puede llegar a ser demolida. En internet, existe un gran número de personas que quizá en un acto de inconsciencia o desconocimiento sobre el tema, deciden seguir por esta vía ilegal y punible.

Por respeto a su integridad y porque no se quiere ni mucho menos que estas personas puedan sufrir acciones legales, mostraremos una imagen de esta mala praxis pixelada.

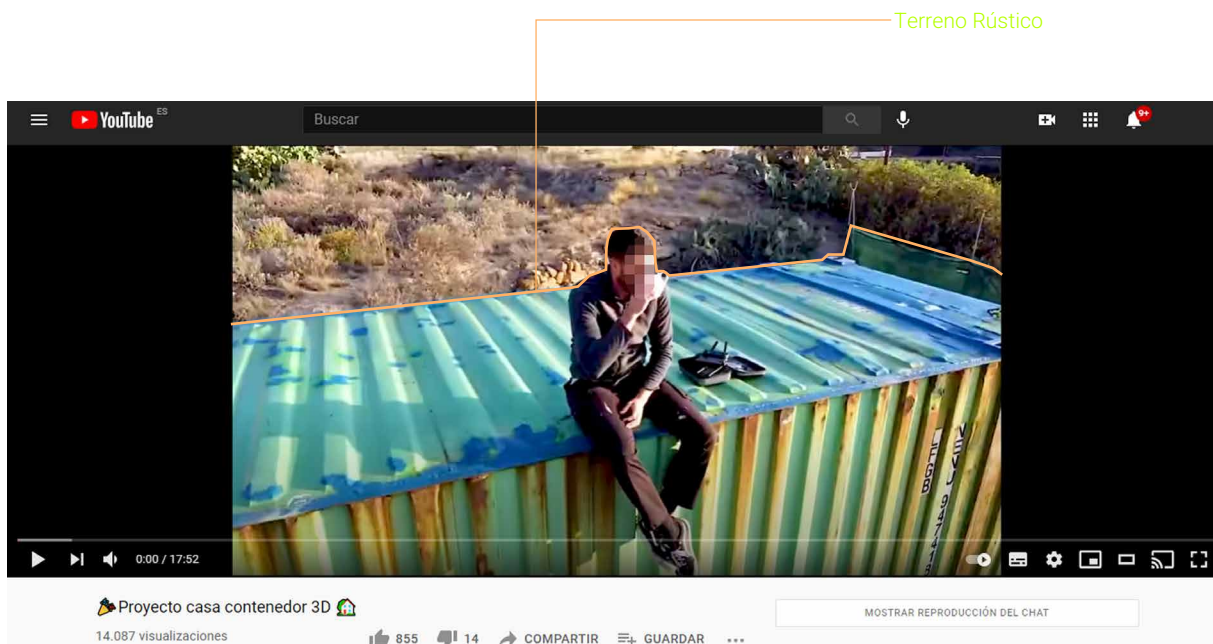


Figura 27. Vivienda contenedor en terreno rústico
Fuente: Youtube

Con la revisión legal realizada y sabiendo los riesgos que puede suponer tener una vivienda en un terreno no permitido para ser edificado, se opta por una parcela en un SUELO URBANO que, aunque suponga un coste muy superior al de un terreno rústico, la tranquilidad y la buena praxis son vitales para tener un hogar digno y legal desde el inicio.



Algunas de las Viviendas Unifamiliares de Pinto

*No se busca su crítica, no se pretende juzgarlas,
solo proponer una alternativa que quizá pueda
llegar a más gente.*

(Calle de Gabriel Celaya)

3.

OBJETIVOS QUE SE DESEAN ALCANZAR

3.1. _____Objetivo general

3.2. __Objetivos específicos

3.1. Objetivo general

Tal y como se avanza en el título:

- Búsqueda de una alternativa de vivienda:
UNIFAMILIAR, ECONÓMICA, PROGRESIVA, DE CALIDAD, LEGAL y
COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE

dentro de la ciudad de Pinto.

3.2. Objetivos específicos

Objetivos específicos de la PARCELA

- Una parcela donde se asiente la vivienda que cumpla unos **criterios económicos** y de **cercanía previos**.
- Una parcela que sea **urbanizable** dentro de la ciudad, **evitando los terrenos rústicos** que hagan de la vivienda un espacio ilegal o que provoque la intranquilidad de que, en un momento dado, las instituciones puedan intervenir y demoler o retirar la vivienda.

Objetivos específicos de la PRIMERA VIVIENDA dentro de la parcela

- Localización y movilidad de la vivienda dentro de la parcela
 - o Una vivienda inicial que, aunque se asiente en el terreno, **pueda moverse y cambiar de localización** en un momento dado.
 - o Una vivienda que se sitúe dentro de la parcela siguiendo criterios de orientación sur para poder tener luz natural en su interior durante todo el año y cuya localización dentro de la parcela permita:
 - Poder diseñar una **segunda vivienda** contigua
 - Una ampliación de la vivienda
 - O cualquier modificación que las **necesidades vitales** requieran

- Dimensionado y espacios dentro de la vivienda
 - o Dimensiones de habitabilidad suficientes para una persona o una pareja. Siguiendo el modelo de **Tiny Houses** o **Mobil-Homes**.
 - o Una primera vivienda que cuente con unos **espacios suficientes para poder tener una vida digna** desde el inicio dentro de la parcela.
 - o Una primera vivienda que pueda contar con **espacios privados diferenciadores** en comparación con otros apartamentos o pisos de la zona, como:

Jardín / Terraza / Huerto / Piscina o Fuente.

- Elección de la empresa encargada de la primera vivienda según los materiales que empleen y su compromiso con seguir la legalidad
 - o Contratar una empresa de Tiny Houses o Mobil-Homes que cuente con **materiales estructurales de calidad**. Evitando materiales que, aunque resulten más baratos en un inicio, requieran más cuidados y gastos posteriores.
 - o Contratar una empresa de Tiny Houses o Mobil-Homes que cumpla con toda **la legalidad establecida en el municipio de Pinto**. Priorizar a aquellas que sean claras en estos puntos.
- Compromiso con el medio ambiente
 - o Una primera vivienda que sea comprometida con el medio ambiente, capaz de **autoabastecerse** , **autogestionarse** y de no depender de suministros y tarifas externas.

Objetivos específicos de **PRECIO** y **FINANCIACIÓN**

- Un sumatorio del precio de la vivienda inicial y de la parcela que permita ser una **alternativa viable** dentro del municipio de Pinto.
- Una búsqueda de la financiación de la parcela y de la vivienda con las **mejores condiciones posibles**.

Objetivos específicos para cumplir la **LEGALIDAD** y la Normativa Urbanística de Pinto

- Contar con una parcela y una vivienda que **cumpla con los requisitos legales del municipio**. Teniendo en cuenta:
 - ¿Qué es posible construir?
 - ¿Qué no es posible construir?
 - ¿Qué documentación hay que tener en cuenta?
 - ¿Dónde poder conseguir esta documentación?
 - O al menos, en todo caso, ¿a quién hay que preguntar?

Objetivos específicos para generar **DIGNIDAD** e **INGRESOS EXTRA** gracias a la vivienda

- **Dignificar** cada una de las fases del proyecto
- Búsqueda de posibilidades que permitan generar ingresos dentro de la vivienda.



Una parcela en venta al lado de uno de los parques más emblemáticos de Pinto y en frente de la Iglesia

¡ Qué gustazo poder tener vistas al parque !

Aunque hay mucho tráfico y ruido alrededor, creo que esta no sería la ideal para mí.

(Calle Emilio Zubiría, nº2. Parque Egido)



METODOLOGÍA PROPUESTA

4.1. — Metodología en relación con los objetivos

4.1 Metodología en relación con los objetivos

Con el fin de alcanzar cada uno de los objetivos específicos planteados y, por tanto, el objetivo final, se emplean **métodos o líneas de investigación variados**. A continuación, se enumeran los objetivos y el correspondiente método que aplicaremos.

Método para los objetivos específicos de la **PARCELA**

- Una parcela donde se asiente la vivienda que cumpla unos criterios económicos y de cercanía previos.

Para ello se realizará una **búsqueda en portales de compra-venta**, por ejemplo *Idealista*, para ver las parcelas ofertadas. Su **localización y cercanía con los seres queridos y con los servicios** de la ciudad de Pinto. Además, su precio y titularidad. Se contactará con la inmobiliaria a cargo de la parcela.

- Una parcela que sea urbanizable dentro de la ciudad, evitando los terrenos rústicos que hagan de la vivienda un espacio ilegal que provoque la intranquilidad de que, las instituciones puedan intervenir y demoler o retirar la vivienda.

Para ello, se mirará en el *Catastro* y en los propios portales de compra-venta para comprobar que ese terreno escogido donde se desarrollará la vivienda sea **urbanizable**.

Método para los objetivos específicos de la **PRIMERA VIVIENDA**

- Localización y capacidad de movilidad dentro de la parcela
 - o Una vivienda inicial que, aunque se asiente en el terreno, pueda moverse y cambiar de localización en un momento dado.

Para ello se mirarán construcciones prefabricadas tipo **Tiny Houses** o **Mobil-Homes** que sean de **fácil transporte, colocación y un posible desplazamiento** dentro de la parcela.

- o Una vivienda que se sitúe dentro de la parcela siguiendo criterios de orientación sur para poder tener luz natural dentro durante todo el año. Su colocación dentro de la parcela debe permitir proyectar una segunda vivienda contigua, una ampliación de la vivienda o cualquier modificación que las necesidades vitales requieran.

Para ello se escoge la mejor localización en dirección al sur, que sea **fácil de colocar** dentro de la **parcela** y que deje margen para **futuras modificaciones o ampliaciones**.

- Dimensionado y espacios dentro de la vivienda

- o Dimensiones de habitabilidad suficientes para una persona o una pareja. Siguiendo el modelo de Tiny Houses o Mobil-Homes.

Se toma como referencia unas dimensiones de Tiny House de la empresa *Serena Homes*, primera empresa del sector estudiada, así como un estudio personal sobre estas **dimensiones de habitabilidad**.

- o Una primera vivienda que cuente con unos espacios suficientes para poder tener una **vida digna desde el inicio** dentro de la parcela.

Para ello, se plantean los espacios actuales que requeriría la vivienda: **salón, dormitorio, cocina y baño**.

Realizando un **modelado 3D** de la misma.

Incluyendo: mobiliario, electrodomésticos, huecos en las fachadas como ventanales que sirvan también de accesos, vegetación interior...

- o Una primera vivienda que pueda contar con espacios privativos diferenciadores en comparación con otros apartamentos o pisos de la zona, como: jardín, terraza, huerto, piscina o fuente.

Para ello, o bien **aparece el modelado y los planos** de estos espacios o bien se muestra la **capacidad de superficie** que permita que estos se desarrollen en la parcela con el paso del tiempo.

- Elección de la empresa encargada de la primera vivienda según **los materiales que empleen** y su **compromiso con seguir la legalidad**

- o Contratar una empresa de Tiny Houses o Mobil-Homes que cuente con materiales estructurales de calidad. Evitando materiales que, aunque resulten más baratos en un inicio requieran más cuidados y gastos posteriores.

Para ello se realiza una búsqueda de estas empresas y de los **materiales** con los que trabajan. **Evitando por ejemplo la madera como elemento estructural**, por futuros tratamientos costosos como barnizar o posibilidad de plagas debido a agentes bióticos como hongos o insectos.

- Contratar una empresa de Tiny Houses o Mobil-Homes que cumpla con toda la legalidad establecida en el municipio de Pinto. Premiando aquellas que sean claras en estos puntos.

Para ello, se mirará en la página web de estas empresas la claridad con la que hablen de **temas legales y procedimientos administrativos** o en el caso de que no aparezcan estos puntos se procederá a un **contacto directo con la empresa**.

Es requisito fundamental que esta vivienda se desarrolle cumpliendo **toda la legalidad vigente**.

- Compromiso con el medio ambiente

- Una primera vivienda comprometida con el medio ambiente, capaz de autoabastecerse y de no depender de suministros y tarifas externas.

Para ello, se observarán los posibles **packs de autonomía** que las *empresas del sector de Tiny Houses* ofrecen o en su caso, comparar si comprándolos por cuenta propia resulta más económico.

Método para los objetivos específicos de **PRECIO** y **FINANCIACIÓN**

- Un sumatorio económico de **vivienda inicial** y **parcela** que permita ser una alternativa viable dentro del municipio de Pinto.

Se realizan los cálculos y se llega a un **precio aproximado** que pueda suponer la compra de la parcela y de la vivienda, incluyendo el IVA y otros gastos asociados como:

Cambios de Titular / Compra de electrodomésticos / Muebles / Packs de autonomía...

- Una búsqueda de la financiación de la parcela y de la vivienda con las **mejores condiciones posibles**.

Para ello:

- Nos ponemos en contacto con el *portal de compra-venta de Idealista* en el apartado que trata sobre hipotecas.
- Nos ponemos en contacto con el *Banco*, buscando las **mejores alternativas o mejor financiación**.
- También seremos conscientes de:

La problemática de los bancos a ofrecer hipotecas por un terreno / El porcentaje máximo de crédito que ofrecen / El ahorro estimado que se debe tener

Método para los objetivos específicos de cumplir la **LEGALIDAD** y la Normativa Urbanística de Pinto

- Contar con una parcela y una vivienda que cumpla con los requisitos legales del municipio. Tendremos en cuenta: qué es posible construir, que no, qué documentación hay que tener en cuenta, dónde poder conseguirla o a quién hay que preguntar.

Para ello nos pondremos en contacto con el **Ayuntamiento**, consultando **nuestras dudas** y pidiendo información sobre:

- La *Normativa Urbanística* del municipio de Pinto
- *Cédula Urbanística* de la parcela
- Consideración del *Plan de Ordenación Urbana* sobre las condiciones que debe tener la vivienda por la **zona del municipio** en la que se encuentre.

Por ejemplo, en este caso, la parcela escogida se encuentra en el *Casco Antiguo Ensanche (CAE)* y, por tanto, existen unas **consideraciones que deben tenerse en cuenta** a la hora de construir allí.
(Ayuntamiento de Pinto, n.d)

Método para generar **DIGNIDAD** e **INGRESOS EXTRA** gracias a la vivienda

- Dignificar cada una de las fases del proyecto.

Para ello se entenderá cada fase como completa, digna. Una **vivienda inicial** que, aunque tenga la capacidad de evolucionar, sea digna y suficiente para los propietarios. Que no exija una ampliación futura, sino que esta sea **voluntaria y consciente**.

- Búsqueda de posibilidades que permitan generar ingresos extra dentro de la vivienda.

Para ello se mirarán diferentes alternativas que permitan **generar unos ingresos extra**. Por ejemplo: poner la vivienda en portales como *Airbnb*, donde los usuarios puedan disfrutar de:

- Un fin de semana
- Vacaciones de Semana Santa o verano
- Experiencias culinarias, alquiler del jardín...

Ingresos gracias a la vivienda que ayuden al pago de la hipoteca o un ingreso extra que **mejore la calidad de vida del propietario**.



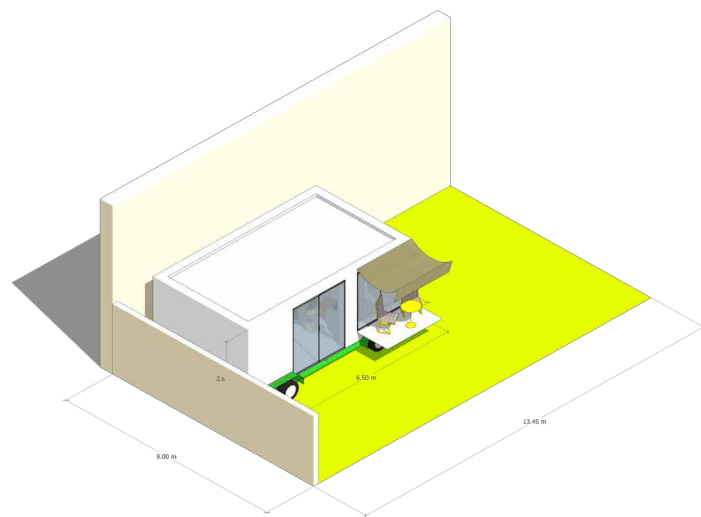
¡ Retiremos los escombros y propongamos algo bello, algo que nos mejore y enriquezca como humanos, un HOGAR !

(Calle de las Monjas, nº14)

5.

DESARROLLO DEL MÉTODO

- 5.1. _____ El modo de vida propuesto &
La progresión del hogar dentro de la parcela
- 5.2. _____ La problemática de Pinto /
La visión generalizada de mi entorno &
Tiempos post-covid en relación al hogar
- 5.3. _____ La búsqueda de la parcela ideal dentro de Pinto
- 5.4. _____ Las parcelas vacías dentro de otras ciudades
pequeñas y medianas de España
- 5.5. _____ Vuelta a la búsqueda de la parcela ideal en Pinto
- 5.6. _____ Contacto con las Instituciones Municipales
de Pinto
- 5.7. _____ La búsqueda de la primera vivienda.
¿Tiny Houses, Mobil-Homes, autopromoción?
- 5.8. _____ Aproximación del precio /
Comparación con viviendas de la zona.
Búsqueda de Financiación
- 5.9. _____ Generar ingresos extra con la vivienda



Búsqueda de una alternativa de vivienda: UNIFAMILIAR, ECONÓMICA, DE CALIDAD, LEGAL, PROGRESIVA & COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE dentro de la ciudad de Pinto

5.1 El modelo de vida propuesto & La progresión del hogar dentro de la parcela

Este Trabajo de Fin de Grado pretende mostrar **una alternativa o un enfoque de vivienda distinto** dentro de las **ciudades pequeñas y medianas de España**, en este caso se centrará en la **ciudad de Pinto**, aunque se verá posteriormente como podría ser posible en otras ciudades españolas.

Algo que lleva ocurriendo desde hace un tiempo y que puede plantearse ahora incluso más con la aparición de la pandemia, es **la huida de las ciudades**. Personas que por diferentes motivos deciden marcharse de las ciudades para vivir en:

Un ambiente de campo /

Al aire libre

o en **Urbanizaciones cerradas** y alejadas del centro de la urbe con todo lo que eso conlleva.

Esto, desde mi punto de vista, genera **un posible aislamiento de esas zonas** y casi una **obligatoriedad de utilizar coche y tiempo** para ir a:

- Centros Educativos (**universidad, colegios**)
- Centros de Salud (**hospitales**)
- Centros Institucionales (**ayuntamientos, comisarías**)
- Zonas de ocio (**restaurantes, bares**)
- Espacios culturales (**museos, centros de cultura**)
- Lugar de trabajo
- E incluso para poder relacionarse con **familiares y amigos**

El coche y el tiempo empleado en esos desplazamientos se convierten en **requisitos casi fundamentales** y ese **aislamiento**, por intentar tener una mejor calidad de vida o una mejor vivienda, supone en muchos casos, estar lejos de tus seres queridos, de tu entorno y de una gran oferta de servicios.

Si concebimos las ciudades como **centros neurálgicos** donde la sociedad es capaz de:

Desarrollarse /
De entenderse /

Donde los servicios se encuentran a tu alcance y puedes estar cerca de los tuyos.

Se entiende la ciudad desde **un punto de vista más optimista** y con posibilidades de poder **evolucionar dentro de ella y con ella**. La evolución como ciudadano y como persona se pretende que se produzca dentro de la ciudad, ¡CUÁNTO MÁS CERCA MEJOR!

Para ello, las **parcelas vacías**, permiten una progresión del hogar dentro de la ciudad, adaptándose a:

- Las **capacidades económicas**
- Las **necesidades espaciales** y a la voluntad de cada individuo en cada una de las fases de su vida.

Tú hogar, ahora sí convertido en patrimonio, que **no es inmutable sino que evoluciona contigo**.

I. Progresión de la vivienda dentro de la parcela

- La **PROGRESIÓN** de la vivienda se iría produciendo por **fases**.

La **PRIMERA FASE**:

1. Se selecciona la **parcela urbanizable**, siguiendo unos criterios de cercanía o accesibilidad, así como económicos.
2. Se coloca una **Tiny House** o **Mobil-Home**, permitiendo habitar el terreno de manera rápida y con una **vivienda de calidad inicial**.

Aunque de dimensiones reducidas, es suficiente para una persona o una pareja en esta fase inicial.

Sería más **accesible económicamente** que otras viviendas convencionales y con margen en la parcela para tener espacios privados como: jardín, terraza, piscina, fuente...

Se tiene además la capacidad de iniciarse en temas de **autoabastecimiento energético**, como el uso de paneles solares, y **autogestión de residuos**; puntos que, en otras tipologías de viviendas como pisos o apartamentos, sería más complejo llevar a cabo.

Esta Primera Fase ya sería **COMPLETA, SUFICIENTE y DIGNA**.

La SEGUNDA FASE:

3. Los márgenes de la parcela permitirían una progresión de la vivienda, proyectando un **segundo hogar contiguo**, si así se quisiera.

En este caso, pudiendo ser **in-situ o siguiendo unas técnicas constructivas más permanentes**. Este segundo hogar podría también ampliarse con el tiempo, por ejemplo:

- Habitaciones para los hijos
- Habitación de invitados
- Una cocina más grande
- Otro cuarto de baño...

cualquier cambio que se requiera.

La Tiny House o Mobil-Home se mantendría en todo momento dentro de la parcela, pudiendo **generar un ingreso extra** siendo alquilada o incluso en fases posteriores pudiendo llevarse a **otro terreno**, convirtiéndose en una **nueva zona de descanso** en un entorno natural o de playa.

II. La Primera Fase

Para el desarrollo de este TFG, centraremos nuestros esfuerzos en esta Primera Fase, que permita **asentar las bases** y permita contar con dos elementos de partida fundamentales para este **modelo de vida y de hogar**, como son: **la parcela** y el **primer hogar**.

Una Primera Fase que supone una **toma de contacto** con:

- Los portales de compra-venta de terrenos
- Los propietarios de las parcelas
- Las empresas de Tiny Houses o Mobil-Homes
- Las Administraciones Públicas competentes
- Los bancos o entidades que ofrezcan un préstamo

... es decir, unas guías, desde mi experiencia personal, para todos aquellos que quieran tener un modelo de vida distinto y un **hogar progresivo dentro de la ciudad**.

FASES DE LA VIVIENDA PROGRESIVA

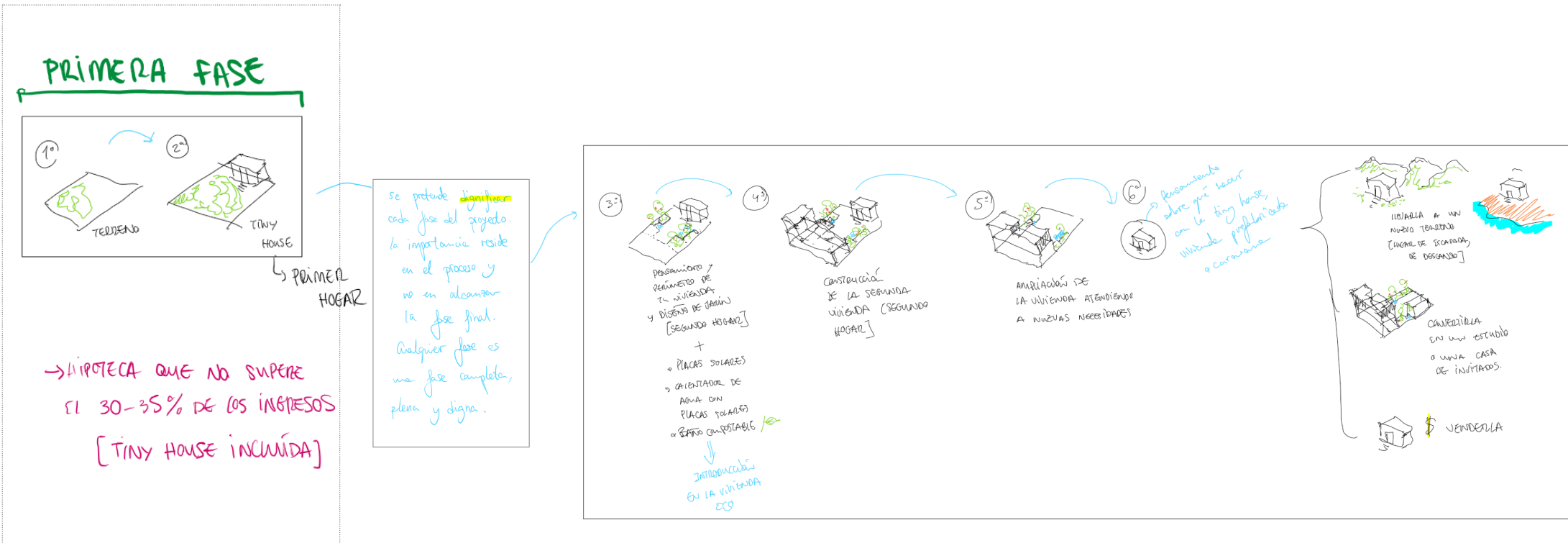
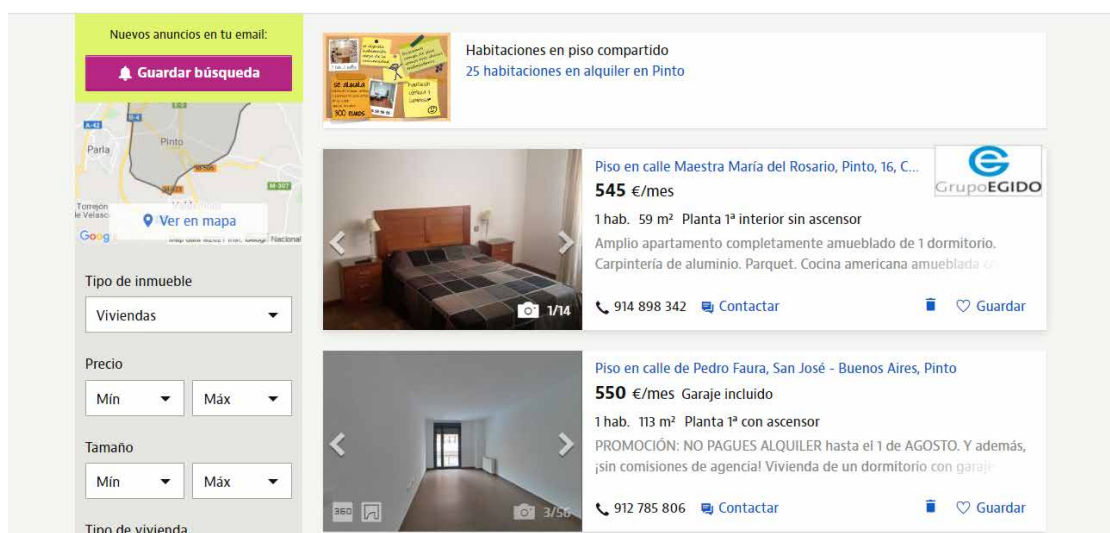


Figura 28. Progresión de la vivienda dentro de la parcela
 Fuente: esquema personal. Año 2020

5.2 La problemática de Pinto / La visión generalizada de mi entorno & Tiempos post-covid en relación al hogar

Intentar tener un hogar dentro de las ciudades, cerca de tus seres queridos, parece cada vez más difícil y costoso económicamente. En la pequeña ciudad de la Comunidad de Madrid donde vivo, **Pinto**, los alquileres parten de los *550 euros sin amueblar*, de *545 euros parten los amueblados* (Idealista, 2021) (Figura 2). La opción de alquilar una habitación parte de los *250 euros sin gastos incluidos* (Badi, 2021). Esto parece una opción más viable económicamente pero

¿Para un proyecto de vida? ¿Vamos a querer vivir siempre en un piso compartido?



The screenshot shows a real estate search interface. On the left, there's a sidebar with filters: 'Tipo de inmueble' set to 'Viviendas', 'Precio' with 'Mín' and 'Máx' dropdowns, 'Tamaño' with 'Mín' and 'Máx' dropdowns, and 'Tipo de vivienda'. The main area displays search results for 'Habitaciones en piso compartido' in Pinto. The top listing is for a 59 m² apartment in Calle Maestra María del Rosario, priced at 545 €/mes. The second listing is for a 113 m² apartment in Calle Pedro Faura, priced at 550 €/mes. Both listings include photos, contact information, and a 'Guardar' button.

Figura 29. Pisos en alquiler en Pinto ordenado por los más baratos. Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/pinto-madrid/?ordenado-por=precios-asc>

I. Badi

El otro día hablando con mi amigo Sergio que **quería independizarse** me mostró la aplicación *Badi*, que ya conocía de antes, pero que él veía con gran interés. En esta aparecían propietarios que alquilaban alguna de **sus habitaciones**. Algunas de ellas estaban muy bien y nos gustaron, por una media de *350 euros gastos incluidos* podías tener una habitación. Algunos en estos gastos incluían servicio de limpieza.

Y como primera opción parece una alternativa viable basándonos en el salario mensual de mi amigo y posiblemente el que pueda tener yo a corto plazo. Los propietarios se muestran agradables y seguramente para muchos sea una opción suficiente, pero

¿Qué libertad tenemos dentro de esa casa?

Seguramente la propietaria es una persona maravillosa, pero

¿Nos vemos compartiendo nuestro futuro con ella?

¿Es verdaderamente nuestro hogar?

II. ¿Hipoteca en una vivienda preestablecida?

La opción de una hipoteca es posible, pero abordando una vivienda ya preestablecida, con unos espacios definidos.

¿Firmas una hipoteca de 30-40 años en un hogar que quizá escogiste con más habitaciones de la cuenta, por si acaso?

Un hogar que no se adapta, que no evoluciona contigo. Mi amiga Noelia, trabajando durante años en una aseguradora, con sus ahorros y con la ayuda de sus padres se compró una vivienda en Parla, cerca de su familia, con tres habitaciones, dos baños, un buen salón.

¿No es algo que puede ser un poco desproporcionado para una persona?

III. Pensamiento generalizado en mi entorno

Otros amigos directamente **no quieren independizarse, la opción de tener un hogar ni siquiera la contemplan a corto plazo**, prefieren ahorrar mientras permanecen en casa de sus padres:

“Si primero me meto en un alquiler es dinero que estoy tirando, es demasiado caro, prefiero esperarme, ahorrar y en un futuro ya me compraré la casa, ahora no es momento, que está la cosa muy mal. Además, la casa son muchos cuidados: poner lavadoras, limpiar, hace la comida y, aparte el trabajo, no daría abasto, estoy más cómodo con mis padres”

(Pensamiento generalizado en mi entorno, 2020-2021)

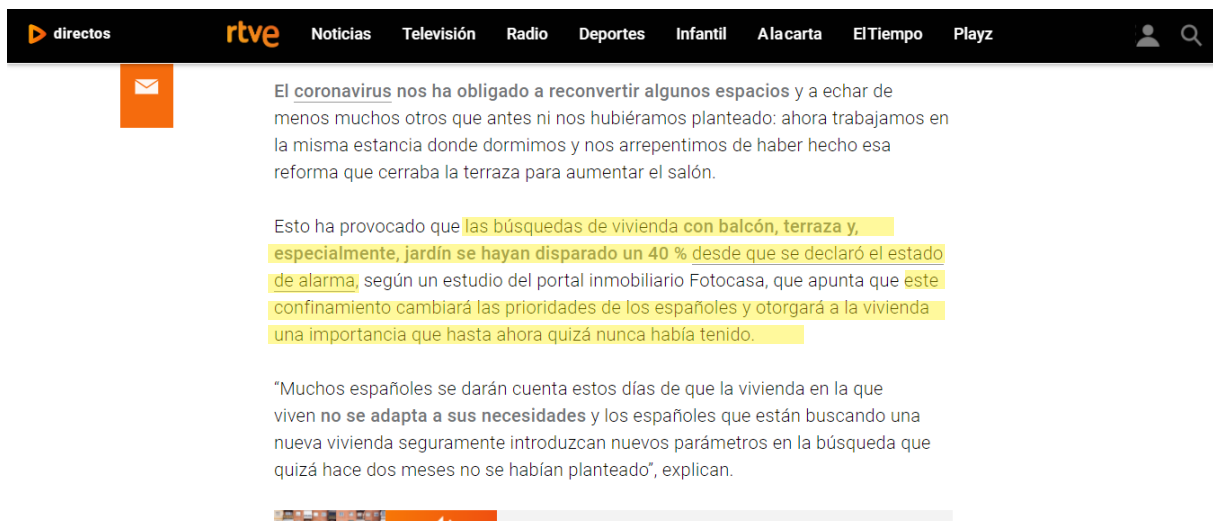
IV. Tiempos post-covid

Todo esto sumado al confinamiento que vivimos, ¿qué pasa si vuelve a surgir otra pandemia, otro confinamiento? Meses dentro de una casa. En mi casa afortunadamente contábamos con luz natural, una terraza y un balcón. Pero,

*¿Cómo se sintieron todos aquellos que no tuvieron esa suerte?
¿Por qué tener un patio, una zona verde es solo para unos cuantos afortunados?*

¡Qué injusto parece que solo unos pocos puedan disfrutar de esos espacios privados y de calidad! Espacios para el disfrute y el aire libre dentro de tu hogar (Figura 3). Pero

*¿Cómo vamos a poder diseñar esos espacios dentro de una ciudad?
¿Tendremos que irnos lejos, al campo, para que esto sea posible?*



The image shows a screenshot of a news article from the website rtve.es. The navigation bar at the top includes 'directos', 'rtve', and various news categories like 'Noticias', 'Televisión', 'Radio', 'Deportes', 'Infantil', 'Alacarta', 'ElTiempo', and 'Playz'. The article content is as follows:

El coronavirus nos ha obligado a reconvertir algunos espacios y a echar de menos muchos otros que antes ni nos hubiéramos planteado: ahora trabajamos en la misma estancia donde dormimos y nos arrepentimos de haber hecho esa reforma que cerraba la terraza para aumentar el salón.

Esto ha provocado que las búsquedas de vivienda con balcón, terraza y, especialmente, jardín se hayan disparado un 40 % desde que se declaró el estado de alarma, según un estudio del portal inmobiliario Fotocasa, que apunta que este confinamiento cambiará las prioridades de los españoles y otorgará a la vivienda una importancia que hasta ahora quizá nunca había tenido.

“Muchos españoles se darán cuenta estos días de que la vivienda en la que viven no se adapta a sus necesidades y los españoles que están buscando una nueva vivienda seguramente introduzcan nuevos parámetros en la búsqueda que quizá hace dos meses no se habían planteado”, explican.

Figura 30. Noticia sobre el coronavirus y las nuevas búsquedas de vivienda
Fuente: rtve.es Año 2020

Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20200508/terrazza-mas-luz-natural-alejadas-del-centro-asi-seran-viviendas-tras-confinamiento-si-economia-permite/2013567.shtml>

Como dijo el cómico Ignatius Farray (2021) en el programa de radio de La Vida Moderna:

“La pandemia nos ha enseñado que es momento de crear un mundo en el hueco, y no un hueco en el mundo como llevábamos haciendo hasta ahora”

(Ignatius Farray, 2021)

5.3 La búsqueda de la parcela ideal dentro de Pinto

Caminado por las calles de mi ciudad me ilusionaba ver las **parcelas vacías** que surgían entre los edificios, porque veía en ellas **posibilidades**, posibilidades para mis amigos, mis familiares y para mí mismo. Una parcela donde poder proyectar tu patrimonio, **tu hogar**.

Un hogar que evolucionara contigo, que contara o que tuviera la capacidad de poderse diseñar dentro esos espacios abiertos que se citaban anteriormente y que fuera accesible económicamente desde el inicio.

Un hogar que no fuera pretencioso, especulativo, sino que fuera realista, ajustándose a ti mismo, en cada momento y cada etapa de tu vida. Un patrimonio que fuera siempre tuyo, que invirtieras tiempo, cariño y dinero en algo que va a ser para ti y los tuyos. Un reflejo de lo que eres y que en un futuro pudiera ser herencia y ejemplo de qué alternativas hay dentro de la ciudad.

Pocas son las parcelas que quedan ya en Pinto, algunas de ellas están siendo o han sido **compradas por por promotoras**, como *Pincasa* o *Grupo Egido* (Figura 26), que aprovechan que los márgenes de la ciudad de Pinto están marcados, saturados y que la oferta de vivienda es poca y cara. Otros propietarios directamente ni las venden, caminas por Pinto y hay parcelas vacías que no cuentan con carteles de se vende, que están abandonadas.

¿Qué está pasando con esas parcelas?

Promociones residenciales | Desarrollos industriales | Quiénes somos | Noticias | Trabaja en PINCASA | Contacta con nosotros

BELVEDERE

- 44 VIVIENDAS DE LUJO (2, 3 y 4 DORMITORIOS)
- 380 m² DE OFICINAS
- 1.000 m² DE LOCALES COMERCIALES
- FACHADA EN PIEDRA NATURAL
- ESPACIOS COMUNITARIOS:
 - PISCINA
 - GIMNASIO
 - GASTROTECA

BELVEDERE

Figura 31. Nueva promoción de pisos por la promotora Pincasa en el Parque Egido (Pinto), zona centro de la ciudad

Fuente: pincasa.com Año 2021

Disponible en: <http://pincasa.com/promocion/belvedere/>

I. La parcela de la Plaza del Ayuntamiento

La primera parcela que me ilusionó y con la que imaginé mi hogar dentro de ella era una en el **casco histórico de la ciudad**, cerca del Ayuntamiento. Una calle peatonal con encanto, con historia (Figura 5), CERCA además del Dakar, un bar de reunión que frecuento con mis amigos. CERCA de mi tía, de mi abuela, de la casa de mi madre y en su mayoría de mis seres queridos. Al estar, literalmente, pegada al Ayuntamiento era un eje central para todo:

CERCA de la historia de la ciudad,
CERCA de las redes de transporte público,
CERCA del centro de salud, de pequeños comercios, de grandes supermercados,
CERCA de entornos verdes,
CERCA de instituciones, de ocio, cultura...



Figura 32. Parcela vacía situada junto al Ayuntamiento
Fuente: foto personal Año 2021

Esta era **una parcela cara**, como es normal por encontrarse en un lugar tan privilegiado, no muy grande, pero suficiente para proyectar un hogar, con **muchas posibilidades**.

Al poco la retiraron del mercado, desapareció de la noche a la mañana, el cartel de se vende que veía cada vez que iba a casa de mi abuela o a tomar algo con mis amigos, desapareció.

¿La compró un particular que pensaba hacer algo parecido?

¿La compró una promotora dispuesta a explotar la parcela?

¿La retiró el propietario siendo aconsejado de que lo mejor es esperar a que la población de Pinto crezca y que su terreno se revalorizará con el tiempo?

¿Qué pasó con esa parcela?

Toda la ilusión pareció esfumarse de golpe, parecía que no tenía sentido fantasear con una **alternativa de hogar** si no podía ser en esa parcela. Si no funcionaba ahí, no funcionaría, ni el TFG tendría sentido, ni podría contar con esos espacios y con esa evolución de mi hogar.

Ya no tendría **jardín**, ni una **pequeña piscina** al estilo de los Riads de la medina de Marrakech, ya no tendría sentido tener plantas, no podría tomar el sol con amigos y hacer reuniones al aire libre con mis seres queridos. Estaba destinado a tener que contentarme con algún apartamento que ya estuviera diseñado en Pinto, o lo que es peor, a **tener que irme lejos si quería contar con esos espacios**.



Figura 33. Riad Dar Baraka (Marrakech)
Fuente: foto personal Año 2021

*... ya no tendría jardín, ni una pequeña piscina al
estilo de los riads de la medina de Marrakech...*

(11, Rue El Halfaoui - Bab Doukkala, Marrakech)

5.4 Las parcelas vacías dentro de otras ciudades pequeñas y medianas de España

La noticia de que la parcela desapareció de los portales de compraventa de terrenos e inmuebles llegó mientras la investigación se centraba en descubrir si esas parcelas vacías se repetían en los **centros de otras ciudades pequeñas y medianas de España**. Por si este **modelo de vida** pudiera ser algo más **generalizado** y alcanzar o suponer una oferta para otros ciudadanos de otras ciudades.

Normalmente, al igual que la parcela de la plaza del Ayuntamiento de Pinto, eran parcelas de **antiguas viviendas demolidas**, a precios razonables entendiendo la ubicación en la que estaban, las posibilidades constructivas aparentes que estas parcelas tenían y la alta accesibilidad a todos los puntos que se consideran puntos importantes que estuvieran alrededor de tu hogar:

café / bares / centros de salud / zonas verdes / zonas históricas / CERCA de familiares y amigos que vivieran dentro de los márgenes de la ciudad.

Las ciudades en estudio eran: **Logroño, Mérida y Segovia**. Ciudades medianas de España con una oferta de servicios variada, como puede verse en las Figuras 7, 8 y 9. La búsqueda de las parcelas vacías de estas ciudades se basaba en una serie de criterios apoyados por la *ciudad de los 15 minutos de París*, expuesta anteriormente.

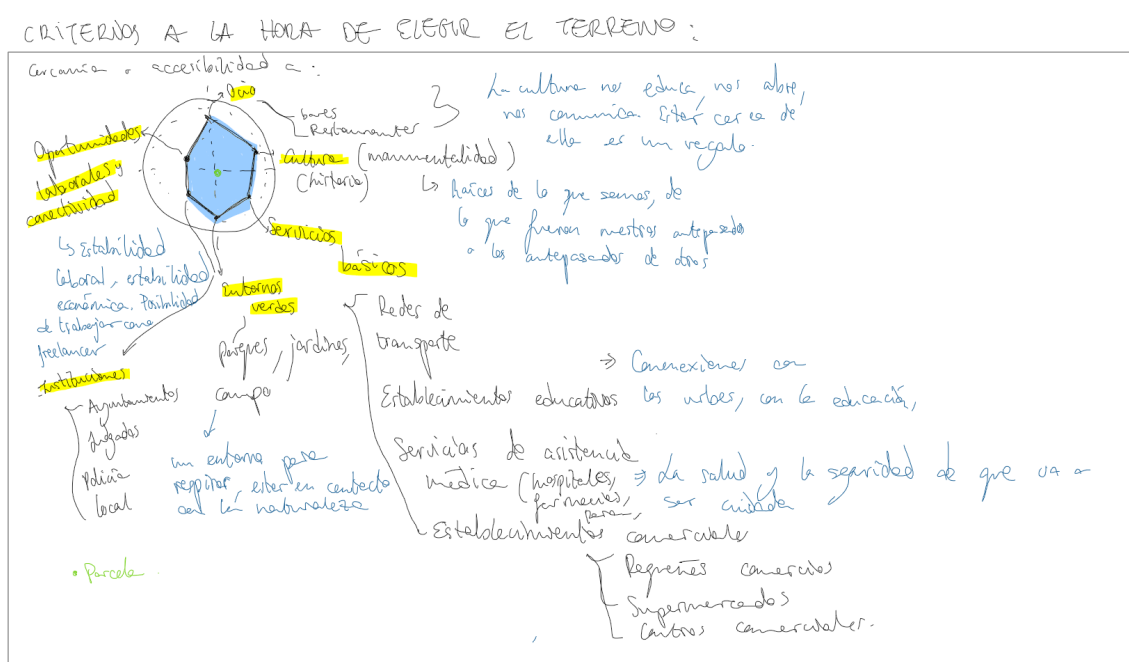


Figura 34. Criterios para selección de parcela
Fuente: esquema personal. Año 2020

A todos estos criterios de **cercanía** o **accesibilidad** se unían también las capacidades económicas de cada individuo, así como, comparar con los precios de los pisos y apartamentos de la zona para observar si la compra de esa parcela, más la posterior construcción de la vivienda merecía la pena o si el sobrecoste era excesivo.

A continuación, mostramos las diferentes parcelas buscadas en la ciudad de **Logroño** (Figura 30), la ciudad de **Mérida** (Figura 31) y la ciudad de **Segovia** (Figura 32), por este orden.

BÚSQUEDA DE TERRENOS EN CIUDADES PEQUEÑAS Y MEDIANAS DE ESPAÑA

LOGROÑO

Logroño

"Casco Antiguo, Logroño"

Terreno en venta en calle Rodríguez Paterna, 8, Casco Antiguo, Logroño — idealista
<https://www.idealista.com/inmueble/86126926/>
 terreno de 38 m², Terreno en venta en calle Rodríguez Paterna, 8, Casco Antiguo, Logroño, Casco Antiguo

Recortado de: <https://www.idealista.com/inmueble/86126926/>



terreno

9.500 € 38 m² Urbano (solar)

Terreno en venta en calle Rodríguez Paterna, 8
Casco Antiguo, Logroño Ver mapa

9.500 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca Solicitud recibida

38 m² Urbano (solar)

Guardar favorito Descartar Compartir

Características básicas

- Superficie total del terreno 38 m²
- Situación urbanística
- Terreno urbano (solar)

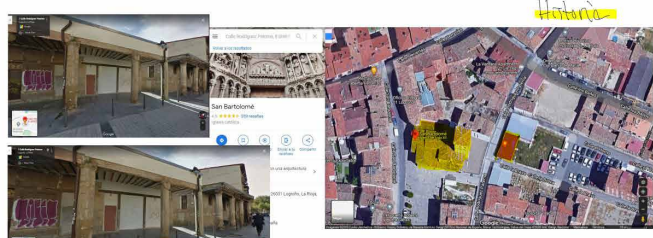
Anuncio actualizado hace más de un mes

precio por m²

Precio	9.500 €
Precio del inmueble	250 €/m ²

Recortado de: <https://housty.com/precio-pisos/la-rioja/logroño/>

1273 €/m ²	1.010 €/m ²	1.900 €/m ²
PRECIO MEDIO (2019)	PRECIO MEDIO (2020)	PRECIO MEDIO (2021)

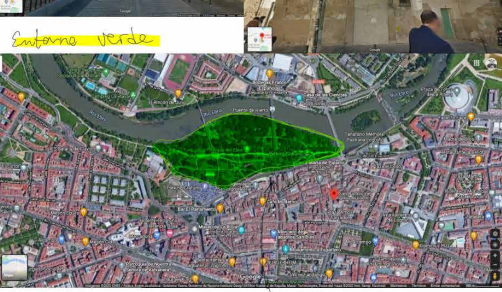


Historia

MEMORIA_Ayuntamiento de Logroño.pdf

Recortado de: <http://www.xn--logroño-0wa.es/wps/wcm/connect/719346004d54354e80abc474df6f843/MEMORIA.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=719346004d54354e80abc474df6f843>

DISTRITO	Superficie (m ²)	Nº de viviendas	Nº de habitantes	Densidad (hab./ha)
1. Casco Antiguo	1.248	1.140	1.140	913
2. Casco Nuevo	1.218	1.140	1.140	936
3. Casco Sur	1.218	1.140	1.140	936
4. Casco Norte	1.218	1.140	1.140	936
5. Casco Oeste	1.218	1.140	1.140	936
6. Casco Este	1.218	1.140	1.140	936
7. Casco Centro	1.218	1.140	1.140	936
8. Casco Sur-Oeste	1.218	1.140	1.140	936
9. Casco Norte-Oeste	1.218	1.140	1.140	936
10. Casco Sur-Este	1.218	1.140	1.140	936
11. Casco Norte-Este	1.218	1.140	1.140	936
12. Casco Centro-Este	1.218	1.140	1.140	936
13. Casco Centro-Oeste	1.218	1.140	1.140	936
14. Casco Centro-Sur	1.218	1.140	1.140	936
15. Casco Centro-Norte	1.218	1.140	1.140	936
16. Casco Centro-Sur-Este	1.218	1.140	1.140	936
17. Casco Centro-Sur-Oeste	1.218	1.140	1.140	936
18. Casco Centro-Norte-Este	1.218	1.140	1.140	936
19. Casco Centro-Norte-Oeste	1.218	1.140	1.140	936
20. Casco Centro-Sur-Este-Oeste	1.218	1.140	1.140	936

Ayuntamiento de Logroño | Estadísticas por Distritos

Recortado de: http://www.xn--logroño-0wa.es/wps/wcm/connect/719346004d54354e80abc474df6f843/estadisticaDistritos/14/p/CS/04-S8BK9v11NMSSZpYsxBz9CPOos3hTF98Afz9JQwN_DvzTA0-zUJL-LQByY09nA688pF80LpXfJewrF51c4zJDY0NkwM0A1hwY2Y4gK4BAd1e-1hp01JQFecg9yNphb0w9ZCwDMw0NvYvIbwM31HCkPz5IgeTws8Pz03Vl8QNaq8NCF4hm1BmH1D7LQ33LzX0QSFvUJ3Q8S7Qm73L7ZUcLV9J8ZvRzFLQZBBUJQVFEWDEONDYI/?WC%20GLOBAL%20CONTEXT=/web_es/logroño/unidadesMunicipales/estadistica/estadisticaDistritos#

Varios datos por distrito

Distrito	Nº Casas Vistas	Nº Fotos	Nº Favoritos	Nº Zonas de Juego	Nº Bienes
Casco	252	5.918	78	31	2.162
Sur	274	4.177	88	37	1.861
Oeste	287	4.228	88	31	1.172
Sur	311	8.388	121	78	2.287
Total	9	27.819	282	228	9.281

Sociabilidad

Hospital General de la Rioja

Fábrica Cecaosa

Simpleraoand

Instituto

Cultura

Parque de la Rioja

Instituciones

Oportunidades de empleo y conectividad

Recortado de: <https://www.larioja.com/logroño/logroño-digital/ciudad-marcha/logroño-ciudad-conectada-20181215002938-ntvo.html>

Logroño, una ciudad conectada

La capital cuenta con Servicio WiFi municipal gratuito, disponible para ciudadanos y visitantes | La extensión de esta red pública tiene como objetivo reducir la brecha tecnológica

Figura 35. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Logroño Fuente: esquema personal. Año 2020

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2, Centro - Argentina, Mérida — idealista <https://www.idealista.com/inmueble/83019879/>
 terreno de 189 m², Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2, Centro - Argentina, Mérida, Centro - Argentina

Recortado de: <https://www.idealista.com/inmueble/83019879/>

terreno
 75.000 € 189 m² Urbano (solar)

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2 Centro - Argentina, Mérida [Ver mapa](#)
 75.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#) Solicitud recibida
 189 m² Urbano (solar)
 Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

Publicidad
 Características básicas

- Superficie total del terreno 189 m²
- Superficie mínima en venta 189 m²
- Superficie edificable 189 m²
- Acceso vía urbana

Situación urbanística

• Terreno urbano (solar)
 Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

Precio

Precio del inmueble: 75.000 €
 Precio por m²: 397 €/m²
 Haz un cálculo de rentabilidad
 Recibir aviso si baja de precio

Recortado de: <https://housfy.com/precio-pisos/badajoz/merida/>

774 €/m ² PRECIO PUBLIKACION MERIDA	650 €/m ² PRECIO MERIDA MERIDA	759 €/m ² PRECIO TABLAJOS MERIDA
---	--	--

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2 Badajoz - Spain | Idealista

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2 Badajoz - Spain | Idealista

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2 Badajoz - Spain | Idealista

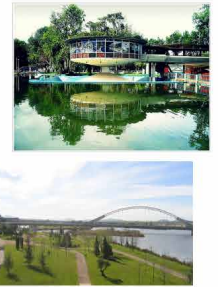
Parque de la Isla

Centros Verdes

C/ Capitan Hernando de Bustamante, 2

Terreno en venta en calle Capitan Hernando de Bustamante, 2 Badajoz - Spain | Idealista

MÉRIDA. parcela 1



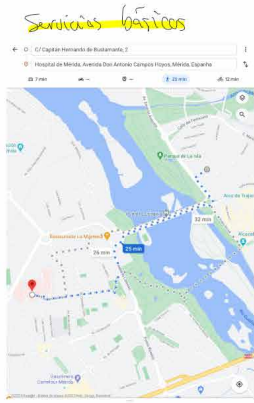
Cultura

Map showing cultural sites in Mérida, including the Roman Amphitheatre and the Museo Arqueológico de Mérida.

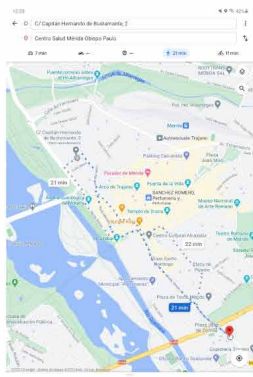


Museo Arqueológico de Mérida

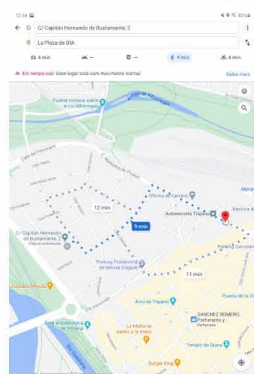
Diferencia al teatro romano de Mérida



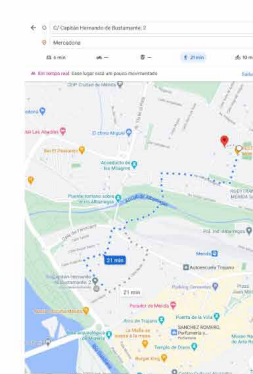
hospital



Centro de salud



Supermercado



Supermercado

MÉRIDA. parcela 2

MILANUNCIOS.COM - Solar urbano zona Anfiteatro Manuel Guerrero 10 en Mérida
<https://www.milanuncios.com/solares-en-merida-badajoz/solar-urbano-zona-anfiteatro-319301883.htm>
 Solar urbano - zona Anfiteatro Manuel Guerrero 10 Solar urbano de unos 600 metros frente al anfiteatro romano de Mérida. Mas detalles contactar...

Recortado de: <https://www.milanuncios.com/solares-en-merida-badajoz/solar-urbano-zona-anfiteatro-319301883.htm>

milanuncios Mis anuncios Publicar anuncio E! bmv arabag madrid Buscar

Milanuncios > Inmobiliaria > Terrenos > Solares en Mérida

andres 26-12-2020 Mensaje Llamar

Estadísticas
 26-12-2020
 17376 Veces listado 7 Contactos
 7 Veces compartido 19 Veces favorito
 0 Renovados
 Ver más estadísticas

Comparte este anuncio

SOLAR URBANO - ZONA ANFITEATRO
50.000 €
 Ref: 319301883 Particular oferta - Solares en Mérida (BADAJOZ)
 Manuel Guerrero 10. Solar urbano de unos **600 metros frente al anfiteatro romano** de Mérida. Mas detalles contactar directamente con propiedad.

600m² 183 €/m² Ver mapa

¿Hay algún error en el anuncio o algo que debemos revisar?

Denunciar

fc Ver en fotocasa
 Precio medio zona Noticias
 Más anuncios en la zona

Recortado de: <https://houfy.com/precio-pisos/badajoz/merida/>

774 €/m ² PRECIO PUBLICACION MEDIA	650 €/m ² PRECIO VENTA MEDIA	759 €/m ² PRECIO ALQUILER MEDIA
--	--	---

Lo más buscado

- Solares en Mérida Badajoz
- Solares prosperina en Mérida Badajoz
- Solares merida en Mérida Badajoz
- Solares san andres en Mérida Badajoz
- Solares san Juan en Mérida Badajoz
- Solares industrial en Mérida Badajoz
- Solares huerto en Mérida Badajoz

Inmobiliaria

Viviendas en Badajoz, Casas Rurales en Badajoz, Alquiler vacaciones en Badajoz, Pisos en Badajoz, Venta de pisos en Badajoz, Alquiler de pisos en Badajoz, Compartir piso en Badajoz, Alquiler habitación en Badajoz, Apartamentos en Badajoz, Alquiler apartamentos en Badajoz, Venta apartamentos en Badajoz, Compartir piso / alquiler habitación en Badajoz, Chalets en Badajoz, Alquiler de chalets en Badajoz, Venta de chalets en Badajoz, Compartir piso / alquiler habitación en Badajoz, Alcos en Badajoz, Alquiler de alcos en Badajoz, Venta de alcos en Badajoz, Estudios en Badajoz, Alquiler de estudios en Badajoz, Venta de estudios en Badajoz, Loft en Badajoz, Alquiler de loft en Badajoz, Venta de loft en Badajoz, Casas en Badajoz, Alquiler de casas en Badajoz, Venta de casas en Badajoz, Casas prefabricadas en Badajoz, Locales comerciales en Badajoz, Alquiler de locales en Badajoz, Venta de locales en Badajoz, Traspaso en Badajoz, Oficinas en Badajoz, Alquiler de oficinas en Badajoz, Venta de oficinas en Badajoz, Naves Industriales en Badajoz, Alquiler de naves en Badajoz, Venta de naves en Badajoz, Terrenos en Badajoz, Fincas rústicas en Badajoz, Alquiler de fincas en Badajoz, Venta de fincas en Badajoz, Parcelas rústicas en Badajoz, Solares en Badajoz, Pizcos de garaje en Badajoz, Alquiler de garajes en Badajoz, Venta de garajes en Badajoz, Trasteros en Badajoz, Alquiler de trasteros en Badajoz, Venta de trasteros en Badajoz, Edificios en Badajoz, Alquiler de edificios en Badajoz, Venta de edificios en Badajoz

Disponible en Google Play y App Store

Síguenos

CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de Adevinta junto con:
 fotocasa habitadica.com infojobs.net coches.net motos.net

Copyright © 2020 Adevinta Spain S.L.U. Tablón de anuncios gratis

¿Debería que ver la normativa, porque se encuentra en un sitio histórico?

¿Podrían encontrarse ruinas?
 ¿Con una vivienda tipo se podría construir la vivienda?

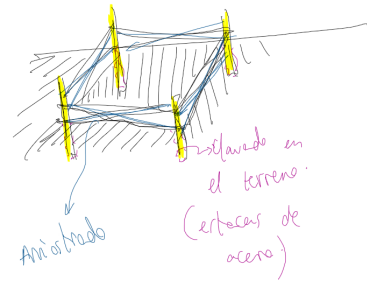


Figura 36. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Mérida
 Fuente: esquema personal. Año 2020

Segovia

Recortado de: <https://www.idealista.com/inmueble/81136022/>



terreno

135.858 € 155 m²

Terreno en venta en avenida Padre Claret

Centro, Segovia [Ver mapa](#)

135.858 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#). Solicitud recibida

155 m²

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Características básicas

- Superficie total del terreno 155 m²
- Superficie edificable 138 m²

Anuncio actualizado hace un día

Vistas

Piscina

Plano

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otros usuarios.

[Cuéntanos qué error has visto](#)

Precio

Precio del inmueble: **135.858 €**

Precio por m²: **877 €/m²**

[Hacer una contraoferta](#)

[Recibir aviso si baja de precio](#)

Precio del inmueble

€

Ahorro aportado

€ 30%

Plazo en años

Tipo de interés

- Fijo
- Variable

%

Impuestos y gastos: 12.508 €

Precio + gastos: 148.366 €

Tu cuota mensual: **341 €**

[Analizar mi caso](#) Estos resultados son orientativos, calculados con los números que has introducido. [Condiciones generales](#).

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.

[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de febrero

[Ver número de visitas y contactos de este anuncio](#)

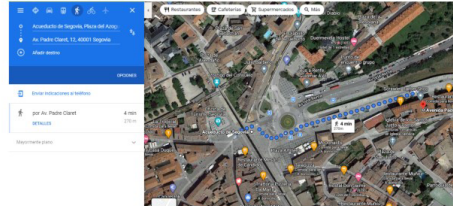
Enlace adicional

[www.hava.es/terreno-6355139/](http://www.hava.es/terreno-6355139/?utm_source=idealista&utm_medium=portal&utm_campaign=activo)

[utm_source=idealista&utm_medium=portal&utm_campaign=activo](http://www.hava.es/terreno-6355139/?utm_source=idealista&utm_medium=portal&utm_campaign=activo)

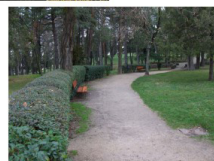
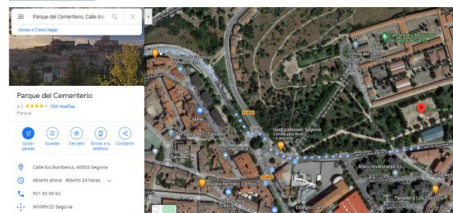
Cultura

Recortado de: <https://www.google.es/maps/dir/Acueducto+de+Segovia,+Plaza+del+Azoquejo,+Segovia/Av,+Padre+Claret,+12,+40001+Segovia/@40.948194,-4.1176411,313m/data=!3m1!1e3!4m1!1d1413!1m5!1m1!1s0xd413edd1a42faab:0x1c54c7c2757b5e2c!2m2!1d-4.1177913!2d40.9479909!1m5!1m1!1s0xd413ede7cfe546b:0xf4eaaa6a40b7e620!2m2!1d-4.1150252!2d40.9482563!3e2>



Parques

Recortado de: <https://www.google.es/maps/place/Parque+del+Cementerio/@40.9474573,-4.1123746,408m/data=!3m1!1e3!4m2!1m1!1m6!1m2!1s0xd413edf9edca18d:0x51ce2aa9ee8de7c112!2sParque+del+Cementerio,+Calle+los+Bomberos,+Segovia!2m2!1d-4.1089964!2d40.9475559!1m6!1m2!1s0xd413ede7cfe546b:0xf4eaaa6a40b7e620!2sAv.+Padre+Claret,+12,+40001+Segovia!2m2!1d-4.1150252!2d40.9482563!3e2!3m4!1s0xd413edf9edca18d:0x51ce2aa9ee8de7c118m2!3d40.9475559!4d-4.1089967>



7 min andando

Recortado de: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/castilla-y-leon/segovia-provincia/segovia/centro/>

Elige el informe de precios que quiere consultar

venta Alquiler

Castilla y León Segovia Segovia Centro

Consultar Informe

1737 €/m²	+1,0 %	+2,6 %	+7,2 %
Precio del m ² en Centro en enero 2021	Evolución frente a diciembre 2020	Evolución frente a octubre 2020	Evolución frente a enero 2020

Figura 37. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Segovia Fuente: esquema personal. Año 2020

Observamos cómo estas parcelas vacías se sitúan en:

Enclaves históricos / Con una gran oferta a su alrededor & Con un precio que puede atraer a aquellos interesados en vivir en el centro de sus ciudades.

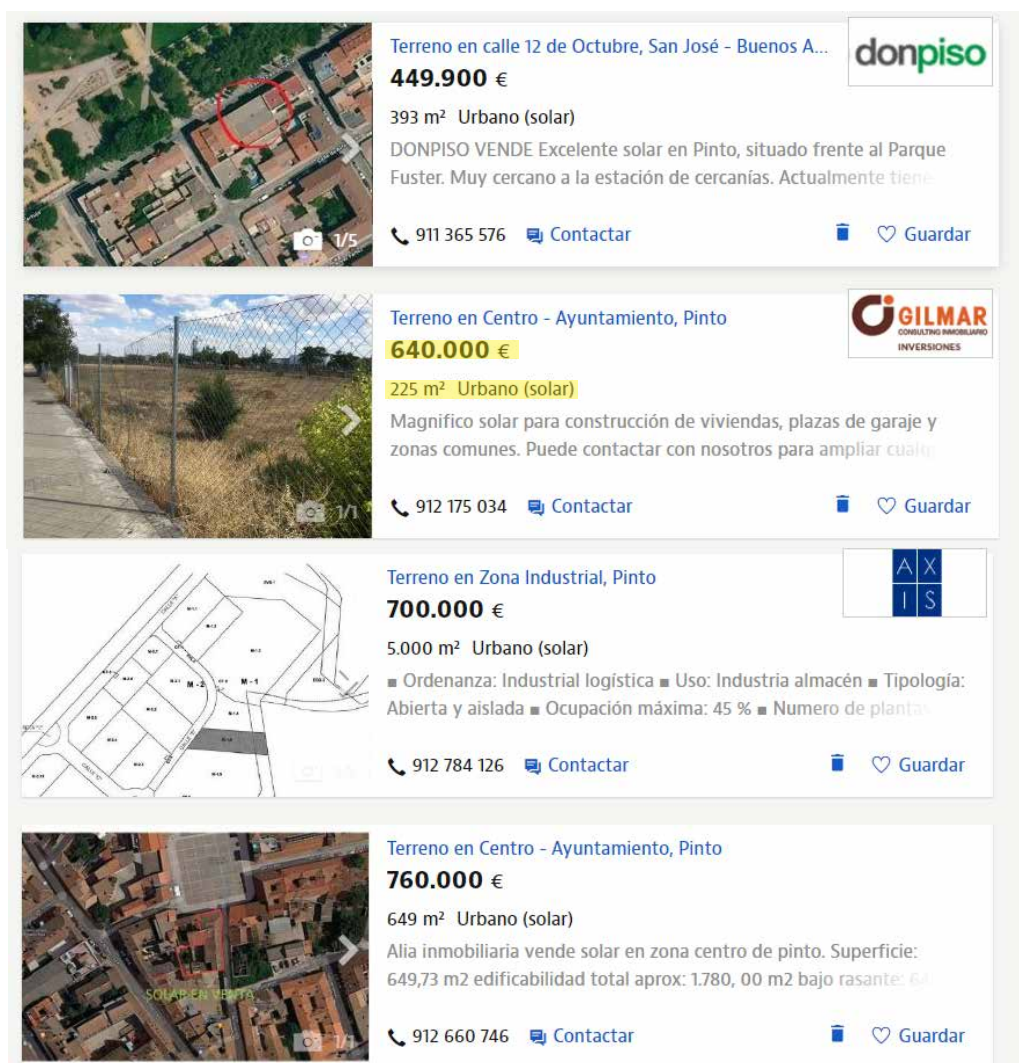
CERCA de los suyos y con la posibilidad de poder ir andando o en bici, o tener una accesibilidad a: ocio, cultura, servicios básicos, entornos verdes, instituciones, oportunidades laborales... en un perímetro PRÓXIMO.

Por tanto, **el modelo de vida propuesto sí puede llevarse a cabo en otras ciudades españolas, sin ser un hecho aislado y únicamente factible en Pinto.**

5.5 Vuelta a la búsqueda de la parcela ideal en Pinto

I. Parcelas ofertadas en portales de compra-venta en Pinto

La búsqueda en los portales de compra-venta continuaba. Aunque la parcela del Ayuntamiento ya no estuviera ofertada, se esperaba que más terrenos urbanizables estuvieran disponibles dentro de **Pinto**, igual la búsqueda se había centrado demasiado en la parcela anterior y no en otras alternativas. En los portales de búsqueda, la parcelas que se ofertaban, si estaban dentro de la ciudad tenían un **precio muy elevado** y una **superficie para una vivienda unifamiliar excesiva**. Otros eran terrenos en **zonas industriales**, algunos de ellos incluso **no urbanizables** (Idealista, n.d). (Figura 33).



The image shows four real estate listings for land parcels in Pinto, Spain, from the Idealista website. Each listing includes a photo, price, area, and contact information.

- Listing 1:** Terreno en calle 12 de Octubre, San José - Buenos A...
Price: 449.900 €
Area: 393 m² Urbano (solar)
Description: DONPISO VENDE Excelente solar en Pinto, situado frente al Parque Fuster. Muy cercano a la estación de cercanías. Actualmente tiene...
Contact: 911 365 576 | Contactar | Guardar
- Listing 2:** Terreno en Centro - Ayuntamiento, Pinto
Price: 640.000 €
Area: 225 m² Urbano (solar)
Description: Magnifico solar para construcción de viviendas, plazas de garaje y zonas comunes. Puede contactar con nosotros para ampliar cuali...
Contact: 912 175 034 | Contactar | Guardar
- Listing 3:** Terreno en Zona Industrial, Pinto
Price: 700.000 €
Area: 5.000 m² Urbano (solar)
Description: ■ Ordenanza: Industrial logística ■ Uso: Industria almacén ■ Tipología: Abierta y aislada ■ Ocupación máxima: 45 % ■ Numero de plantas...
Contact: 912 784 126 | Contactar | Guardar
- Listing 4:** Terreno en Centro - Ayuntamiento, Pinto
Price: 760.000 €
Area: 649 m² Urbano (solar)
Description: Alia inmobiliaria vende solar en zona centro de pinto. Superficie: 649,73 m2 edificabilidad total aprox: 1.780, 00 m2 bajo rasante: 64...
Contact: 912 660 746 | Contactar | Guardar

Figura 38. Parcelas a la venta en Pinto

Fuente: idealista.com Año 2021


Disponible en: <https://www.idealista.com/venta-terrenos/pinto-madrid/?ordenado-por=precios-asc>

II. La parcela de la c/ San Vicente, nº 12

Sin embargo, de todas estas parcelas apareció una, en la c/San Vicente número 12, con *92 m2 de superficie, 253 m2 de edificabilidad total* (Idealista, 2021) y cerca de donde vive mi abuelo y mi amiga Blanca. Una parcela que anteriormente fue una **casa de pueblo de planta baja**, como puede apreciarse en la huella que deja su silueta en el edificio colindante.


Esta parcela se sitúa en el CA-E (*Casco Antiguo Ensanche*), como así se recoge en la Revisión del P.G.O.U (*Plan General de Ordenación Urbana de Pinto*), (Ayuntamiento de Pinto, 2001). Por tanto, y al tratarse de una pequeña ciudad, a pocos minutos de redes de transporte, servicios básicos, ocio, cultura y familiares y amigos.

Pinto



Terreno en venta en calle de San Vicente, 12, Parque Europa - Los Píñufos, Pinto - Idealista
<https://www.idealista.com/m/mueble/91322710/>
 Terreno de 92 m². Terreno en venta en calle de San Vicente, 12, Parque Europa - Los Píñufos, Pinto, Parque Europa - Los Píñufos

Recortado de: <https://www.idealista.com/m/mueble/86119150/>



Terreno
106.400 € 92 m² Urbano (solar)
 Terreno en venta en calle de San Vicente, 12
 Parque Europa - Los Píñufos, Pinto [Ver mapa](#)
 106.400 €
 Calcular hipoteca. Estudiar hipoteca. Solicitud recibida
92 m² Urbano (solar)
 Guardar favorito. Descartar. Compartir
 Características básicas
 • Superficie total del terreno 92 m²
 Situación urbanística
 • Terreno urbano (solar)
 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Recortado de: <https://www.idealista.com/m/mueble/86119150/>

Precio
 Precio del inmueble **106.400 €**
 Precio por m² **1157 €/m²**
 Hacer una consulta
 Recibir aviso si baja de precio

106.400 € prebto temporal.

de Sr. Inhabitat
 Inmobiliaria. ⇒ De procedencia bancaria ⇒ Corral Hnos

Se encuentra disponible

92 m²

253 m² edificabilidad total

↳ No para trabes de ningún tipo. } con el comercial

No para mayoristas }
 Para un particular.

Con agente comercial

Figura 39. Parcela de la calle San Vicente, nº 12 (Pinto)
 Fuente: esquema propio con imágenes de Idealista y MilAnuncios

Búsqueda de una alternativa de vivienda: UNIFAMILIAR, ECONÓMICA, DE CALIDAD, LEGAL, PROGRESIVA & COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE dentro de la ciudad de Pinto

III. Distancias andando a puntos de interés en Pinto

Mostramos, a continuación, las distancias desde la parcela hacia los puntos de interés marcados en los criterios de cercanía o accesibilidad expuestos en el apartado 5.4, *Figura 6*.

Se muestran las distancias a pie en minutos, mediante una estimación de *Google Maps* hacia:

Las casas de familiares y amigos / Lugares de ocio / Zonas verdes / Supermercados / Redes de transporte que conectan con Madrid / Centros de salud... mostrando las breves distancias y la gran oferta que existe alrededor de la parcela, así como la cercanía a los seres queridos.

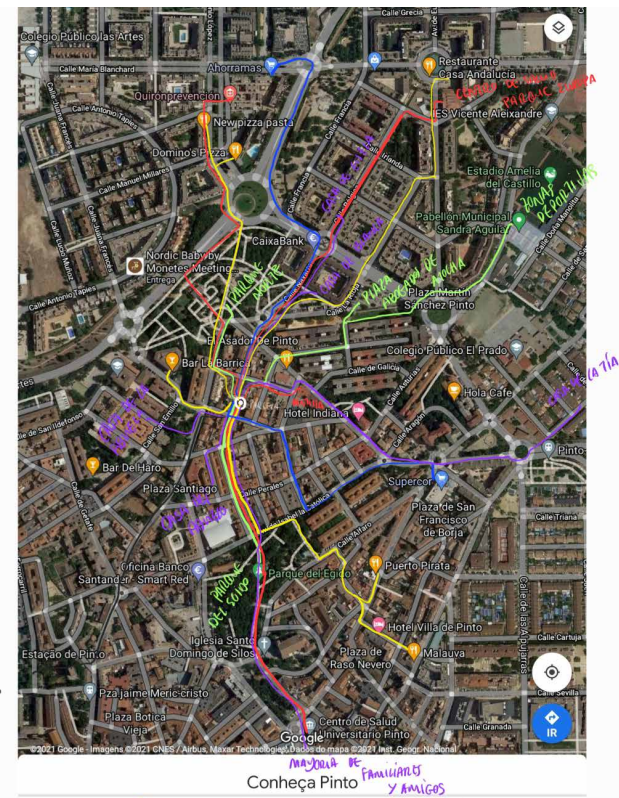


Figura 40. Parcela y distancias
Fuente: esquema propio con imagen de fondo de Google Maps. Año 2021

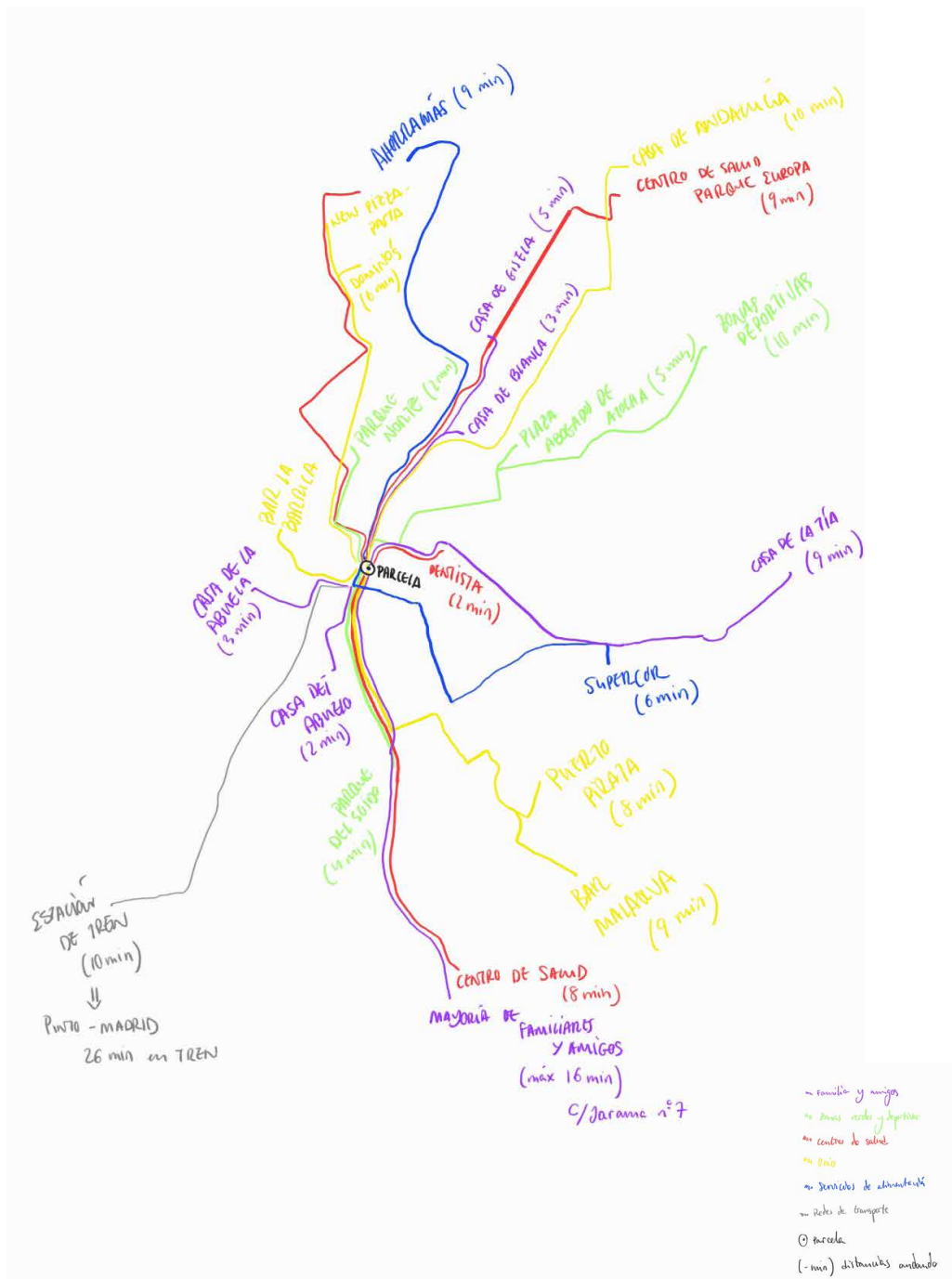


Figura 41. Parcela y distancias a pie
Fuente: esquemas propios. Año 2021

IV. Los propietarios y el precio de la parcela

En consecuencia, los esfuerzos se centran, a partir de este momento, en la parcela de la calle San Vicente número 12. Aparentemente de las pocas opciones que aún quedaban en Pinto, pero no por ello menos interesante. El terreno es un terreno de Banco (Idealista, n.d) y lo lleva una agencia Inmobiliaria llamada Servihabitat con sede en Cornellà De Llobregat (Servihabitat, n.d).

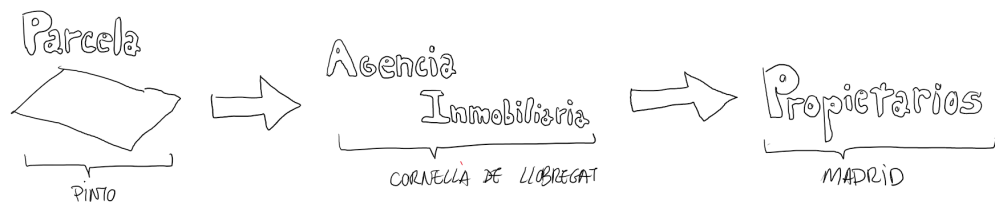
¿Por qué un terreno que está en Pinto lo lleva una agencia inmobiliaria de Barcelona?
¿Al ser un terreno de Banco va a haber algún tipo de complicaciones al comprarlo?

¿Este terreno fue expropiado al propietario por alguna deuda y por eso lo tiene ahora el banco?

- Llamada a *IDEALISTA*

Se decide que lo mejor es llamar a *Idealista* por si pudieran dar algún tipo de información al respecto. Seguramente no existe ningún inconveniente añadido porque el terreno sea del Banco, pero en *Atención al Cliente de Idealista* podrían clarificar estas dudas.

En *Idealista* dicen que ellos actúan únicamente como **intermediarios**, que lo único que pueden ver es si el anuncio continúa activo o no y que para más información llame al número de contacto que aparece en el anuncio. (Atención al Cliente de Idealista, 2021)



Las diferentes localizaciones de los agentes que intervienen

- Llamada a *SERVIHABITAT*

Decido llamar a Servihabitat, como se decía anteriormente, es una empresa localizada en **Cataluña**. El contestador dice que, si quiero dar mis datos, para que estos queden registrados y seguramente para que puedan llamar o mandar folletos informativos. Para una consulta informativa no parece necesario, y por el momento **no es ni para realizar la compra del terreno**. La llamada es simplemente como un estudiante interesado.

La mujer al otro lado del teléfono comenta que su agencia solo trabaja con terrenos del *Banco* y que este en concreto está como titular un grupo de inversores llamado *Coral Homes*. También comenta que, aunque son inversores, no ponen trabas de ningún tipo al **vender el terreno a un particular**. No buscan ningún tipo de mayorista, entiendo que se refiere a que no es un requisito venderlo a alguna promotora o similar.

Esto, desde mi punto de vista, es un punto positivo porque **el terreno no busca ser especulado** sino simplemente vendido, y lo que comentaba un día el profesor de Arquitectura Legal, Eduardo Gil Delgado, sobre ser pedagógicos con el vendedor y explicarle nuestro proyecto para convencerle y que nos vendiera el terreno a nosotros y no a una promotora, parecía simplificarse.

Los vendedores aparentemente solo querían su dinero y punto. La mujer al otro lado del teléfono explica que el precio de *106.400 euros* es temporal, que puede variar. Igual mañana sube o baja, apuntaba. (Atención al Cliente de Servihabitat, 2021)

Se espera que en todo caso el precio baje, quizás la situación actual post-covid ayude a que los precios bajen y que la parcela pueda resultar más económica.

Continuamos.



Figura 42 & 43. Esquema de localizaciones, propietarios e intermediarios
Fuente: esquemas propios. Año 2021

5.6 Contacto con las Instituciones Municipales de Pinto.

I. Situación de la Parcela y Normativa Urbanística que debe cumplir

Para conocer la Normativa legal de la zona y saber qué es posible o no construir dentro de la parcela y bajo qué criterios. Comenzamos un contacto con las *Instituciones Municipales de Pinto*:



Decido mandarles un correo:

Hola buenas tardes. Soy Víctor Guzmán Corpa, ciudadano de **Pinto** y estudiante de Fundamentos de Arquitectura y Urbanismo por la Universidad de Alcalá. Estoy realizando mi TFG sobre un modelo de vivienda alternativo y progresivo dentro de la parcela de la Calle San Vicente número 12.

Me gustaría poder reunirme con algún técnico y recibir la mayor información posible sobre la **cédula urbanística de esta parcela**, más allá de la aportada por el *Catastro*. Así como, la *Normativa Urbanística del municipio* y de esa localización en concreto, que comenta puntos importantes como:

- La normativa sobre viviendas prefabricadas o **Mobil-Homes**.
- **Autosuficiencia** y **autogestión** de residuos
- Distancias a las que poder plantar árboles o diseño del **jardín**.
- Retranqueo y qué tipo de fachadas son posibles diseñar.
- Qué trámites administrativos debo cumplimentar para poder realizar la obra; hasta qué punto se permite la auto construcción...

Si pudiera reunirme, por tanto, con un técnico que conociera y pudiera aportarme esta información sería de gran ayuda

El Departamento de Obras Mayores de Pinto responde:

Buenos días,

Puede usted consultar la **normativa** y **planos** del PGOU en el siguiente enlace del portal de transparencia del Ayuntamiento de Pinto.

<https://gobiernoabierto--ayto-pinto--es.insuit.net/plan-general-de-ordenacion-urbana>

Las **licencias** y **documentación a presentar** se incluye en los modelos de solicitud incluidos en el siguiente enlace de la oficina virtual del Ayuntamiento de Pinto.

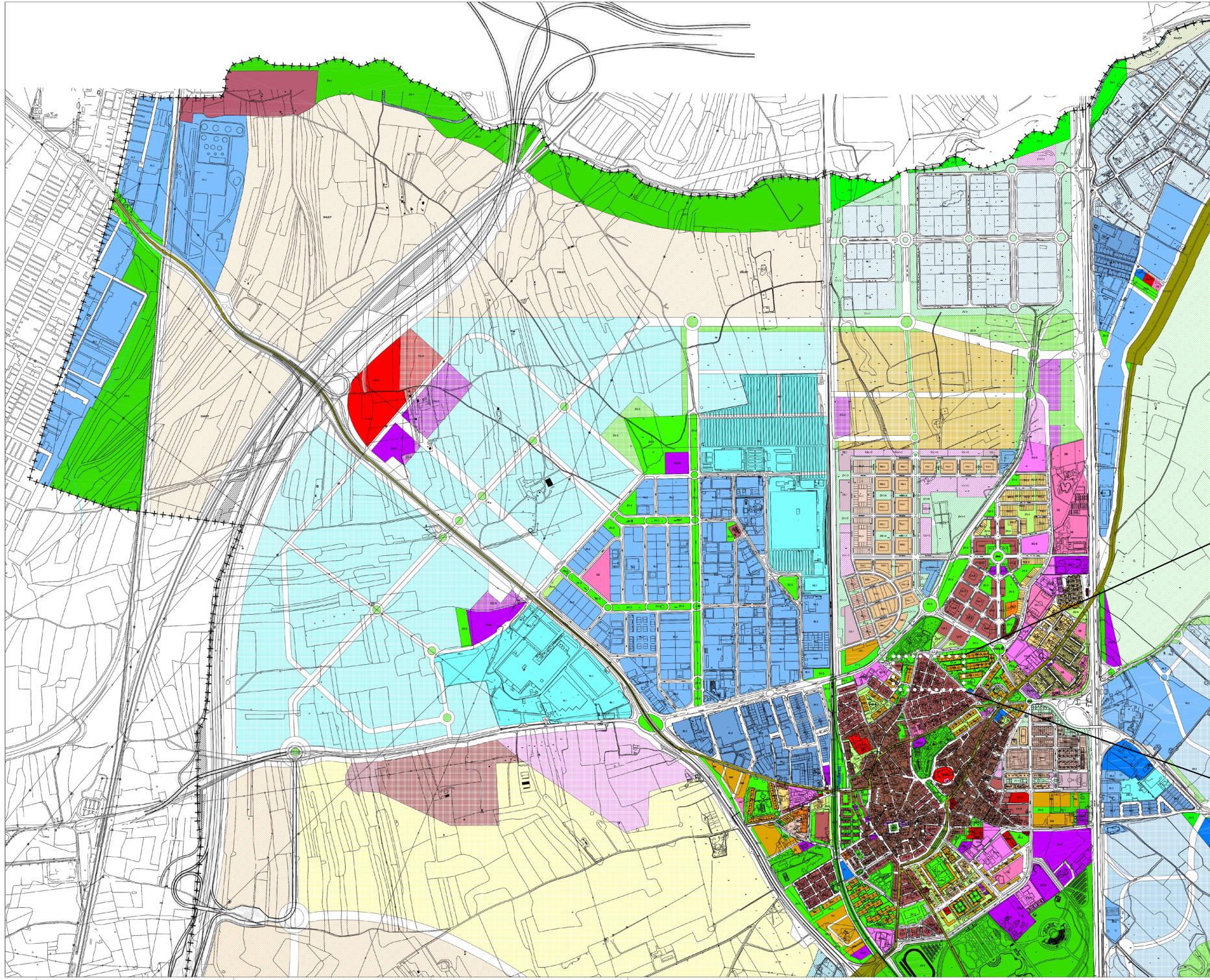
https://sedeelectronica.ayto-pinto.es/sede/catalogoTramites.do?opcion=detalle&idApl=4&pes_cod=2&ent_id=1&idioma=1

Una vez revisada por su parte la normativa, si sigue teniendo dudas concretas puede dirigirse al departamento de obras mayores: obras_mayores@ayto-pinto.es

Gracias, un saludo,

Miramos, por tanto, qué dice el PGOU sobre **nuestra parcela**.

REVISIÓN P.G.O.U. de PINTO



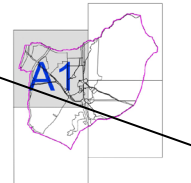
LEYENDA

NU - Suelo no urbanizable
 SUR - Suelo urbanizable
 UR - Suelo urbano

<p>RESIDENCIAL</p> <p>NU SUR UR</p> <ul style="list-style-type: none"> CUA Casas Adosadas CUAE Casas Adosadas Entorno RM Residencial Multifamiliar RU1 Residencial Unifamiliar Grado 1 RU2 Residencial Unifamiliar Grado 2 RU3 Residencial Unifamiliar Grado 3 RM+ Residencial Incorporado Multifamiliar RU+ Residencial Unifamiliar Incorporado 	<p>INDUSTRIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> NI-1 Industrial Especial NI-2 Industrial Media NI-3 Industrial Integrada NI-4 Industrial Integrada 	<p>TERCIARIO Y COMERCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> TC Terciario y Comercial TC1 Terciario y Comercial Incorporado 	<p>ORDENANZA</p> <ul style="list-style-type: none"> TC1 Exterior TC2 Medio TC3 Interior
<p>EQUIPAMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ED-1 Educativo ED-2 Docente ED-3 Administrativo ED-4 Religioso ED-5 de Uso y Recreación ED-6 Deportivo ED-7 Incorporado 	<p>DEPORTIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> DE1 Deportivo DE2 Deportivo Incorporado 	<p>ZONAS VERDES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZV-1 Parque Urbano ZV-2 Parque Lineal ZV-3 Área Agrupada ZV-4 Área Puntual ZV-5 Parque Regional del Sureste ZV-6 Z.R.P.A. ZV-7 Incorporado 	<p>SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (S)</p> <ul style="list-style-type: none"> S1-1 Servicios Urbanos S1-2 Servicios de Infraestructuras SNUP-1 Vías Puercas SNUP-2 Arroyos SNUP-3 Reservas de Infraestructuras SNUP-4 Arroyos SNUP-5 de Vegetación de Ribera

Privado
 Anillos de Espaldones
 Anillos de Especial Protección

NOTA: Los Grises Especiales de cada Ordenanza se aplican exclusivamente en las Unidades de Gestión, y no en el resto del presente plano, para su correcta actualización en la FICHA de Dependencia, debe consultarse.



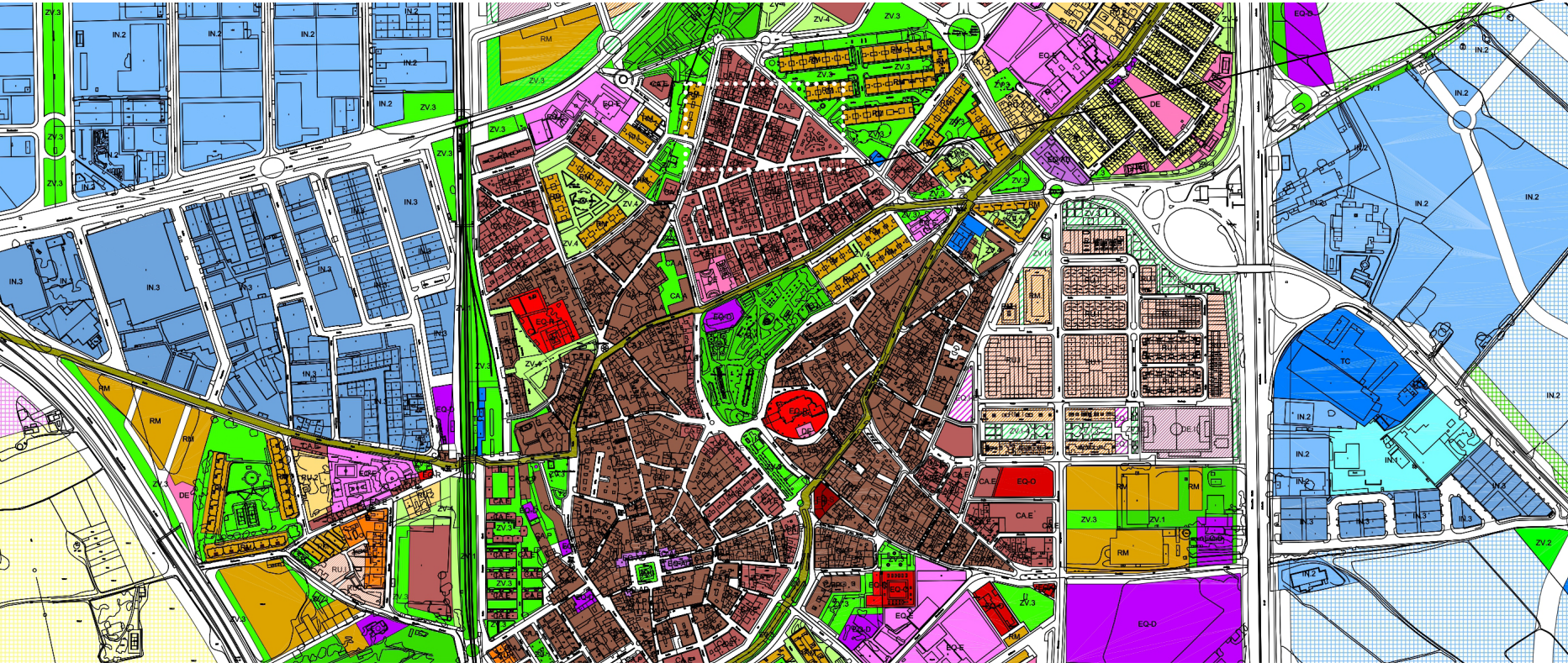
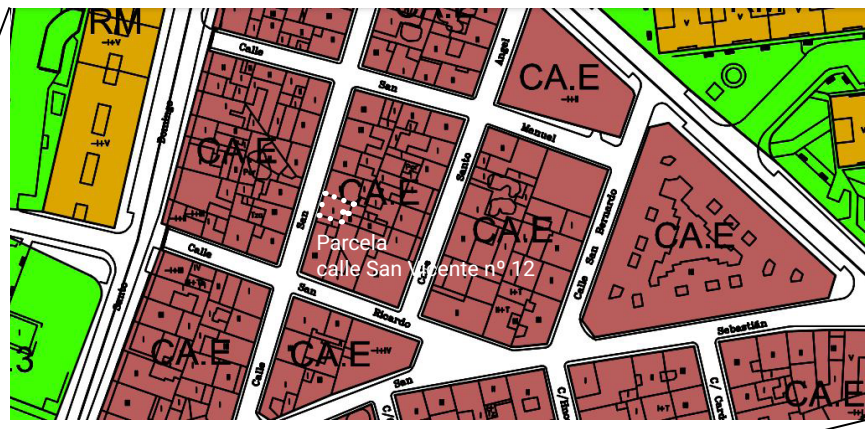
Calificación del Terreno de Pinto

Figura 44. Calificación del terreno en Pinto y situación de la parcela
Fuente: Ayuntamiento de Pinto. Año 2001

Disponible en: <https://gobiernoabierto.ayto-pinto.es/documentos/1067857/1149823/02-DEF-CALIFICACION-A1-E5000>

**RESIDENCIAL
NU SUR UR**

		CA-A Casco Antiguo
		CA-E Casco Ensanche



Búsqueda de una alternativa de vivienda: UNIFAMILIAR, ECONÓMICA, DE CALIDAD, LEGAL, PROGRESIVA & COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE dentro de la ciudad de Pinto

La **parcela** de la *calle San Vicente nº 12* se sitúa, por tanto, en el *Casco Antiguo Ensanche* (CA-E) según el *Plan General de Ordenación Urbana de Pinto* (PGOU). Al encontrarse en esta **zona municipal** debe acogerse a una normativa concreta.

Para ello contactamos de nuevo con el *Departamento de Obras Mayores de Pinto*, con el fin de demandar la **cédula urbanística** de la parcela que nos pudiera dar más información sobre esta, así como explicar el tipo de vivienda que querría tener dentro de la parcela para tener su visto bueno o los requisitos que debería cumplir.



Una vez situamos la parcela :

Hola buenas tardes, gracias por enviarme los links con la normativa, también requeriría la **cédula urbanística** de la parcela de la Calle San Vicente número 12 y así tener información más detallada.

Muchas gracias

Víctor Guzmán Corpa
26/04/2021

Respuesta del Departamento de Obras Mayores :

Buenas tardes,

No hay un cédula urbanística de esta finca ya preparada que se le pueda remitir.

Si desea una información urbanística específica debe solicitarlo por la oficina virtual de registro del Ayuntamiento de Pinto. Esta información lleva aparejado un coste de 166 euros.

No obstante, consultando **la normativa remitida puede comprobar la normativa urbanística de aplicación a esta calle (Ordenanza Casco Antiguo Ensanche (CAE))** y en caso de duda preguntarnos.

Un saludo, Patricia



Debido a que no hay cédula urbanística decido comentarles mejor la propuesta de vivienda que me gustaría tener en el interior de la parcela por saber si se ajusta a la normativa :

Muchas gracias Patricia :)

En la parcela me gustaría comenzar con una **vivienda prefabricada**. Aún tengo en mente varias alternativas para ver cual se ajusta mejor económicamente a mi futuro presupuesto.

Está la opción de traer la vivienda prefabricada que haya sido construida en alguna nave siguiendo todos los permisos. Para este caso, corrígeme si me equivoco, necesitaría:

- Un **permiso de instalación** de la vivienda prefabricada
- Una **declaración responsable y urbanística**
- Pagar alguna **tasa al Ayuntamiento**
- Un posible control del Ayuntamiento por ser la **primera ocupación** y ¿algún requerimiento más?

En el caso, por ejemplo, de que comprara unos contenedores marítimos reciclados y quisiera **autoconstruirme la vivienda**,

*¿Podría acogerme a ese **permiso de instalación**, en este caso de contenedores reciclados, los cuales ya cuentan con una estructura definida, y luego pedir una serie de **permisos de obra menor** tanto en el interior como en el exterior de la edificación, pudiendo contratar a autónomos o empresas de la zona o hacerlo por mí mismo?*

¿Esto es posible?

¿Requeriría algún permiso más?

Gracias Patricia, espero que pase un buen día :)

Víctor Guzmán Corpa
28/04/2021

Patricia de Obras Mayores responde :

Buenos días,

Esta finca está ubicada en el centro del municipio. **La Ordenanza aquí es de manzana cerrada con adosamiento a linderos laterales para evitar medianeras vistas y frente a calle de manera que cualquier solución prefabricada de vivienda debe respetar estos criterios.**

Estas edificaciones para vivienda requieren licencia de obra mayor y el pago de tasas de acuerdo a los formularios remitidos.

II. ¿Podríamos aún con esta Ordenanza construir la Tiny House?

Según Patricia de Obras Mayores la Ordenanza exige:

- Manzana cerrada con adosamiento a linderos laterales para evitar medianeras vistas y frente a calle.

Por tanto, si conseguimos que la **parcela se convierta en una manzana cerrada** y que esté adosada por medio de muros contiguos a las viviendas de los vecinos podríamos situar la Tiny House en su interior.

Esto es un recurso que ya se ha utilizado en Pinto de algún modo u otro. Como así se recoge en esta imagen de una parcela situada contigua a la plaza del Ayuntamiento. Incluso arquitectos como *Aires Mateus* en la casa de la localidad de **Alenquer** tuvo que acogerse a la normativa y proyectar acorde a ella.

Vivienda dentro del Casco Antiguo Alenquer (Portugal)



Figura 45. Casa Alenquer de Aires Mateus Cumpliendo la Normativa Urbanística
Fuente: Arquitectura Viva. n.d

Disponible en: <https://arquitecturaviva.com/obras/casa-en-alenquer>

Vivienda en el interior de la parcela

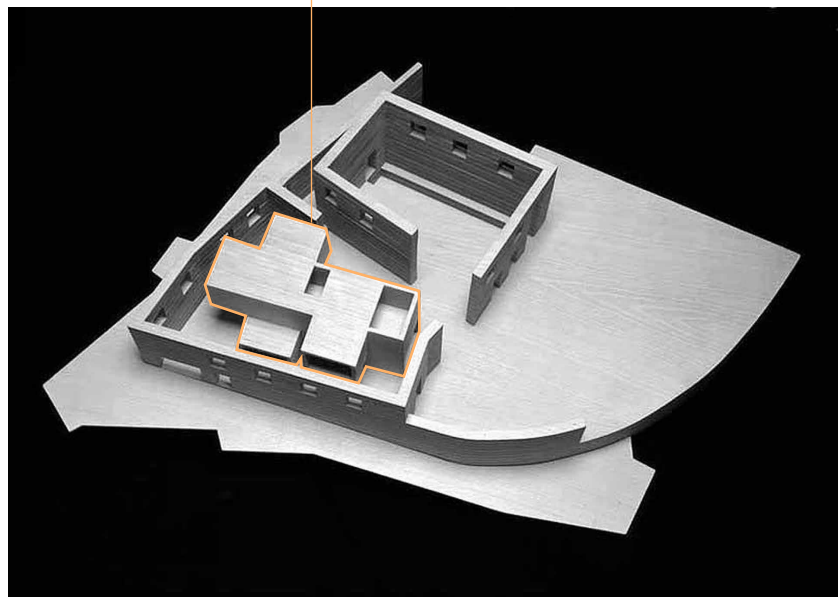


Figura 46. Maqueta de la Casa Alenquer
Fuente: epiteszforum.hu. 2004

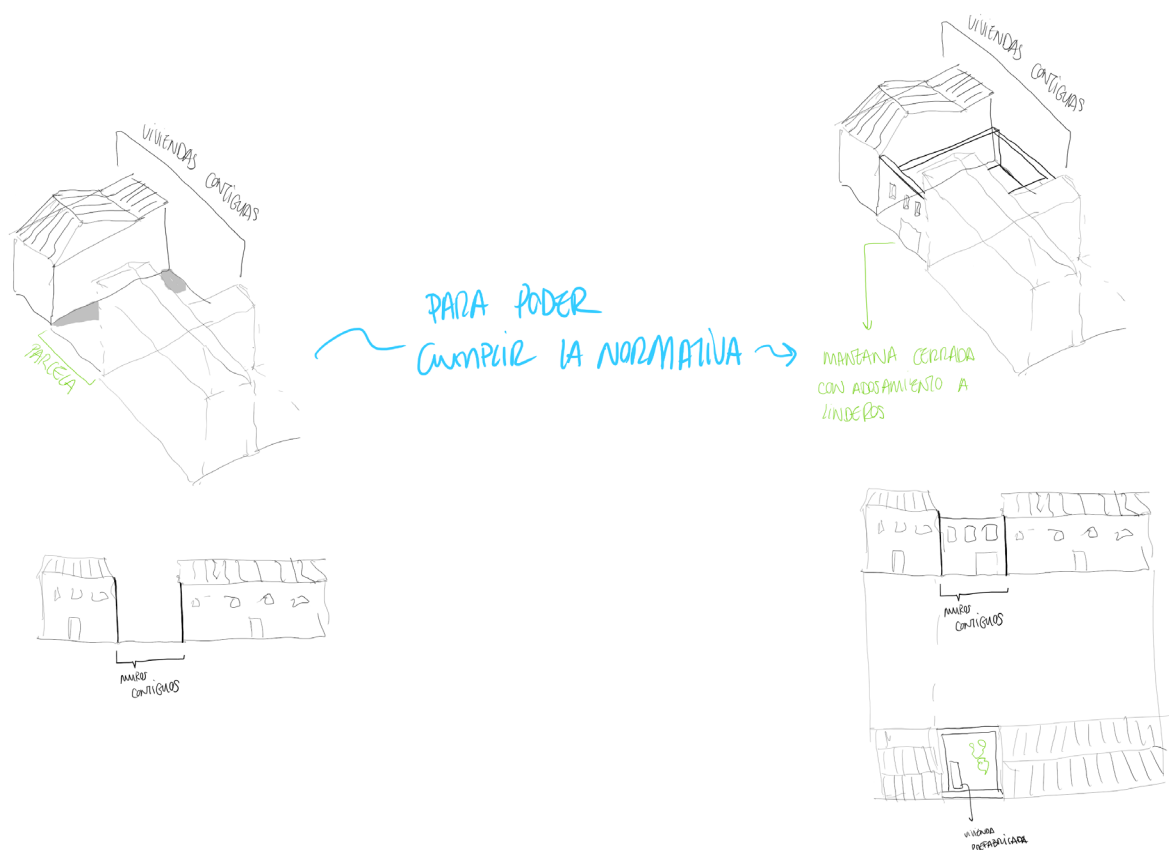
Disponible en: <https://epiteszforum.hu/manuel-es-francisco-aires-mateus-haz-alenquerben-1999-2002>



Fachada en Pinto que cumple la Normativa del Casco Aniguo

Figura 47. Fachada de parcela en el Casco Antiguo de Pinto
Fuente: foto personal. 2021

Por tanto, si conseguimos que la parcela se convierta en una **manzana cerrada** y que esté adosada por medio de muros contiguos a las viviendas de los vecinos podríamos situar la Tiny House en su interior.



Proyección de la fachada y muros contiguos para cumplir la normativa.

Colocamos la Tiny House en el interior.

5.7 La búsqueda de la primera vivienda. ¿Tiny Houses, Mobil-Homes, autopromoción?

A la vez que se realiza esta búsqueda de la parcela, se van mirando viviendas prefabricadas para el primer hogar dentro del terreno, en este caso la investigación se centra en Tiny Houses o Mobil-Homes, viviendas de dimensiones compactas, rápida construcción comenzando desde los *45 días laborales*, fácil colocación y a un precio que puede oscilar entre los *13.990 euros* en adelante. (Almihomes, n.d)

I. Espacios iniciales esperados de la primera vivienda

Se habitaría, por tanto, la vivienda desde un inicio y con unas **condiciones de habitabilidad dignas**. Esta Tiny House o Mobil-Home no pretende contar con grandes espacios iniciales.

- Un **dormitorio** con una cama doble, varios cajones en el somier para optimizar el espacio y un armario para guardar la ropa.
- Un **salón multiusos** que sirva de comedor, zona de descanso, espacio para ver la tele, trabajar, invitar a amigos y familiares. Que cuente con un sofá cómodo, una mesa, espacio para dejar los abrigos, zapatos y una estantería
- Una **cocina completa** con: frigorífico, lavaplatos, microondas, horno, inducción, fregadero y zona de almacenaje.
- Un **baño completo** con ducha, inodoro y lavabo.
- Varios puntos importantes y diferenciadores. Como se intenta evitar una cimentación para este primer hogar, la vivienda posiblemente esté **apoyada sobre un remolque o una cimentación superficial**, cuya diferencia de altura con el terreno pretende salvarse creando una **terrazza** que conecte con grandes ventanales con el salón, así como un **pequeño balcón** que nazca del dormitorio.

Un café en el balcón, tomando el sol y viendo tu parcela justo al despertarte, ¿qué más se puede pedir?

Por supuesto la vivienda con una orientación sur, **cuanta más luz natural mejor** y para que aún entre más luz en la vivienda se pretende diseñar otra ventana en el lateral del dormitorio.

Ventajas de esta apertura:

MÁS luz natural, **MEJOR ventilación cruzada** y una **repisa interior** que hace las veces de mesita de noche.

II. Modelos preestablecidos de las Tiny Houses. ¿Puedo plantear el mío?

Las empresas que hacen Tiny Houses tienen **modelos preestablecidos**, fijos.

¿Rechazaba antes la opción de comprar un apartamento que tuviera ya los espacios fijos y ahora se pensaba en comprar una vivienda que tuviera justo los espacios fijos?

Al ser una vivienda inicial, en un principio un hogar con una duración determinada, podríamos ajustarnos a estos modelos fijos sin aparente problema. Las empresas especializadas en este sector conocen las necesidades de una persona media y lo necesario para habitar la Tiny House de una forma digna y ergonómica.

Esta elección seguramente para la gran mayoría de personas que deciden comprar una Tiny House, sería suficiente. Incluso cumpliría con los tiempos de construcción y colocación que se comentaban anteriormente. Si son modelos fijos los que tienen, serían capaces de producirlos de una forma más rápida. O incluso ya los tendrían contruidos y casi a la espera de ser vendidos. Pero

¿Por qué no aportar todos los conocimientos que hemos podido aprender en la carrera en algo tan mío como mi hogar?

Se propone, por tanto un **modelado 3D personal** de la **primera vivienda ideal**, con los espacios marcados anteriormente, los ventanales, la luz, el café en el balcón son puntos que no se podían dejar atrás por ajustarse a un modelo fijo de las empresas. Pero

*¿Que haga yo el diseño incrementaría mucho el precio?
¿Lo reduciría porque le daría a la empresa los planos?*

¿Me dejarían el mismo precio para ayudarme en este proyecto de vida?



Figura 48. Modelo de Tiny House por Serena House
Fuente: serenahouse.es. Año 2021

Disponible en: <https://serena.house/es/nuestras-tiny-houses/>

III. Propuesta personal de la Tiny House o Mobil-Home



Figura 49. Planta de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos propios. Año 2021

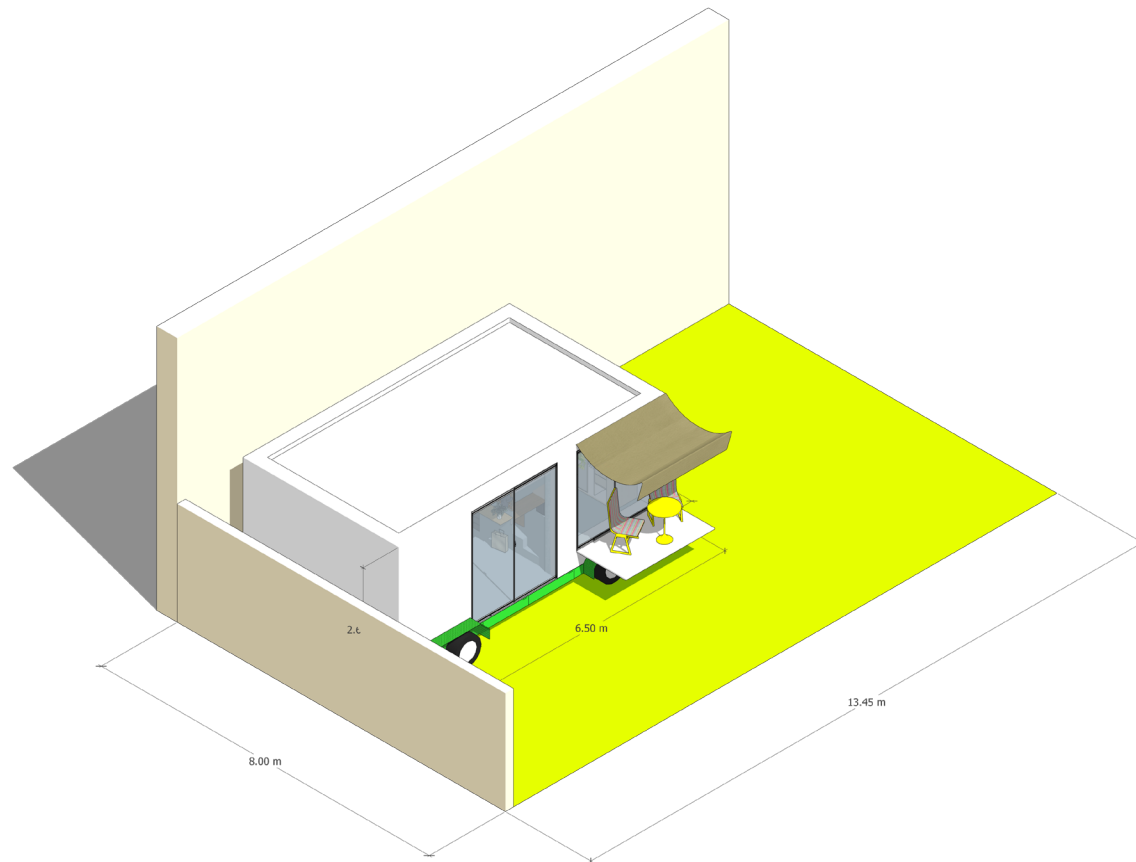


Figura 50. Axonométrica de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos propios. Año 2021



Figura 51. Alzado frontal de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos propios. Año 2021

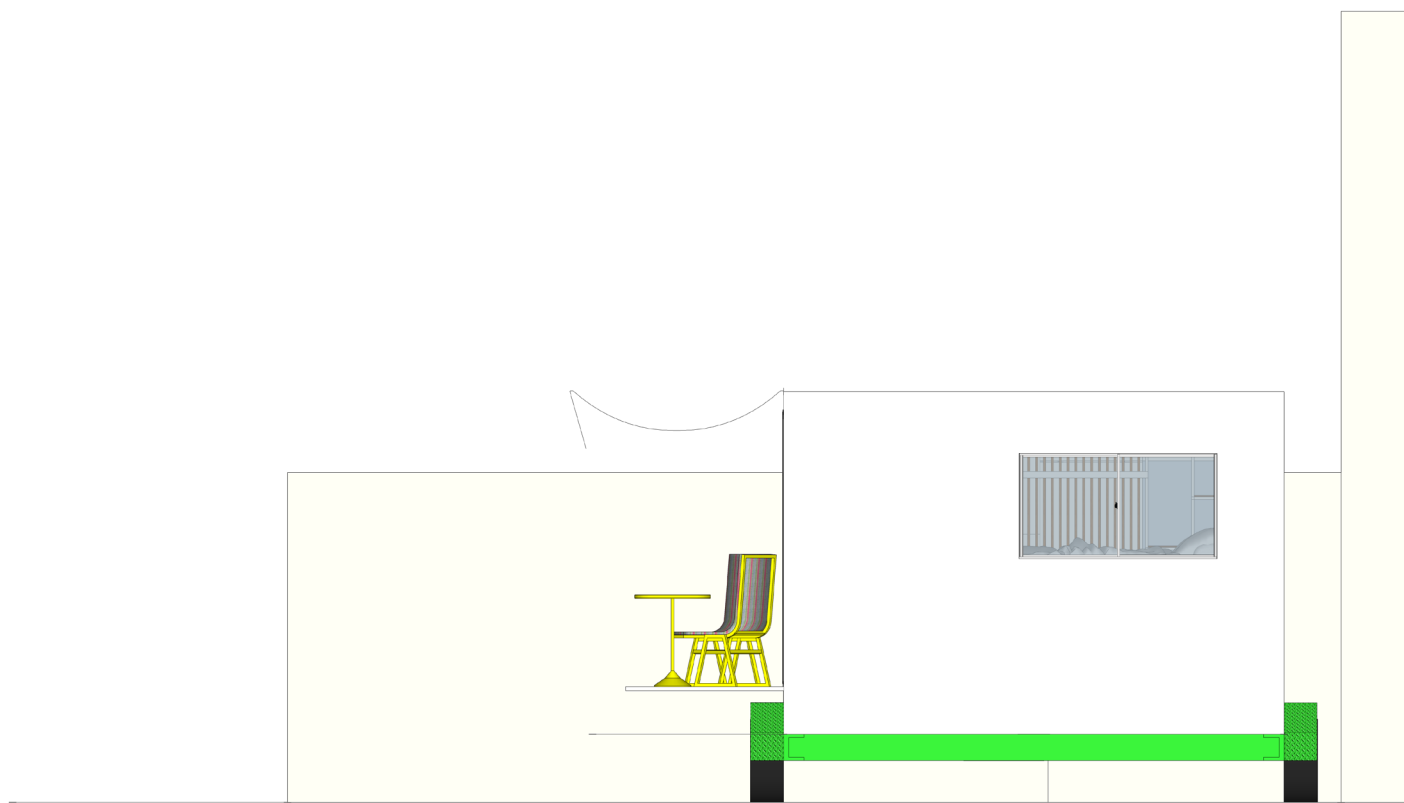


Figura 52. Alzado lateral de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos propios. Año 2021



Figura 53. Vista frontal de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados propios. Año 2021

"Esta fue una de mis plegarias: una pequeña parcela con jardín; cerca de la casa, un manantial de agua fresca, y junto a él, un bosque. El cielo la ha colmado . [...] Ahora solo pido una cosa más: hazlo mío siempre."

Capítulo VIII: Topofilia y entorno, (Horacio citado por Yi-Fu Tuan, 1974, p.142)



Figura 54. Vista lateral de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados propios. Año 2021

Por supuesto la vivienda mirando al sur, **cuanta más luz natural mejor** y para que aún entre más luz en la vivienda se pretende diseñar otra ventana en el lateral del dormitorio.
Ventajas de esta apertura:

MÁS **luz natural**, MEJOR **ventilación cruzada** y una **repisa interior** que hace las veces de mesita de noche.



Figura 55. Vista interior de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados propios. Año 2021

- Un **dormitorio** con una cama doble, varios cajones en el somier para optimizar el espacio y un armario para guardar la ropa.
- Un **salón multiusos** que sirva de comedor, zona de descanso, zona ver la tele, trabajar, invitar a amigos y familiares. Que cuente con un sofá cómodo, una mesa, espacio para dejar los abrigos, zapatos y una estantería

- Una **cocina completa** con: frigorífico, lavaplatos, microondas, horno, inducción, fregadero y zona de almacenaje.
- Un **baño completo** con ducha, inodoro y lavabo.
- Varios puntos importantes y diferenciadores. Como se intenta evitar una cimentación para este primer hogar, la vivienda posiblemente esté **apoyada sobre un remolque o una cimentación superficial**, cuya diferencia de altura con el terreno pretende salvarse creando una **terrazza** que conecte con grandes ventanales con el salón, así como un **pequeño balcón** que nazca del dormitorio.

*Un café en el balcón, tomando el sol y viendo tu parcela justo al despertarte,
¿qué más se puede pedir?*



Figura 56. Vista interior de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados propios. Año 2021

IV. Búsqueda de empresas de Tiny Houses o Mobil-Homes para la primera vivienda

Ahora bien, esta es la idea inicial, lo ideal para comenzar. Esta es la configuración espacial que me gustaría que tuviera el Primer Hogar, y ahora,

¿cómo lo consigo?

Se realiza una búsqueda para saber las empresas del sector especializadas en **Tiny Houses** o **Mobil-Homes en España**.

a) *Serena House*

Centro mis esfuerzos en una empresa especializada en Tiny Houses que se llama **Serena House**. Recordaba también que una de las opciones que planteaban es la **autoconstrucción**. En un catálogo, Serena House, muestran todos los servicios que te ofrecen y el asesoramiento mientras te encargas de construir la Tiny por ti mismo (8). Te ofrecen los materiales, correctamente homologados por **AENOR** e incluso **PEFC, Certificación Forestal** que abala que la madera con la que trabajan proviene de un bosque sostenible. (Serena House, n.d)

Ofrecen incluso la posibilidad de hacer **autosuficiente** tu hogar, por medio de dos Packs: uno de autonomía solar y otro de autonomía de agua.

- El **Pack de Autonomía Solar** es de la marca *Victron Energy*, con una capacidad de 800W y un precio que parte de los *2.118 euros*.
- El **Pack de Autonomía de Agua** incluye: váter seco compostable, el cual proporciona un *40% de ahorro de agua* y cuyo compost podría ser utilizado, por ejemplo, para el jardín, ya no hay que comprar abono. Incluye también un depósito de agua exterior de hasta *1.000 litros (3 semanas de autonomía para 2 personas)*, un sistema de bomba y filtración de ósmosis inversa para obtener agua potable. Todo esto por un precio de partida de *1.512 euros*. (Serena House, n.d)

Estos puntos que proponen para la **autosuficiencia** me parecen **imprescindibles en mi hogar**. Más allá del ahorro económico que esto supone con el tiempo, sumamos a esto el **aprendizaje de tener un hogar que se autoabastece y gestiona por sí mismo**, como la contribución ambiental que esto supone.



AUTONOMÍA ENERGÉTICA

Trabajamos con productos de la marca *Victron Energy*, con una gran reputación por la calidad y la eficacia de sus productos. Por defecto, integramos una capacidad de 800W en nuestras Tiny Houses, pero se puede modificar según tus necesidades. Por razones ecológicas, trasladamos la calefacción, la caldera de agua y la cocina a una red de gas. El consumo total de gas es una bombona de butano durante los tres meses de verano, y una bombona por mes durante los tres meses de invierno; es decir, un coste mensual de unos 15€.



RENDIMIENTO

Damos prioridad a la eficacia más que al coste. Un ecosistema simple, pero que rinde, ideal para durar.



PROTECCIÓN

Nuestras instalaciones integran múltiples puntos de medidas y seguridad, para un uso con tranquilidad.



DEMOSTRADO

Adaptados del mundo de la alta mar, los productos que usamos están puestos a prueba desde hace años.



AUTONOMÍA DE AGUA

Combinamos distintas técnicas con tal de poder ofrecerte autonomía de agua. Uso de váter seco compostable (40% de ahorro de las necesidades de agua), depósito de agua potable exterior con capacidad de 1.000 litros (3 semanas de autonomía para dos personas), sistema de bomba y filtración de osmosis inversa para agua potable, etc. Se puede llenar el depósito a través de una fuente externa, acumulando agua de lluvia (opcional), o haciendo un trasvase desde un depósito móvil en un remolque independiente.



EFICAZ

Adaptamos la configuración según la instalación deseada.



AJUSTABLE

Cada necesidad es única. Te ayudamos a escoger entre el abanico de posibilidades.



EVOLUTIVO

Nuestro sistema es "abierto" y se puede modificar o redimensionar sin límites.

Figura 57 & 58. Packs de Autonomía de Serena House
Fuente: Serena House (catálogo). Año 2021

Un COMPROMISO con el medio ambiente /
Un COMPROMISO con el entorno /
Un COMPROMISO con mi ciudad, con los recursos naturales de mi región &
Un COMPROMISO conmigo mismo

- AUTOCONSTRUCCIÓN propuesta por Serena House

La **autoconstrucción** que proponía *Serena House* cumplía algunos valores o puntos de partida y otros no.

o Puntos que NO CUMPLE

Carácter legal:

Hasta que punto una persona **sin conocimientos de construcción**, por mucho que sea asesorado puede construirse **una casa de forma legal**, cumpliendo la *Normativa Urbánística*, la *Licencia de Obra* y un sinfín de trámites que en el catálogo de la empresa no aparecen.

¿Voy a necesitar algún tipo de permiso para poder construir?

No habitar la parcela desde el comienzo:

La parcela en un inicio se convertiría en una especie de **taller** donde almacenar las herramientas y los materiales, y de donde poco a poco con el esfuerzo y tiempo dedicado, surgiera el hogar. Pero

¿Cómo voy a poder destinarle el tiempo que merece si estoy, espero, trabajando?

¿El ruido que puede suponer hacer una obra durante meses no estaría casi enemistándome con los vecinos desde el inicio?

Materiales empleados:

La empresa Serena House propone la **madera** como **elemento estructural** y como acabados exteriores

¿Qué cuidados va a necesitar la casa?

*¿Hay que **barnizar** cada año?*

*¿Qué pasa si tengo alguna **plaga** y se come la madera?*

*¿No sería mejor otros tipos de materiales que requieran aparentemente menos cuidados como puede ser el **acero**?*

o Puntos que CUMPLE

Un ahorro económico:

Si lo construyes por ti mismo o con **ayuda de familiares y amigos** es un dinero en mano de obra que te estás ahorrando. Una diferencia la cual puede ser bastante significativa y suficiente para lanzarte a construirla por ti mismo.

Te aportaría, además, unos **conocimientos sobre la construcción de primera mano** y creo que nos haría bastante válidos a la hora de **conocer nuestro hogar**, profundizar en él, implicarnos más que si está construido.

Como no se pretende que ocurra lo mismo que con la parcela del Ayuntamiento y que se centren los esfuerzos en una única alternativa o empresa, decidimos ver otras opciones del sector.

Además, la empresa de Serena House es de Barcelona,

¿Cómo voy a traerme los materiales desde ahí como invita en el catálogo?

¿Cómo voy a poder acercarme de vez en cuando a ver cómo van con el diseño en el caso de que no me anime o no sea fácil legalmente autoconstruirla?



Decido mandarles un correo:

Hola buenos días, soy un arquitecto y tengo en mente una parcela en la que me gustaría comenzar con una **Tiny House** o **Mobil-House**. Vuestra empresa me parece fiable.

Al ser arquitecto estoy trabajando en el diseño de esta Tiny House y me gustaría recibir algún tipo de información al respecto. Por ejemplo,

*¿podrías encargarnos de **construir la estructura o la cáscara** de esa vivienda y yo encargarme de **autoconstruir el interior**?*

*¿Vuestra vivienda se considera **un bien mueble** o puede haber algún tipo de complicación a la hora de poner la tiny house dentro de la parcela?*

¿Qué tipo de cimentación realizáis?

¿Podrías traer esa tiny House con un remolque y mantener ese remolque sin necesidad de tener una cimentación concreta, únicamente nivelando el terreno?

Cuando tenga el diseño final de esta tiny house *¿puedo enviaros el documento y me decís aproximadamente el precio que costaría, tanto si os encargáis únicamente de la estructura como si os encargáis de todo?* Para poder comparar precios y ver cuál se ajusta más a mi presupuesto.

Gracias

A lo que *David Bennet*, del equipo de *Serena House* me responde:

Buenos días Víctor,
Gracias por tu interés en nuestra empresa.

¿Has podido mirar nuestro **catálogo**?

Te recomiendo estudiarlo, podrás encontrar muchas respuestas a tus preguntas en él.

Saludos cordiales



A lo que yo le respondo:

Hola buenos días, he vuelto a mirar el catálogo y algunas de las preguntas que planteé efectivamente quedan respondidas en él. Pero las relacionadas con la jurisprudencia no. Hablando con un jurista pudimos ver que **las Tiny-Houses al tener un carácter residencial deben cumplir una normativa concreta, acogiéndose a la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)**.

¿esto está recogido en vuestras bases y os encargáis de ello, o es el propio propietario quien debe hacerlo?

Con relación a la autoconstrucción únicamente del interior de la vivienda (sin contar la estructura), creo que tampoco queda claro si podéis encargáros de esta parte o no.

En cuanto a los materiales, ¿trabajáis con otro tipo de materiales que no sea madera? En el caso de que no, ¿qué cuidados requiere esta madera con el paso del tiempo?

Muchas gracias.

Víctor Guzmán Corpa
23/04/2021

Después de este intercambio de correos David Benet propone una llamada para aclarar todas las preguntas, pero antes había que mirar otras empresas del sector.

Continuamos

b) Almi Homes

A su vez, me pongo en contacto con otra empresa, la localizo por *MiAnuncios.com*, se llama *Almi Homes*. Trabajan con **contenedores marítimos reciclados**. Estos cuentan, según comentan, con un **acero especial que resiste cualquier corrosión u óxido**. (Almi Homes, 2021) Y esto tiene sentido, porque si son capaces de soportar todas las inclemencias del tiempo cuando van en el barco,

¿cómo no soportarían las inclemencias de una ciudad madrileña?

Esto solucionaría ahorrarse los problemas que puede suponer la madera. También pone en su descripción que cuentan con un aislamiento térmico de *16 cm de lana de roca*. Parece suficiente para mantener unas **condiciones de habitabilidad óptimas** en el interior.

A parte, los precios son razonables económicamente y los diseños, desde un punto de vista estéticos parece que tienen una mejor arquitectura en comparación con la empresa *Serena House*, al menos las fachadas parecen más limpias y mejor distribuidos los huecos.

Miramos los modelos de vivienda que tienen en su página:

- *Almi15*

Una pequeña vivienda contenedor de *15 m²* que comienza a partir de *13.990 euros*, cuenta con un **salón con cocina integrada** y un **baño completo**,

¿y el dormitorio?

Entiendo que en un espacio tan reducido no entre, pero para mi hogar necesitaría uno.

- *Almi30*

Una vivienda contenedor de *30 m²* con un precio de partida de *21.990 euros*, cuenta también con un salón con cocina integrada, un baño completo y, este sí, con la opción de **uno o dos dormitorios**. Con uno nos valdría.

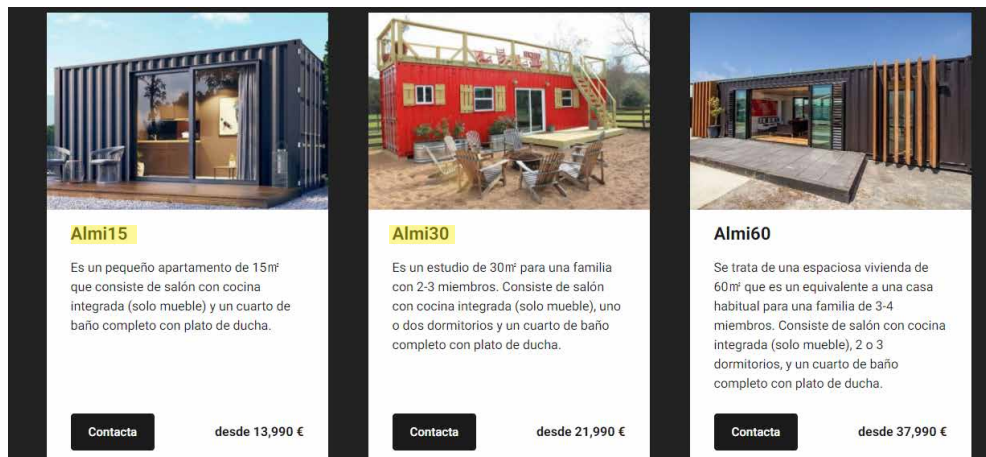


Figura 59. Viviendas contenedor de Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#>

- Nuestro diseño propuesto

El diseño del **Primer Hogar** que fue diseñando con Sketchup, tenía unas dimensiones de *6,50m x 3,80m*. Este se ajustaba a las dimensiones de uno de los modelos de la empresa anterior, *Serena House*, que tomé como referencia. (Figura 50)

Esto hace que sean aproximadamente *24,7 m²* de superficie construida, es decir, que estaría entre medias del modelo *Almi15* y *Almi30*, más cercano al modelo *Almi30 de 30m²*, pero este ya tendría un precio de partida de *21.990 euros*.



Tiny "Mini"

La exploradora
4 (A) x 2,3 (L) x 3,5 (A)
Autorización B96
Coche



Tiny "Escapada"

Una escapada romántica
6,5 (A) x 2,5 (L) x 3,8 (A)
Permiso B+E
Furgón



Tiny "Penates"

Tu refugio para todo el año
6 (A) x 2,5 (L) x 4 (A)
Permiso B+E
Furgón



Almi30

Es un estudio de 30m² para una familia con 2-3 miembros. Consiste de salón con cocina integrada (solo mueble), uno o dos dormitorios y un cuarto de baño completo con plato de ducha.

Contacta

desde 21,990 €

El plazo de construcción - 60 días laborales

Figura 60. Catálogo de Tiny Houses de Serena Homes
Fuente: serena.house.es Año 2021

Disponible en: <https://serena.house/es/>

Figura 61. Modelo Almi30 de Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#>

- **Compromiso con la LEGALIDAD**

Un punto añadido de esta empresa y que era diferenciador o, al menos más claro que en la otra empresa, es el apartado de **servicios**.

Almi Homes, según pone en su página web, se encargaría de:

“El proyecto y dirección de obra”

“Objetos de cualquier complejidad y documentación del proyecto”

Desde un punto de vista legal, que una empresa fuera **concedora de la legalidad** y que, además, pudiera encargarse de forma plena de estas gestiones y de la documentación necesaria para la Administración, parecen puntos a tener en cuenta.



Servicios

Todos nuestros proyectos totalmente preparados para vivir y trabajar en ellos con gran placer y confort. También se transportan a todo el país.

 <p>Proyecto y dirección de obras</p> <p>Objetos de cualquier complejidad y documentación del proyecto.</p>	 <p>Construcción de obras</p> <p>Nos hacemos nosotros mismos, hacemos el trabajo de manera eficiente y puntual.</p>	 <p>Se transportan a todo el país</p> <p>Organizamos el transporte de las casas y realizamos la carga.</p>
---	---	--

Figura 62. Apartado de Servicios de la empresa Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#b604550>

- Contacto con la empresa *Almi Homes*

La opción de los contenedores marítimos reciclados se empieza, por tanto, a ver como una **alternativa de construcción para mi Primer Hogar**.

Su **rápida colocación** / Posibilidad de ser **transportados** / El **uso del acero en vez de la madera** & La opción de contar con una envolvente estructural ya definida, se convierten en puntos atractivos y a tener en cuenta.

En el catálogo de *Almi Homes*, se muestran entre otros modelos: *Almi15 de 15 m2* y *Almi30 de 30m2*, como comentábamos anteriormente. Pero no se dice nada al respecto de sus **dimensiones de ancho y largo** respectivamente. Estos puntos son importantes para saber si entraría de forma holgada en la **parcela** o no y si hubiera espacio para poder replantear una futura segunda vivienda dentro de la parcela o no.

Si en el terreno colocamos **un elemento inicial que sature casi toda la superficie**, nos quedaría poco margen para poder realizar esas variaciones y poco espacio para nuestro deseado **jardín**.

Contacto, por tanto, con ellos por si pudieran darme más información al respecto:



Mando un correo a la empresa Almi Homes:

Hola buenos días estoy interesado en vuestro modelo *Almi30*, ¿qué dimensiones tendría de largo y de ancho?

Para saber si entra en **mi parcela** y cuánto espacio tendría de margen.

Muchas gracias.

Víctor Guzmán Corpa
24/04/2021

Respuesta de la empresa:

Buenos días Victor.

Gracias por su interés en nuestras casas. *Almi 30* tiene *12 metros de longitud* *2,44 de anchura*. Estamos en Alhairin de la Torre, Malaga. Ud puede visitarnos cuando pueda.

¿En qué provincia está su terreno?

Nuestro teléfono/ whatsapp *****

Que tenga buen finde.

La parcela de la *calle San Vicente* tiene unos *13,45m de largo*.

Colocar en ella un **elemento lineal** de *12m* es posible, pero la idea inicial para el primer hogar se planteaba como una **vivienda con un módulo más reducido** en cuanto al largo.

El ancho de *2,44m* parece bastante estrecho en comparación a nuestro diseño inicial de *3,80m de ancho*, pero al ser **contenedores estándar** parece que es una medida a la que debemos acostumbrarnos.



Módulo de 12 x 2,44 dentro de la parcela

Les pregunto si podrían encargarse del diseño de la **vivienda**. Por el momento no les planteo la opción de la autoconstrucción. Si decidiera hacerlo, todos los trámites administrativos de los que hablábamos antes seguramente tendría que gestionarlos por cuenta propia.

Lo primero es saber si ellos pueden trabajar con esas dimensiones de *6,50m x 3,80m*. Presupongo que no, al tratarse de un **reciclado de contenedores** tienen un **dimensionado fijo**, e incluso si tienen que recortar alguno y luego soldar hasta ajustarse a las medidas, igual incluso podría incrementar aún más el precio.

Aún así nos ponemos en contacto con la empresa, en caso contrario no pasaría nada por tener que ajustarnos a sus **medidas preestablecidas**.

Vuelvo a contactar con la empresa

Mensaje de la empresa Almi Homes:

Podemos construir casa prefabricada a su gusto. Si Ud necesita más grande o más pequeña no es problema.

Sería mejor si nos envía un plan o dibujo de la casa que Ud. quiere y le damos el presupuesto.



Mi respuesta:

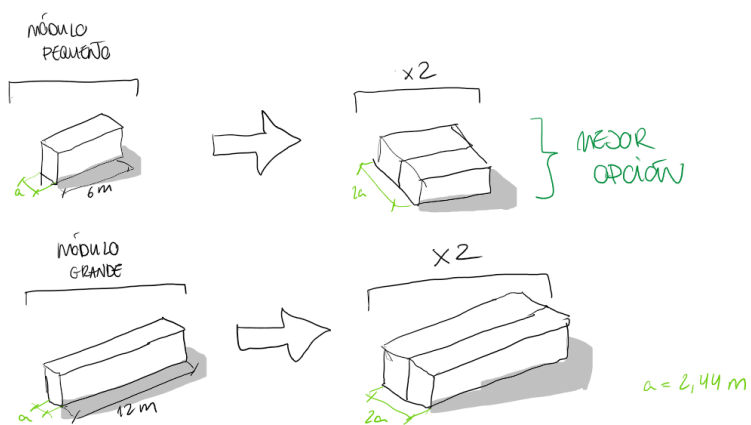
Tengo un diseño de *6'50 m x 3'80m*

Respuesta de la empresa Almi Homes:

Es que un contenedor pequeño (un módulo,) tiene *2,44 de anchura*, y la *longitud 6 o 12 metros*. Entonces podemos fabricar casas con *anchura 2,44 o 4,88* (dos módulos en paralelo).

Por eso quería ofrecerle cambiar un poco tamaños de **su casa** teniendo en cuenta limitaciones en anchura y en este caso podemos fabricar sin problemas.

Espero que haya explicado.



Diferentes módulos y composiciones



Mi respuesta:

¿Cuánto costaría la opción de dos módulos de largo 6 metros y ancho 4'88?

Respuesta de la empresa Almi Homes:

Me puede enviar su plano, por favor, para darle un presupuesto más concreto.

Aproximadamente **22000-24000 euros** con cuarto de baño, calentador 100 litros, cocina de IKEA, ventanas, puerta de entrada.

Todo completo sin transporte e instalación.

c) Autopromoción

A la vez que se realizaba ese intercambio de mensajes con la empresas de **Tiny Houses**, se planteaban algunas propuestas en relación a una posible **autopromoción** de mi propio hogar.

La parcela era un elemento crucial para la propuesta y la opción de que ese **terreno fuera propio** te otorgaba la posibilidad, entre otras opciones, de poder autopromoverte o promover tu hogar, **sin necesidad de requerir de un intermediario o promotor** que se encargara de contactar al arquitecto o al estudio de arquitectura para que desarrollaran tu proyecto.

Ese papel lo podrías realizar tú mismo. Contactar de esta forma con un estudio de arquitectura que se encargara de todas las **exigencias administrativas** y de obra y que pudiera ser, a lo mejor, incluso una **alternativa más económica** que los aproximadamente *22.000–24.000 euros*, sin transporte ni instalación que proponía Almi Homes.

¿Qué pasaría si por ejemplo compro los contenedores de segunda mano y un estudio de arquitectura con su Arquitecto Técnico, Director de Obra y Director de Ejecución de Obra y papeles en regla realizan el proyecto?

Como dijo el profesor de Arquitectura Legal, Jesús del Olmo en una pequeña tutoría al final de clase:

“ahora para un TFG tiene sentido que la obra la realice un estudio de arquitectura porque todavía no estás graduado, pero esto cuando tengas el máster habilitante podrías hacerlo tú.”

(Del Olmo Jesús, 2021)

Y tiene sentido, pero hasta entonces, en este TFG mostramos los pasos que podrían seguirse para **cualquier persona**, sin necesidad de ser un arquitecto.

- Los diferentes tipos de contenedores marítimos

Mirando por Internet podemos ver los *3 tipos de contenedores marítimos más comunes*:

De 20 Pies Standard (como el *Almi15*) con una altura interna de *2,40m*

De 40 Pies Standard con una altura interna también de *2,40m*

De 40 Pies High Cube Standard que, como su nombre parece hacernos entrever, cuenta con una altura interna de *2,59m*, casi *20 centímetros superior* a los anteriores. (About-Haus, 2016)



Figura 63. Dimensiones comunes de contenedores marítimos
Fuente: about-haus.com Año 2016

Disponible en: <https://about-haus.com/construir-una-casa-con-contenedores/medidas-de-contenedores-de-carga/>

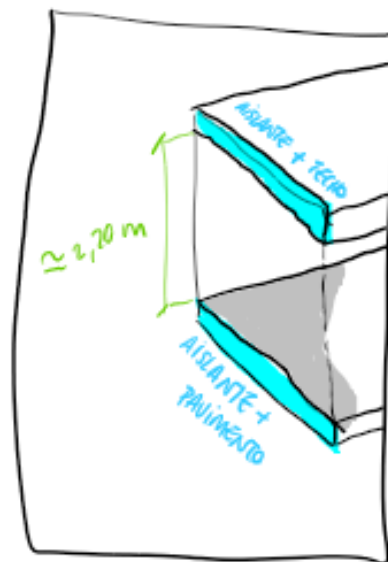
Para hacernos una idea de estas dimensiones en altura y entender si son suficientes o no. Medimos la altura de mi casa, la distancia desde el suelo hasta el techo alcanza un total de $2,45m$, pero esto contando con que tanto el techo como el suelo están definidos y en los contenedores no.

Si tenemos que añadir en estos contenedores, como es normal, un **aislante térmico**, pongamos el ejemplo de 16 cm de lana de roca como proponía *Almi Homes*, sumándole el pladur y el pavimento, igual tenemos que reducir unos 20 cm la altura interna de ese contenedor, reduciéndose a los $2,20m$ de altura aproximadamente.

*¿Esto es suficiente?
¿Va a ser claustrofóbico vivir dentro?*

Contando con **amplios ventanales** y permitiendo que la luz entre de forma natural no debería darnos esa sensación de estrechez como si estuviéramos en un pasillo, pero

¿Cumpliría las condiciones mínimas de habitabilidad?



Altura final del interior del contenedor

- Búsqueda de un Estudio de Arquitectura

La segunda parte de la autopromoción consistía en contactar con un Estudio de Arquitectura que pudiera encargarse del proyecto. Nos encargaríamos de:

Comprar la parcela / Comprar el contenedor marítimo
& Entregar los planos y Modelado 3D

Ellos se encargarían de:

Los trámites burocráticos / Cumplir con la legalidad del municipio / Responsabilidades legales
& Preparar la obra

En uno de los viajes a la universidad, se miran Estudios de Arquitectura en Madrid, los primeros enlaces que aparecen muestran una lista de los mejores estudios de arquitectura de la zona.

¿Por qué una buena arquitectura o una arquitectura reconocida no podría ser accesible para todos?

Hay un estudio en uno de estos *Top 10*, llamado *OOIIO Arquitectura*, ya han trabajado con **viviendas unifamiliares**. Su arquitectura resulta muy atractiva y pensada para cada tipo de usuario, siguiendo un **método creativo y personal** que ellos denominan "*Hygge*". (OOIIO Arquitectura, 2021)

Cuentan que son capaces de **ajustarse a tu presupuesto** por lo que, en un intento de saber si podrían encargarse de mi hogar, les comento de forma personal que tengo *24 años* y que el presupuesto que había pensado destinarle a la vivienda inicial es de unos *15.000 euros*, porque ya tan solo **el terreno** sería una inversión bastante superior.

Igual resulta irrespetuoso preguntar a un estudio por un **presupuesto tan bajo**, no quiero remar ni mucho menos en contra de mis compañeros de profesión, pero en este caso les comentaba que me encargaría de los planos y de la compra de los contenedores y que sería más bien tener un estudio de arquitectura solvente y sensible, como el suyo, que pudiera llevarlo a la realidad.

Igual en uno de estos intentos de ser Promotor estaba dando poca importancia a un sector ya castigado como es el de la arquitectura. No era mi intención desde luego.

A día de hoy 06 de Julio de 2021 no se ha obtenido respuesta por parte del Estudio OOIIO Arquitectura.

5.8 Aproximación del precio / Comparación con viviendas de la zona. Búsqueda de Financiación

I. Aproximación del precio

La idea o la ilusión de que este modelo de vida fuera posible venía de una **comparación**. Un tanteo entre **el precio de los pisos en Pinto** y qué podría hacer si en vez de realizar una inversión en esas viviendas lo invirtiera en proporcionarme un hogar personal, que yo he escogido y que va evolucionando en el tiempo según:

Necesidades / Poder adquisitivo / Nuevas inquietudes...

PRECIO DE PARCELA + TINY HOUSE

Por ejemplo, según hemos estado viendo anteriormente. La parcela ya serían *106.400 euros*, ya sabemos que este precio no es fijo y puede subir, pero también que podría bajar. . Por lo que, si el grupo Coral Homes, propietarios de la parcela de la calle San Vicente número 12 son conocedores de que las pocas que están quedando en Pinto ya están siendo reservadas o compradas, igual no les interesa mucho rebajar el precio de su parcela. Aún así para realizar esta estimación mantenemos el precio de *106.400 euros*.

Teniendo en cuenta esos *106.400 euros* más el precio de la **Tiny House** que más se puede ajustar a nuestras necesidades, en este caso de la empresa Almi Homes. Los dos módulos de *Almi 15* por un precio a la alza de *24.000 euros*. Suponemos que: con el transporte de la vivienda, las gestiones administrativas, posibles nuevas aperturas en la fachada o cambios que incrementen el precio. Habría que incrementar el presupuesto unos *10.000 euros más*.

Tendríamos que aportar o que contar con, al menos, **140.400 euros**.

(SIN IVA, SIN CONTAR CON LOS IMPUESTOS & GASTOS DE GESTIÓN
QUE VEREMOS POSTERIORMENTE)

PRECIO DE PARCELA + TINY HOUSE + ELECTRODOMÉSTICOS & MOBILIARIO

Y esto sin contar con que la empresa seguramente no te pone los muebles y electrodomésticos o pone unos básicos a unos precios bastante elevados. Aquí sí puede ser factible la autoconstrucción en el apartado de los muebles o la opción de llamar a empresas de la zona o profesionales como carpinteros, que se puedan encargar de esto.

Para el tema de los electrodomésticos, si la empresa trabaja con algunas marcas razonablemente buenas y de calidad, igual no merece la pena buscar. Pero si no es el caso, mi pareja y yo tenemos algo de experiencia al haber visitado varios centros comerciales en busca de: horno, sandwichera, lavadora, lavavajillas para la casa alquilada en [Marrakech](#). Creo que para este proyecto también podríamos encargarnos de conseguir los electrodomésticos. Pongámosle que tenemos que añadir *5.000 euros* más a la compra.

Llegamos a los **145.400 euros**.

(SIN IVA, SIN CONTAR CON LOS IMPUESTOS & GASTOS DE GESTIÓN QUE VEREMOS POSTERIORMENTE)

PRECIO DE PARCELA + TINY HOUSE + ELECTRODOMÉSTICOS & MUEBLES + AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA & AUTOGESTIÓN DE RESIDUOS

¿no queríamos que la casa también fuera comprometida con el medio ambiente y pudiera, en lo máximo de lo posible ser autosuficiente?

Miramos a ver si la empresa *Almi Homes* se encarga de esto. Por lo que podemos ver en su página web no dice nada al respecto, igual en futuras conversaciones podemos comentarlo. Si no aparecen varias alternativas posibles, la empresa *Serena House* contaba con esos **Packs de Autonomía Solar** y **Packs de Autonomía de Agua**. Ambos packs tendrían un precio de partida en conjunto de *3.630 euros*.

Mirando por internet la opción de comprar esos elementos de autonomía por mi cuenta saldría, únicamente, el váter seco compostable por un precio que ronda los *1.595 euros* y los *2.772 euros*. Tan solo con el váter ya se iría la mayoría del presupuesto. Igual *Serena House* no es una alternativa para tener tu Tiny House por los puntos que comentábamos anteriormente, pero igual sus Packs de autonomía sí merecen la pena. Pero

¿A la empresa le interesará venderte estos packs si no compras alguna de sus Tiny Houses?

Esperemos que sí.

Aún así, para esta aproximación del precio y poniéndonos en los supuestos más desfavorables entendemos que tendremos que comprar estos elementos por nuestra cuenta.

Mi tío es ingeniero jubilado y es una persona que se atreve con cualquier reforma. Conoce los aparatos eléctricos seguramente mucho mejor que cualquier otro profesional del sector. Además existiría una implicación a la hora de escoger o diseñar los muebles, de elegir los electrodomésticos y una implicación que, para mí personalmente, sí es muy importante como la de poder **comprometernos con el medio ambiente**.

Si en uno de estos viajes a los centros comerciales en busca de una lavadora, ampliamos nuestros conocimientos sobre **electrónica** y buscamos:

Unas placas solares / Un calentador solar / Un váter seco compostable
/ Elementos de domótica...

Estaremos así ampliando nuestros conocimientos y eligiendo los productos que queramos poner en nuestro hogar. Pongámosle entonces que, si la empresa *Serena House* no acepta la venta de esos Packs tenemos que añadir unos *8.000 euros* más.

Nos vamos a la cifra de **153.400 euros**.

(SIN IVA, SIN CONTAR CON LOS IMPUESTOS & GASTOS DE GESTIÓN QUE VEREMOS POSTERIORMENTE)

PRECIO DE PARCELA + TINY HOUSE + ELECTRODOMÉSTICOS & MOBILIARIO
+ AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA & AUTOGESTIÓN DE RESIDUOS + IMPUESTOS

Navegando por la red y viendo cómo poder financiar la futura vivienda, llega la búsqueda a una pareja de Youtubers cuyo canal se llama *Verdeliss*, con casi *2,12 millones de seguidores*.

Compraron hace poco un terreno e iban a mostrar, antes de enseñar las fotos de su parcela a sus seguidores, "**4 tips a tener en cuenta a la hora de comprar el terreno**". De los tres primeros gracias a la investigación previa era conocedor, pero el último era un punto que no había tenido en cuenta, **los impuestos**. (Verdeliss, 2021)

Por hacer la compraventa del terreno se ha de tributar el llamado *ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o IVA)*. Si es una compraventa con un particular el comprador pagaría un *10% extra en impuestos*, pero si el vendedor es una sociedad promotora o una empresa el porcentaje de IVA alcanza el *21%*.

¿El grupo de inversores Coral Homes es considerada una empresa y no un particular?

Con toda certeza que sí, a este impuesto había que añadir el llamado *AJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados)* que incrementa un *1,5%* el valor. Por tanto, el importe total que se debería liquidar es del *22,5%*. (Genión Inmobles, 2020)

Volvemos al precio inicial de la parcela de la calle San Vicente, 106.400 euros ahora sumándole el 22,5%, lo cual son 23.940 euros, **llegamos a los 130.340 euros. Solamente en el terreno.**

Parece que **nos estamos alejando cada vez más de un precio razonable**, parece que la opción del jardín y el café en el balconcito se va desvaneciendo poco a poco. Pero como no hemos venido aquí a rendirnos sino a buscar una alternativa de vivienda así que sacamos la parte positiva de esto: **ahora somos conocedores de impuestos que sí o sí deben de ser pagados al Estado para cualquier compra-venta de un inmueble.**

Se abren varias alternativas:

- Rebajar con la empresa Coral Homes el precio de la parcela para que los impuestos no alteren mucho el precio inicial que teníamos pensado
- Buscar nuevas **parcelas de particulares** para así reducir el *ITP al 10%*.

La opción de buscar una nueva parcela la rechazamos por el momento, tampoco hay muchas más parcelas disponibles en **Pinto**.

Contamos entonces con los impuestos a pagar por el precio de la parcela, añadimos ese incremento al precio inicial de *106.400 euros* del terreno.

130.340 euros (PARCELA + IMPUESTOS)

+

34.000 euros (TINY HOUSE + GESTIONES ADMINISTRATIVAS + POSIBLES CAMBIOS DE DISEÑO)

+

5.000 euros (ELECTRODOMÉSTICOS & MOBILIARIO)

+

8.000 euros (AUTOSUFICIENCIA ENERGÉTICA & AUTOGESTIÓN DE RESIDUOS)

Llegamos a la cifra de **177.340 euros /TOTAL.**

II. Comparación de Espacios / Cualidades & Precio con viviendas de la zona

¿Qué podemos conseguir en Pinto por ese precio?

Este trabajo pretende **proponer una alternativa de vivienda dentro de la ciudad**, para aquellos que quieren tener un proyecto de vida distinto.

Ni mucho menos, se pretende **criticar o menospreciar los edificios existentes**. Nuestros padres y abuelos se esforzaron mucho para poder tener estos hogares y poder pagarlos y se enfrentaron a una hipoteca parecida a la que podemos llegar a plantearnos. Por eso, merecen todo el respeto y sus hogares, también.

- ¿Qué **espacios** / **cualidades** & **precio** va a tener nuestra vivienda ?

Recapitulamos los **espacios** / **cualidades** & **precio** que va a tener nuestra vivienda inicial junto con la parcela, para realizar una búsqueda comparativa en los portales de compra-venta:

<ul style="list-style-type: none">- 1 Dormitorio- 1 Salón- 1 Cocina- 1 Baño- 1 Balcón- 1 Terraza- 1 Jardín	espacios	177.340 euros. (IVA y TASAS INCLUIDOS)
<ul style="list-style-type: none">- Parcela cercana a servicios, familiares y amigos- Obra nueva / unifamiliar & amueblada- Grado de autosuficiencia energética elevado- Grado de autogestión de residuos elevado- Alta calidad de los materiales- Arquitectura estética / pensada- Progresividad en el tiempo	cualidades	
Superficie de la parcela: <i>92 m²</i> Edificabilidad total de la parcela: <i>253 m²</i> Superficie construida de la Tiny House: <i>aprox. 24 m²</i>	m²	

- ¿Qué Obra Nueva encontramos en Pinto por ese precio?

Realizando una búsqueda por los portales de compra-venta observamos que no hay ninguna obra nueva en Pinto a ese precio.

No hay anuncios con tus criterios en Pinto, Madrid

The screenshot shows the Idealista website interface. At the top, there are navigation options: 'Comprar', 'Alquilar', and 'Obra nueva' (selected). A search bar contains 'Pinto'. Below the search bar, there are filters for 'Ordenar' (Relevancia, Baratos, Precio más alto) and 'Guardar búsqueda'. A map on the left shows the location of Pinto, Madrid. The main content area displays a message: 'Hemos mirado por todas partes pero... no hemos encontrado lo que buscas :('. Below this message, it says 'Comprar, Obra nueva, Pinto, hasta 180.000 euros'. There are three suggestions: 'Ver todos los inmuebles en Pinto (4)', 'Recibir un aviso en caso de que aparezcan Obra nueva con estas características', and 'O prueba a ampliar tu búsqueda modificando algún filtro'.

Figura 64. Búsqueda de obra nueva en Idealista, máx 180.000 euros
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: https://www.idealista.com/venta-obranueva/pinto-madrid/con-precio-hasta_180000/

The screenshot shows the Fotocasa website interface. At the top, there are navigation options: 'Mis alertas', 'Mis favoritos', 'Publica gratis', and 'Acceder'. A search bar contains 'Pinto'. Below the search bar, there are filters for 'Municipio', 'Comprar', 'Tipo de vivienda', 'hasta 200.000 €', ' Habitaciones', and 'Más filtros (1)'. A 'Crear alerta' button is also visible. The main content area displays a message: '0 Viviendas y casas en venta de obra nueva en Pinto'. Below this message, it says 'Ooops... no hay resultados'. There are two suggestions: 'No tenemos pisos y casas que coincidan con tu búsqueda. Te recomendamos ajustar tus filtros.' and '0 Viviendas y casas en venta de obra nueva en Pinto'. A map on the right shows the location of Pinto, Madrid.

Figura 65. Búsqueda de obra nueva en Fotocasa, máx 200.000 euros
Fuente: fotocasa.es Año 2021

Disponible en: <https://www.fotocasa.es/es/promociones-obra-nueva/comprar/viviendas/pinto>

- ¿Qué Obra No Nueva encontramos en Pinto por ese precio?

Muchas son las opciones que podemos encontrar en **Pinto** por ese precio, elegimos en este caso una vivienda que se encuentra cercana a la parcela escogida de la *calle San Vicente nº12*.

Por un precio parecido encontramos este apartamento, de una habitación y *63m2* útiles. Se encuentra en una calle cercana a donde está la parcela. (Idealista, 2021)

Cuenta con:

- 2 Dormitorios
- 1 Baño
- 1 Cocina
- Trastero

espacios

170.800 euros.

(IVA y TASAS INCLUIDOS)

- No es obra nueva pero es del 2005
- Se encuentra en buen estado

- Cuenta con ascensor
- Tiene 2 habitaciones
- Tiene trastero

cualidades

- NO está amueblada
- NO tiene terraza
- NO tiene jardín

- NO tiene Certificación Energética

puntos negativos

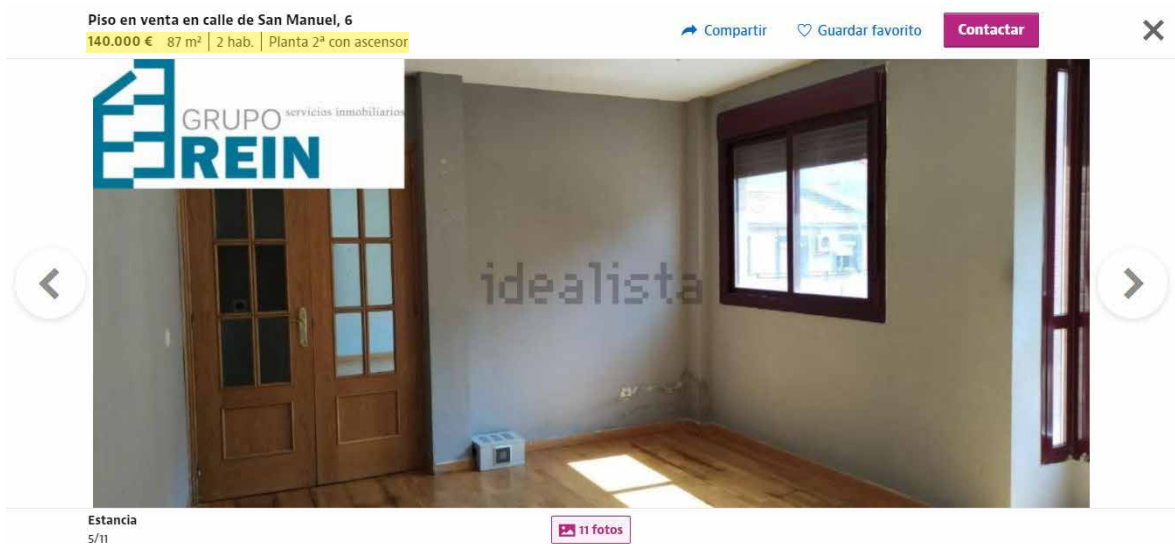


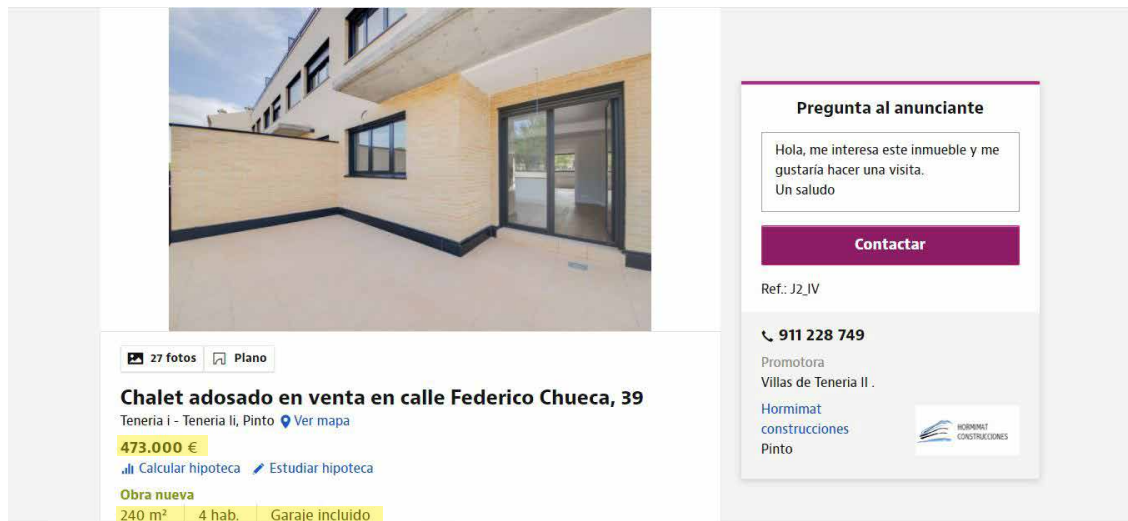
Figura 66. Apartamento cerca de la parcela
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/94461298/>

- ¿Qué Obra podemos encontrar con los **espacios** y **cualidades** que proponemos dentro de Pinto? ¿A qué precio podemos encontrarlo?

Los tipos de viviendas unifamiliares que aparecen en venta en los buscadores son mayoritariamente **chalets** o **adosados**. Como es de esperar, cuentan con una superficie mayor que la que proponemos, pero también cuentan con un **precio muy superior**.

Encontramos la siguiente:



The image shows a screenshot of a real estate listing on idealista.com. On the left, there is a photograph of a modern, light-colored detached chalet with a balcony and large windows. Below the photo, the listing title is "Chalet adosado en venta en calle Federico Chueca, 39" in Tenerife. The price is listed as 473,000 €. The listing includes details such as "Obra nueva", "240 m²", "4 hab.", and "Garaje incluido". On the right side of the screenshot, there is a contact form titled "Pregunta al anunciante" with a text input field containing "Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo" and a "Contactar" button. Below the form, the reference number "Ref: J2_IV" and the phone number "911 228 749" are visible. The promoter is identified as "Hormimat construcciones" in Pinto.

Figura 67. Chalet adosado de obra nueva en la Tenerife
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/93232920/>

- 4 Plantas
- 4 Habitaciones
- 4 Baños
- 1 Cocina
- Terraza
- Jardín
- Trastero
- Garaje

espacios

577.060 euros.

(IVA y TASAS INCLUIDOS)

- Obra nueva & unifamiliar
- Calefacción por aerotermia

calidades

- Alejado del centro de Pinto
- PRECIO excesivo
- NO tiene ascensor (4 plantas)
- NO está amueblada
- NO tiene Certificación Energética

puntos negativos



VIVIENDA UNIFAMILIAR PROPUESTA

VIVIENDA I CERCANA A LA PARCELA

VIVIENDA II NUEVA & UNIFAMILIAR

PRECIO	177.340 euros	170.800 euros	577.060 euros
m2	24 m2 Construidos 253 m2 de Edificabilidad Total (Parcela)	82 m2 Construidos	240 m2 Construidos
AMUEBLADA	✓	✗	✗
HABITACIONES	1	2	4
TERRAZA	✓	✗	✓
JARDÍN	✓	✗	✓
AUTOSUFI-CIENCIA	✓	✗	✗
AUTOGESTIÓN	✓	✗	✗
HIPOTECA	Terreno máx 60 % de crédito	84 % de crédito	85 % de crédito

- ¿Es viable nuestra propuesta & es una mejor alternativa que las viviendas actuales?

Como podemos observar en la comparativa conjunta, **Sí es una opción viable** y cuenta con **espacios privativos diferenciadores**, que de encontrarlos en otra vivienda en los portales de compra-venta **alcanzarían precios que superan más del triple del precio TOTAL de la vivienda propuesta.**

No necesariamente es mejor alternativa que las viviendas actuales, pero puede sumar al abanico de posibilidades que podamos tener dentro de la ciudad de Pinto.

— NO INCLUIDA EN EL PRECIO PERO POSIBLE

— NO INCLUIDA EN EL PRECIO PERO POSIBLE

Figura 68. Comparativa conjunta de vivienda propuesta y viviendas estudiadas
Fuente: tabla personal con datos de idealista.com & fotocasa.es Año 2021

- Suponiendo ampliaciones en nuestra **VIVIENDA UNIFAMILIAR PROPUESTA** que alcancen los 4 dormitorios como la **VIVIENDA II NUEVA & UNIFAMILIAR** de 577.060 euros, ¿saldría más barata nuestra propuesta?

Comprobamos un supuesto caso en el que la alternativa de vivienda propuesta alcance los 4 dormitorios y 4 baños de la última vivienda adosada estudiada, para así tener una visión más clara y una comparación más precisa.

Comenzamos con 24 m² construidos por la **Tiny House**, pero estas **ampliaciones** y esa **progresividad en el tiempo** es posible.

No se pretende que en un futuro la vivienda llegue a los 4 baños y 4 dormitorios, porque no creo que en un futuro sea necesario para mí y los míos tanto espacio. Aún así, como comentábamos anteriormente, para ser más justos suponemos este caso.

¿Nos saldría más barato que el adosado de 577.060 euros?

¿Sería más caro?

Como hemos visto anteriormente dos módulos de viviendas container con todas sus gestiones administrativas y mobiliario saldrían por este precio:

34.000 euros (TINY HOUSE + GESTIONES ADMINISTRATIVAS + POSIBLES CAMBIOS DE DISEÑO)

+

5.000 euros (ELECTRODOMÉSTICOS & MOBILIARIO)

39.000 euros (2 módulos de vivienda container)

19.500 euros/módulo

Para alcanzar esos 4 dormitorios y 4 baños necesitaríamos al menos **3 módulos** (1 de esos dormitorios y baños ya lo tendríamos en la primera **Tiny House**)

19.500 euros/módulo x 3 módulos=

58.500 euros los 3 módulos de la ampliación

Suponiendo que la **Autosuficiencia Energética** y la **Autogestión de residuos** se lleve a cabo también en estos módulos añadiríamos 8.000 euros por cada dos módulos.

Como son 3 módulos los propuestos para la ampliación, entendemos que uno de ello se apoyará de la autosuficiencia y autogestión de la primera Tiny House.

Por tanto:

58.500 euros los 3 módulos de la ampliación

+

8.000 euros de Autosuficiencia Energética & Autogestión de residuos

66.508 euros los 3 módulos de la ampliación completos

De esta forma alcanzaríamos los 4 dormitorios y 4 baños de la **VIVIENDA II NUEVA & UNIFAMILIAR** de 577.060 euros.

¿ A qué precio total nos saldría la vivienda con todas las ampliaciones?

177.340 euros (PRIMERA TINY HOUSE COMPLETA + PARCELA & IMPUESTOS)

+

66.508 euros (AMPLIACIONES SUPUESTAS FUTURAS)

243.848 euros (FUTURA VIVIENDA PROGRESIVA)

333.212 euros menos que la **VIVIENDA II NUEVA & UNIFAMILIAR** de 577.060 euros

- ¿Cuál sería el precio del m2 futuro de nuestra vivienda progresiva?

Realizando los cálculos tendríamos una superficie total construida de 73,2 m² tras la progresión de la vivienda, esto al suponer el precio de *243.848 euros*, sale a *3.331,26 euros/m²*.

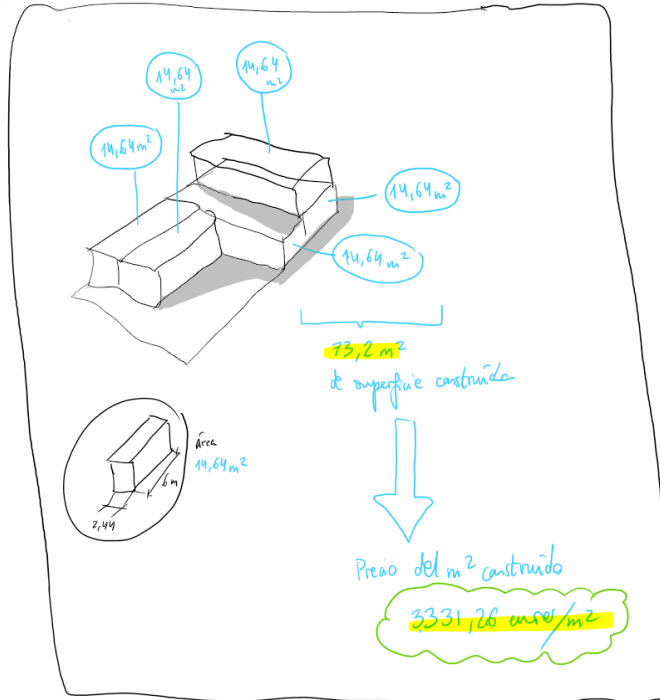
Un precio del m² muy superior a la **VIVIENDA II NUEVA & UNIFAMILIAR** de *577.060 euros*. Cuyo m² sale a *2.404,42 euros/m²*.

Sin embargo, el precio de la **vivienda adosada** de *577.060 euros* NO está amueblada y NO cuenta con Autosuficiencia Energética y Autogestión de residuos. Por otro lado la imposibilidad de comenzar con una hipoteca de ese precio.

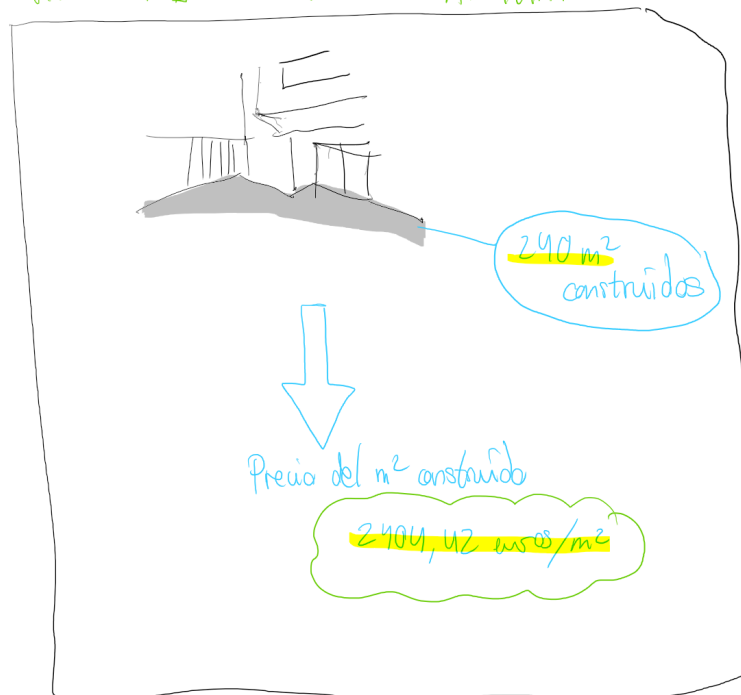
Aún así y como se comentaba anteriormente, **la vivienda propuesta no pretende ser más que una alternativa diferente dentro de la ciudad**. Aunque si es cierto que **el resultado esperado del precio del m² se esperaba que fuera inferior**.

También es cierto que para este supuesto hemos pensado en hacer una progresión por medio de viviendas container y no otro tipo de construcciones por ejemplo, in-situ o propuestas que seguramente abaratarían el precio del m².

VIVIENDA UNIFAMILIAR PROPUESTA



VIVIENDA II NUEVA Y UNIFAMILIAR



Precio del m^2 en la
Vivienda Propuesta y la Vivienda II

III. Búsqueda de Financiación

Ahora que tenemos la alternativa de vivienda definida llegamos a un punto importante como es la financiación del proyecto.

¿cómo una persona de 24 años, estudiante y sin trabajo actual puede permitírselo?

La idea es llevar a cabo este proyecto dentro de unos años, cuanto más pronto posible mejor. Antes de que la parcela pueda ser comprada por otra persona o promotor. Partiendo del hecho de que contaría con un empleo y con una solvencia económica suficiente que pudiera permitirme pagar la letra de la hipoteca. En tiempos post-pandemia, igual contar con estas premisas ya resulta arriesgado, pero para esta búsqueda de la financiación contamos con esas premisas.

- ¿Hipoteca de autopromoción?

Consultando por Internet, varios blogs hablaban de cómo poder financiar el terreno y la casa prefabricada o casa al uso. La demanda estaba creciendo estos años y los bancos empezaban a dar una hipoteca llamada **hipoteca de autopromoción**.

Esta hipoteca te ayudaba a que pudieras ir pagando los plazos de construcción de tu vivienda, ajustándose a un presupuesto previo. El *banco BBVA*, con el que tengo mi cuenta bancaria desde hace poco, tenía un artículo que hablaba sobre este tipo de hipotecas, pero exigía un punto importante y que yo no cumplía, por el momento, como es **ser propietario del terreno y que este estuviera registrado en el Registro de la Propiedad**, pero si lo que más costaría en el proyecto es el terreno,

¿cómo voy a poder acogerme a esta hipoteca?

- ¿Préstamo personal ?

También estaba la opción de pedir un **préstamo personal**, pero al no tratarse de una hipoteca, los bancos ponen un máximo que pueden ofrecerte, el máximo que he visto, hasta el momento, son *90.000 euros* y unos intereses a consultar por el banco, un TAE a consultar por el banco y un plazo máximo de devolución de *96 meses, 8 años*, para devolverlo. (Idealista/Hipotecas, 2021)

Esto supondría una cantidad de **937,50 euros al mes durante 8 años sin contar con los intereses**. Un precio excesivo e inasumible.

- ¿Ahorro previo?

Otras opciones que se planteaban en internet es el **ahorro previo** para poder pagar el terreno. Suponiendo que el precio del terreno es el que hemos calculado anteriormente: *130.340 euros*. **Ahorrando unos 300 euros al mes, necesitaría más de 36 años en poder ahorrar esa cantidad.**

- ¿Qué alternativas de financiación se ofrecen para el terreno?

Nos ponemos en contacto con Idealista, tienen un apartado destinado a buscar las mejores condiciones de hipoteca para ti. Contacto con Rubén y hablamos sobre qué tipo de préstamo podrían ofrecernos los bancos y cuál es el máximo % que podrían darnos.

Me comenta que lo máximo que están aportando es un *60% del precio del terreno* y el otro *40%*, más el *21% de IVA*, más el aproximadamente *1% por el Registro de la Escritura* debería correr por cuenta propia.

Es decir, el *40% de 106.400 euros son 42.560 euros*, el *21% son 22.344 euros* y el *1% son 1.064 euros*. Teniendo que aportar una cantidad inicial total de *65.968 euros*, redondeando *66.000 euros*. (Atención al Cliente de Idealista/Hipotecas, 2021)

Le agradezco a Rubén la información aportada, ahora si o sí tenemos una cantidad fija a la que acogernos y **una cantidad que sí o sí debemos aportar si queremos tener el terreno en propiedad, 66.000 euros.**

106.400 €

↳ % de financiación
máximo un 60% + 21%

↑ Por mi cuenta

40% + 21% ⇒ Por mi cuenta
+ 1% 60.000 / 65.000 €
Registro de escritura

106.400 € → 100%

x → 40%

↳ 42.560 €

+ 22.344

1064

65.968 €

↳ 66.000 €

¿21% IVA?

¿1% Registro escritura?

Figura 69. Esquema del precio a ahorrar y pagar para obtener una hipoteca del terreno
Fuente: esquema propio con datos de idealista.com (Apartado de Atención al Cliente). Año 2021

- ¿HIPOTECA DEL TERRENO + HIPOTECA DE AUTOPROMOCIÓN?

Ahora sabiendo que los bancos **SÍ ofrecen una hipoteca por el terreno**, podemos pensar en combinarla con la **hipoteca de autopromoción para la casa prefabricada o Tiny House**.

Posiblemente este tipo de hipotecas no están pensadas para una vivienda prefabricada, están más pensadas para un proceso constructivo in-situ. Suponemos que en este caso las conversaciones con mi banco BBVA han sido fructíferas y aceptan dar este tipo de hipoteca.

Por tanto, estaríamos con *30 años* no con una sola hipoteca, sino con 2. Por supuesto la segunda hipoteca con un precio muy inferior a la del terreno, pero aún así con 2 deudas al banco.

¿Esto tiene sentido para una persona joven?

¿Por qué el banco no puede poner más facilidades?

- ¿Qué cuota tendríamos que pagar al mes?

HIPOTECA DEL TERRENO

Como ya sabemos el precio del terreno junto con impuestos es *130.340 euros*, tras la conversación con Atención al Cliente de Idealista sabemos que tenemos que aportar una cantidad inicial de *66.000 euros*.

Por lo que el importe que el Banco va a ofrecernos es *64.340 euros*. A pagar en un plazo de *30 años* y a un tipo de interés aproximado del *2,5%*. **Deberíamos pagar una cuota mensual por la hipoteca del terreno de 254,22 euros/mes**. (Calcular-Hipoteca, 2021)

Simulador de Préstamos e Hipotecas	Introduzca importe y plazo en años:
Importe o Cantidad:	<input type="text" value="64340"/>
Plazo de la hipoteca en años y meses:	<input type="text" value="30"/> Años <input type="text" value="0"/> Meses
Tipo de interes:(Los decimales con punto)	<input type="text" value="2.5"/> % (poner los decimales con punto)
<input type="button" value="Calcular"/>	

Cuadro de Amortización con detalle de capital e intereses y saldo pendiente:

Año	Mes	Cuota	Interes	Amortizacion	Capital
1	1	254.22	134.04	120.18	64219.82
1	2	254.22	133.79	120.43	64099.39
1	3	254.22	133.54	120.68	63978.71
1	4	254.22	133.29	120.93	63857.78
1	5	254.22	133.04	121.18	63736.6
1	6	254.22	132.78	121.44	63615.16
1	7	254.22	132.53	121.69	63493.47
1	8	254.22	132.28	121.94	63371.53
1	9	254.22	132.02	122.2	63249.33
1	10	254.22	131.77	122.45	63126.88
1	11	254.22	131.51	122.71	63004.17
1	12	254.22	131.26	122.96	62881.21

Figura 70. Cálculo de cuota mensual para la Hipoteca del Terreno
Fuente: calcular-hipoteca.net Año 2021

Disponible en: <https://www.calcular-hipoteca.net/calculo-letra-mensual.html>

HIPOTECA DE AUTOPROMOCIÓN

A parte de la cuota anterior plantemos la cuota que deberíamos pagar por la **Tiny House**. Con los datos aportados anteriormente sabemos que tendríamos que pagar aproximadamente *47.000 euros*.

Con los mismos intereses del *2,5%* y a pagar en *30 años*, **saldría una cuota mensual de *185,7 euros/mes***. (Calcular-Hipoteca, 2021)

Simulador de Préstamos e Hipotecas	Introduzca Importe y plazo en años:
Importe o Cantidad:	<input type="text" value="47000"/>
Plazo de la hipoteca en años y meses:	<input type="text" value="30"/> Años <input type="text" value="0"/> Meses
Tipo de interes:(Los decimales con punto)	<input type="text" value="2.5"/> % (poner los decimales con punto)
<input type="button" value="Calcular"/>	

Cuadro de Amortización con detalle de capital e intereses y saldo pendiente:

Año	Mes	Cuota	Interes	Amortizacion	Capital
1	1	185.7	97.92	87.78	46912.22
1	2	185.7	97.73	87.97	46824.25
1	3	185.7	97.55	88.15	46736.1
1	4	185.7	97.37	88.33	46647.77
1	5	185.7	97.18	88.52	46559.25
1	6	185.7	97	88.7	46470.55
1	7	185.7	96.81	88.89	46381.66
1	8	185.7	96.63	89.07	46292.59
1	9	185.7	96.44	89.26	46203.33
1	10	185.7	96.26	89.44	46113.89
1	11	185.7	96.07	89.63	46024.26
1	12	185.7	95.88	89.82	45934.44

Figura 71. Cálculo de cuota mensual para la Hipoteca de Autopromoción
Fuente: calcular-hipoteca.net Año 2021

Disponible en: <https://www.calcular-hipoteca.net/calculo-letra-mensual.html>

Cuota Total mensual a pagar

Sumando ambas hipotecas, llegamos a los **439,92 euros/mes de cuota total a pagar cada mes**.

- ¿Superaría esa cuota de *439,92 euros/mes* el *30% de mis ingresos*?

Salario medio de un arquitecto en España

Para poder pagar la cuota cómodamente no debería superar el *30% de los ingresos mensuales*. No se pretende entrar en una hipoteca que impida durante 30 años poder tener: ocio, poder salir con amigos, poder viajar...

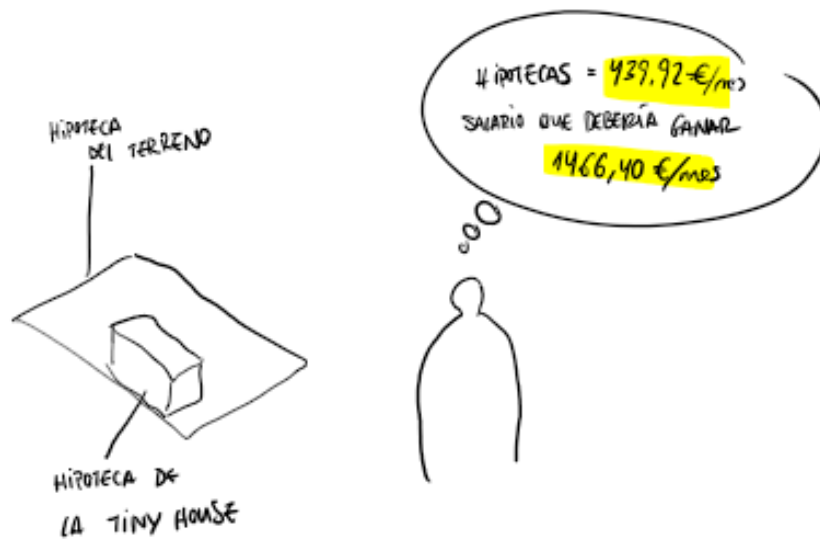
La alternativa de vivienda no es a cualquier precio y pagar 30 años una hipoteca llegando justos a fin de mes no es lo apropiado.

Como aún no he llegado a estabilizarme en el mercado laboral para saber el salario mensual que percibiría, calculamos cuánto debería cobrar al mes para que la cuota mensual no supere el 30%.

Debería cobrar una media de 1.466,40 euros/mes para que la hipoteca no supere el 30% de mis ingresos.

Según el blog de CoachingArquitectos el salario medio de un arquitecto puede oscilar en una horquilla de entre *10.000 & 40.000 euros anuales*. Una diferencia de salarios bastante fragmentada.

Para alcanzar esos 1.466,40 euros/mes debería tener un salario de, al menos, 17.596,80 euros/año. Viendo la media del sueldo del arquitecto en España, apróx. *20.000 euros/año* parece viable.



¿Cuánto debería ganar para poder tener mi hogar soñado?

5.9 Generar ingresos extra con la vivienda

I. Portales de alquiler vacacional

El poder generar ingresos extra con tu vivienda parece un recurso interesante si queremos que otros también puedan disfrutar de nuestro hogar, de la experiencia de vivir en una Tiny House y en beneficio recibir dinero por ello.

El portal Airbnb cuenta con varios ejemplos de personas que actualmente en Madrid ponen su hogar en esta plataforma. El precio resulta atractivo. Si el tiempo que residido fuera de Pinto pudiera alquilar mi vivienda, esta podría ayudar a pagar la hipoteca por si misma o incluso generar en momentos puntuales ingresos extra.



ContainerHouse
★ 4,96 (46 evaluaciones) · Superhostión · Manzanares el Real, Comunidad de Madrid, España

Compartir Guardar

Mini casa. Anfitrión: Virginia
2 huéspedes · 1 cama · 1 baño

85€ /noche

★ 4,96

Figura 72. Precio por noche de una mini casa container en Madrid
Fuente: airbnb.es Año 2021

Disponible en: <https://www.airbnb.es/rooms/42501400>

Esta **Tiny House** de la propietaria Virginia tiene un precio medio por noche de 85 euros. Se encuentra en **Manzanares del Real**, en un paisaje más natural que la ciudad de Pinto. Pero igual muchos son los que quieren tener un respiro de la ciudad pero no por ello alejarse de ella. O viven en Madrid y desplazarse a la zona sur es más fácil para ellos. (Airbnb, 2021)

Por lo tanto, ponemos un precio noche en mi vivienda de **70 euros/noche**. Este precio podrá variar dependiendo de la demanda y de la temporada del año.

- ¿Cuánto dinero podría generar la Tiny House?

Esta pregunta depende de muchos factores:

- El tiempo que pase fuera de Pinto visitando a mi pareja en Marruecos
- La demanda que exista de personas interesadas en pasar unos días en la Tiny House
- La temporada del año

Aún con estos factores y basándonos en la experiencia previa, suponemos que:

- Un fin de semana al mes podría alquilar la casa los meses de *enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, octubre, noviembre y diciembre*
- *Julio, agosto y septiembre* podría alquilar por completo. De esta forma con los ingresos que genere nos permitiría viajar

Suponemos que estas premisas se cumplen y que el 70% de los días que esté disponible el alquiler van a estar completos.

enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
140€	140€	140€	140€	140€	140€	2100€	2100€	2100€	140€	140€	140€
FIN DE SEMANA AL MES						MES COMPLETO			FIN DE SEMANA		

TOTAL:

$$1260€ + 6.300€ = 7.560€$$

Suponiendo que un 70% de esos días se produce un reserve

→ 100% → 7.560€
70% → (X)

5.292€ de ingresos producidos por la vivienda al año

Ingresos posibles con Airbnb

- ¿Podría pagar la hipoteca la propia vivienda?

Comprobamos si daría para pagar la cuota anual de la hipoteca. Como sabemos, la cuota mensual sería de aproximadamente *439,92 euros/mes*, dando una cuota anual de *5.279,04 euros/año*.

Los ingresos esperados en *Airbnb* por la Tiny House anuales son *5.292,00 euros/año*. Por lo tanto, **SÍ permitiría pagar la cuota anual de la hipoteca y generar una pequeña cantidad extra pero positiva de 12,96 euros/año.**

¿DA PARA PAGAR LA HIPOTECA?

Hipoteca total = 439,92€/mes

↳ 5.279,04 €/año

$$\begin{array}{r} \text{INGRESOS POR AIRBNB} \\ \hline 5.292,00 \text{ €/año} \end{array} - \begin{array}{r} \text{HIPOTECA TOTAL} \\ \hline 5.279,04 \text{ €/año} \end{array} = \text{DARÍA PARA PAGAR LA HIPOTECA} \\ + 12,96 \text{ € extra.}$$

Cálculo para saber si podría pagarse la hipoteca con los ingresos de Airbnb

II. Alquiler por horas del Jardín

Otro posible ingreso a través de la vivienda puede ser el **alquiler por horas del jardín**. Varias plataformas ya trabajan con este tipo de ofertas y permiten a los clientes disfrutar de un día de jardín con amigos o con familia sin necesidad de alojarse esa noche.

Miramos los portales que ofrecen este tipo de servicios y a qué precio. *HolaPlace* es un portal especializado en alquileres de jardín por horas, muchos son los propietarios en Madrid que han visto en su jardín una forma de generar ingresos tras la pandemia. Buscando el precio medio por hora vemos como *El Rincón del rey* tendría unas **especificaciones parecidas** a **nuestro jardín**. Su precio es de *40 euros/hora*. (HolaPlace, 2021)



Figura 73. Alquiler del jardín por horas

Fuente: holaplace.com Año 2021

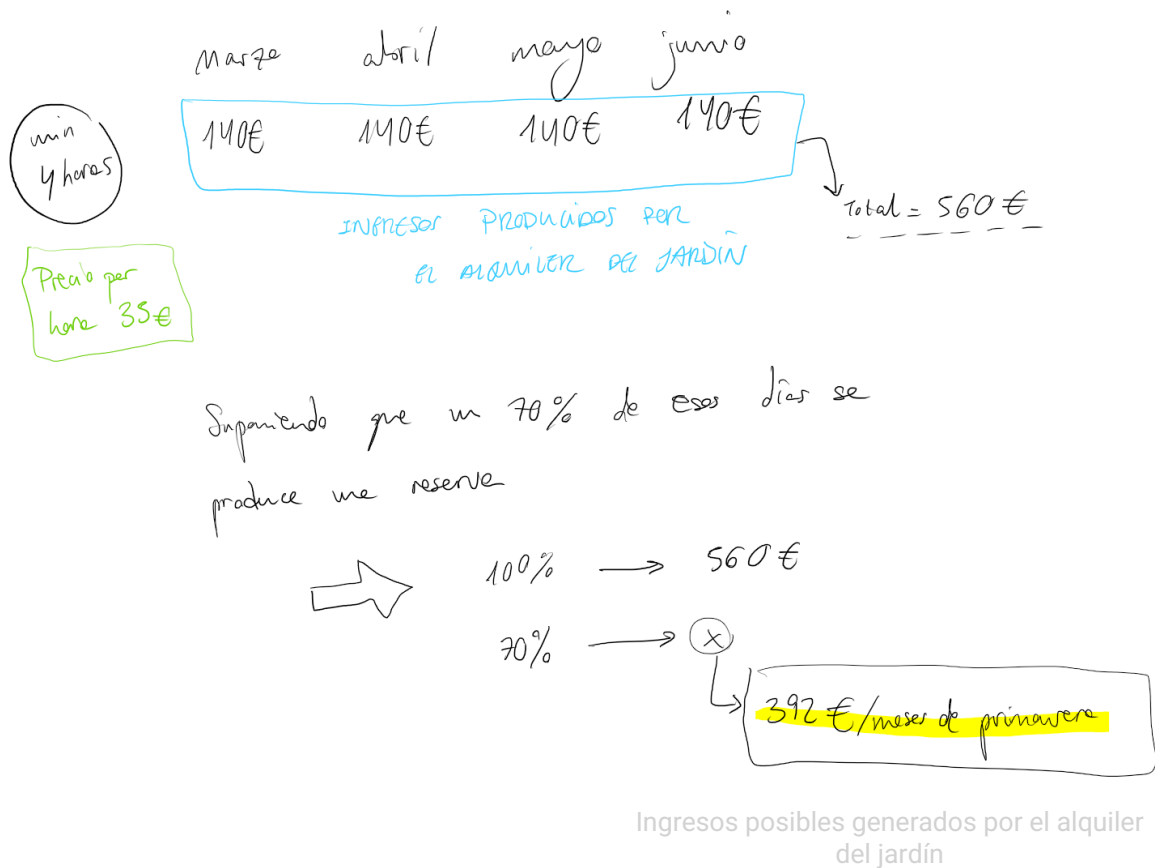
Disponible en: <https://holaplace.com/es/properties/el-escondite-del-rey/>

- ¿Cuántos ingresos podríamos generar alquilando el jardín?

Como habíamos comentado anteriormente, se prevé un alquiler de la vivienda un fin de semana en los meses de: *enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, octubre, noviembre y diciembre*.

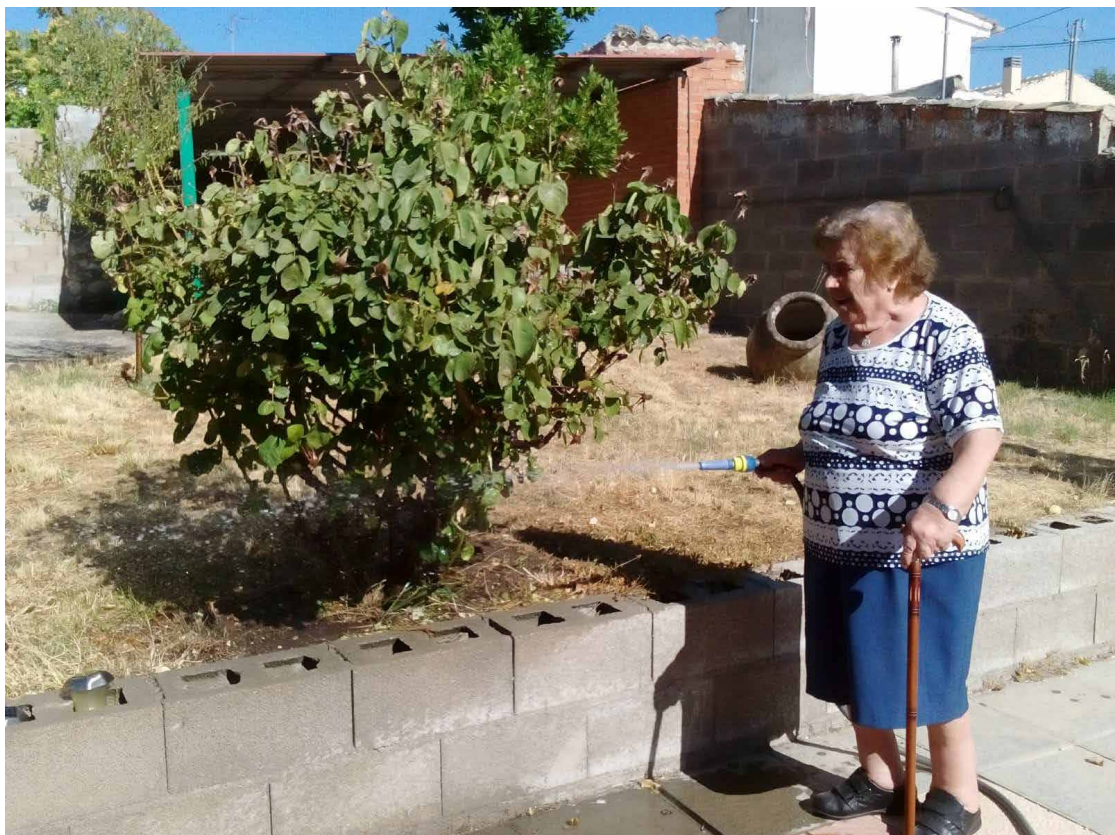
Entendiendo que los meses de **mayor uso del jardín** pueden ser en **primavera**, es decir: *finales de marzo, abril, mayo y junio*. Podemos proponer, además del alquiler de Airbnb, el alquiler del jardín en estas fechas. Un fin de semana de alquiler del jardín por mes en los meses de *marzo, abril, mayo y junio*.

Podríamos esperar, suponiendo que el 70% de esas fechas disponibles se reservan, un ingreso extra de **392 euros/meses de primavera**.



III. Beneficios totales por el alquiler de la Tiny House y el alquiler del Jardín

Recopilando los ingresos esperados por medio del alquiler de la Tiny House y del Jardín, podríamos pagar con los ingresos generados la hipoteca de 5.279,04 euros/año y tener, a parte, un ingreso extra de 404,96 euros/año de beneficio.



¡ Ojalá que nuestra generación pueda volver a recuperar lo que vosotros nos disteis, un hogar digno !

Gracias abuelos :)

(Patio de mi pueblo Leganiel, Castilla la Mancha)

6.

DISCUSIÓN FINAL

6.1. _____ Conclusiones

6.2. _____ Reflexión final

6.1 Conclusiones

I. ¿Son los resultados los esperados?

Humildemente **los resultados son prometedores** aunque se esperaba que fueran **más viables económicamente**, para que fuera una alternativa más genérica y más accesible. Sin embargo, Pinto, saturado y con **pocas parcelas** a la venta hace que el precio aumente y que tan solo el desembolso de la parcela ya sea un valor muy alto, pero necesario.

Teniendo esto claro y sabiendo que inevitablemente el desembolso inicial va a ser alto, igual que cualquier otro tipo de hipoteca, se plantea una alternativa de vivienda:

Interesante / Adaptable en el tiempo / Humilde & que pretende dar una visión diferente de qué tipo de hogares podemos tener dentro de las ciudades.

Todo esto buscando que estas **viviendas alternativas** se sitúen cerca de ti, de las raíces, de tu entorno y de una gran variedad de servicios y redes de transporte alrededor. Se consigue una vivienda que cuenta con todos los requisitos que inicialmente proponíamos:

UNIFAMILIAR: vivienda para ti y los tuyos

ECONÓMICA: en relación al mercado más barata que otras alternativas unifamiliares

DE CALIDAD: materiales de calidad, cumpliendo los controles gracias a las empresas especializadas en Tiny Houses

LEGAL: una vivienda legal y que cumple la normativa del municipio

PROGRESIVA: capaz de adaptarse y de evolucionar en el tiempo

& COMPROMETIDA

CON EL MEDIO AMBIENTE: autosuficiente energéticamente & capaz de gestionar sus propios residuos (incluido en el presupuesto final de la vivienda)

Existe además la posibilidad de **generar ingresos extra** a través de la vivienda.

UNIFAMILIAR: vivienda para ti y los tuyos

Una **vivienda inicial completa**, independiente pero **conectada con su entorno** y su vecindario. Un remanso de paz en la ciudad y un nexo con todo desde la comodidad de una VIVIENDA UNIFAMILIAR.



Figura 53. Vista frontal de la propuesta de Tiny House

ECONÓMICA: en relación al mercado más barata que otras alternativas unifamiliares

En relación al mercado, es **la vivienda unifamiliar más barata** que podríamos tener en Pinto, teniendo en cuenta la inversión inicial. Por **177.340,00 euros** no existe ninguna vivienda de estas características en Pinto.

177.340 euros.

(IVA y TASAS INCLUIDOS)

DE CALIDAD: materiales de calidad, cumpliendo los controles gracias a las empresas especializadas en Tiny Houses

Tanto si finalmente fuera una empresa especializada la que se encargara de la **Tiny House** o si esta fuera construida por medio de un Estudio de Arquitectura, Todas las opciones contarían con **materiales de calidad** porque yo personalmente me encargaría de controlarlo, en una vivienda preestablecida esto no sería posible. Eligiendo lo mejor calidad-precio y que suponga unos gastos futuros menores y un menor gasto de energía.

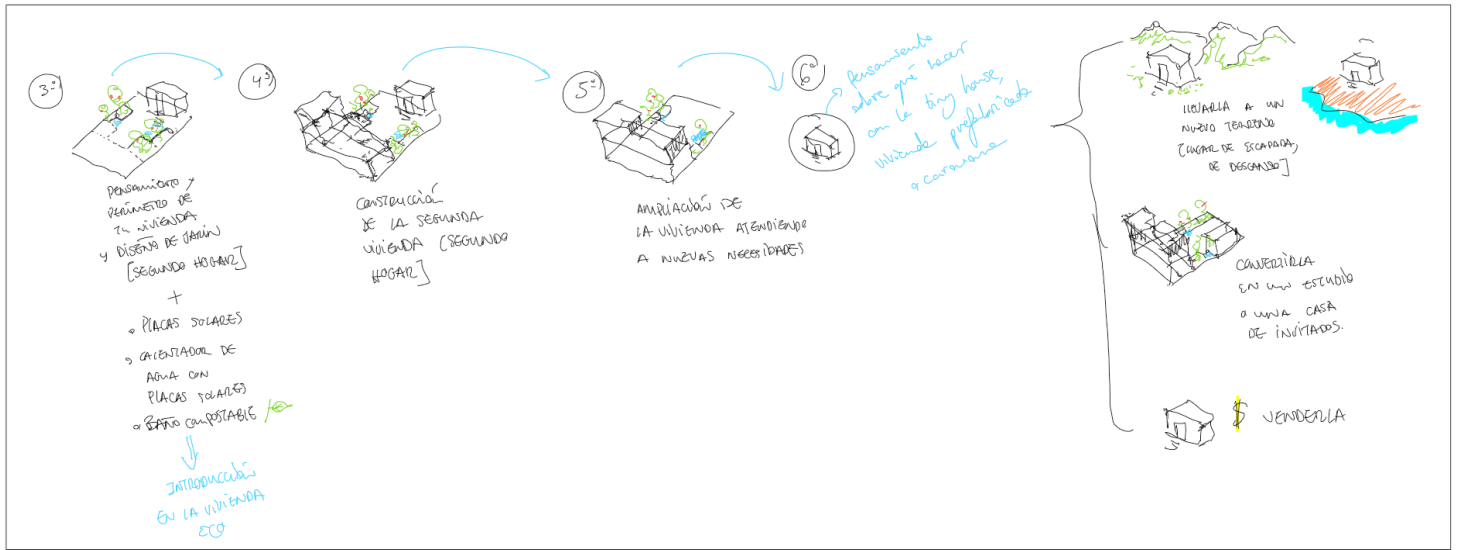


Figura 28. Progresión de la vivienda dentro de la parcela

& COMPROMETIDA

CON EL MEDIO AMBIENTE: autosuficiente energéticamente

& capaz de gestionar sus propios residuos (incluido en el presupuesto final de la vivienda)

Siguiendo el método propuesto por *Serena House* mediante sus packs de autonomía, conseguiremos que la vivienda sea **autosuficiente energéticamente** y capaz de **gestionar sus propios residuos**.

AUTONOMÍA ENERGÉTICA

Trabajamos con productos de la marca Victron Energy, con una gran reputación por la calidad y la eficacia de sus productos. Por defecto, integramos una capacidad de 800W en nuestras Tiny Houses, pero se puede modificar según tus necesidades. Por razones ecológicas, trasladamos la calefacción, la caldera de agua y la cocina a una red de gas. El consumo total de gas es una bombona de butano durante los tres meses de verano; y una bombona por mes durante los tres meses de invierno, es decir, un coste mensual de unos 15€



RENDIMIENTO

Damos prioridad a la eficacia más que al coste. Un ecosistema simple, pero que rinde, ideado para durar



PROTECCIÓN

Nuestras instalaciones integran múltiples puntos de medidas y seguridad, para un uso con tranquilidad



DEMOSTRADO

Adaptados del mundo de la alta mar, los productos que usamos están puestos a prueba desde hace años

AUTONOMÍA DE AGUA

Combinamos distintas técnicas con tal de poder ofrecerte autonomía de agua. Uso de váter seco compostable (40% de ahorro de las necesidades de agua), depósito de agua potable exterior con capacidad de 1000 litros (3 semanas de autonomía para dos personas), sistema de bomba y filtración de osmosis inversa para agua potable, etc. Se puede llenar el depósito a través de una fuente externa, acumulando agua de lluvia (opcional), o haciendo un trasvase desde un depósito móvil en un remolque independiente



EFICAZ

Adaptamos la configuración según la instalación deseada



AJUSTABLE

Cada necesidad es única. Te ayudamos a escoger entre el abanico de posibilidades



EVOLUTIVO

Nuestro sistema es "abierto" y se puede modificar o redimensionar sin límites

Figura 48 & 49. Packs de Autonomía de Serena House

Para conseguir una vivienda con las características previamente definidas se profundiza en una **PRIMERA FASE**, la cual se centra en una:

- Búsqueda de la **parcela dentro de Pinto**. Contactando con las *Instituciones Municipales* para saber aquello que es posible o no construir dentro de la parcela seleccionada

Llegando a la solución de perimetrar la parcela por medio de una fachada cerrada y muros contiguos a las viviendas laterales. De esta forma el interior de la parcela queda libre, pudiendo situar dentro de esta la Tiny House.

- Búsqueda de una primera vivienda. Contactando con las empresas del sector de **Tiny Houses** o **Mobil-Homes**

Escogiendo una vivienda prefabricada del sector por medio de la empresa *Almi Homes*, proponiendo nuestros espacios iniciales: terraza, balcón, salón multiusos, dormitorio, baño completo y cocina completa.

Puntos a tener en cuenta: ventanales

Consiguiendo, además, un precio que nos sirve de punto de partida para sumarlo a la cuenta global del presupuesto.

- Investigación para calcular cual sería el **presupuesto final requerido** para nuestro primer hogar. Contabilizando todos los posibles gastos iniciales, tanto: *mobiliario, electrodomésticos, packs de autonomía, trámites burocráticos e impuestos*

Llegando, por tanto a un precio estimado de **177.340,00 euros**.

- Comparativa con las **viviendas de Pinto** con el fin de ser conocedores si nuestra propuesta cuenta con un precio y unos espacios novedosos y realistas

Demostrando no solo que sí es una **propuesta realista**, sino que además es **novedosa**. No hay en la actualidad ninguna propuesta de hogar en Pinto con estas características. No existe ninguna vivienda **progresiva** en Pinto.

- Búsqueda de una **financiación digna y asumible**

Logrando ser conocedores del máximo crédito que nos pueden ofrecer los bancos (*un 60% del precio de terreno*). Tipos de hipotecas a las que podríamos acogernos: HIPOTECA DE **TERRENO** + HIPOTECA DE **AUTOPROMOCIÓN**.

De esta forma, conocer también el porcentaje y el dinero ahorrado que deberíamos tener para poder comenzar con las *Hipotecas* (*un 40% del precio del terreno + 21% de IVA + 1% por Gastos de gestión y de Titular*). Llegando a una cifra aproximada de **66.000 euros** requeridos como **ahorro previo**.

- Búsqueda para poder **generar ingresos extra gracias a la vivienda**

Con el fin de poder aprovechar y sacar un beneficio económico a través de la vivienda. Se buscan diferentes **portales de alquiler temporal** tanto de la **vivienda** como del **jardín**, con el fin de poder generar ingresos extra y permitir que otras personas puedan disfrutar de la experiencia de vivir en una **Tiny House**.

Toda esta **PRIMERA FASE** permite **asentar el recorrido que se podría seguir** para conseguir una vivienda de estas características.

Posteriormente el resto de fases serían **posibles y voluntarias**. Dependiendo de las capacidades económicas y de las necesidades espaciales del propietario, permitiendo una progresividad del **hogar** a lo largo del tiempo.

6.2 Reflexión final

I. Asentar una PRIMERA FASE del hogar: completa / realista para que las Futuras Fases sean posibles y voluntarias.

Esta iniciación y búsqueda del hogar **no ha sido ni fácil, ni lineal** al tratarse de una propuesta novedosa dentro de la ciudad de Pinto. Sin embargo, ha sido profundamente enriquecedora.

La información recabada de empresas e Instituciones ha permitido asentar las bases para que esta alternativa de hogar sea: posible, realista y cumpla todos los requisitos a los que decidimos enfrentarnos.

La motivación principal del estudio:

- Un **pensamiento profundo** de querer y sentir que quiero estar cerca de los míos, viviendo de forma digna.
- Una **búsqueda de cómo poder conseguir esta vivienda cerca de mi entorno**, cuales son las líneas de investigación para poder tener mi **hogar ideal**.

II. Ante la problemática del hogar dentro de las ciudades se plantea una propuesta, una alternativa.

Este TFG ahonda y pretende, frente a la realidad de vivienda que tenemos en Pinto, buscar **una alternativa**. No quedarse en la mera crítica y frustración que no acaba de ser productiva ni enriquecedora. Proyectar desde nuestros conocimientos adquiridos en la carrera de Arquitectura y Urbanismo con el fin de que la ciudad adquiriera un mayor abanico de **viviendas residenciales posibles**, en un futuro a corto/medio plazo.

Un precedente también para aquella gente joven que no quiera conformarse con los tipos de **viviendas preestablecidas** dentro de la ciudad, **que tengan un futuro dentro de su entorno cercano y un hogar que ellos decidan en cada etapa de su vida.**

Índice de figuras

Antecedentes / Motivación

Figura 1. Foto de mi amiga Feli en el jardín de nuestra casa en Estambul
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2018

Figura 2. Foto de alfombras artesanales berberes en Marruecos
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 3. Interior de la casa-museo Dar el Bacha
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 4. Última foto juntos antes de volver a España por la pandemia
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 5. Midiendo la planta para la casa de Luan
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Presentación del Problema & de la ciudad de Pinto. Datos relevantes

Figura 6. Mapa del sur Metropolitano
Fuente: Ayuntamiento de Pinto. Año 2020
Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/estadisticas>

Figura 7. Vista aérea de Pinto
Fuente: Google Earth. Año 2021
Disponible en: <https://www.google.com/intl/es/earth/>

Figura 8. Gráfico del crecimiento de la población de Pinto durante el s.XXI

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Año 2020

Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/estadisticas>

Figura 9. Gráfico del movimiento migratorio de Población Joven Adulta de Pinto

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Año 2019

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Figura 10. Gráfico de las personas paradas registradas de 25 a 44 años

Fuente: Ministerio de Trabajo y economía social. Año 2021

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Figura 11. Gráfico del precio del metro cuadrado de la vivienda libre en Pinto

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Figura 12. Gráfico del suelo urbanizable residencial de Pinto

Fuente: Dirección General de Urbanismo. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Figura 13. Gráfico de las parcelas catastrales urbanas sin edificar de 0 a 100 m2

Fuente: Dirección General del Catastro. Año 2020

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

Figura 14. Tabla recopilatoria de los datos obtenidos

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. Año 2021

Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatos>

La ciudad ideal de Yi-Fu Tuan. Topofilia

Figura 15. Portada del libro: Topofilia de Yi-Fu Tuan

Fuente: casadellibro.com. Año 2007

Disponible en: <https://www.casadellibro.com/libro-topofilia/>

Figura 16. Esquema de la ciudad de los 15 minutos

Fuente: rtve.es. Año 2020

Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20201007/carlos-moreno-pandemia-hecho-reencontrarnos-vecindario-ga-nar-tiempo-util/2043714.shtml>

Figura 17 & 18. Vídeo explicativo de la ciudad de los 15 minutos

Fuente: moreno-web.net Año 2020

Disponible en: <http://www.moreno-web.net/video-ville-du-quart-dheure-presentee-par-pr-carlos-moreno/>

Tipologías de viviendas PROGRESIVAS

Figura 19. Modalidades de vivienda progresiva

Fuente: Vivienda progresiva y flexible Aprendiendo del repertorio. Año 2013

Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1815-58982013000200005

Figura 20. Esquema de la movilidad interior de la *Naked House*

Fuente: Dwelling Typologies. Año 2014

Disponible en: https://issuu.com/aad_lund/docs/assignment_2/255

Figura 21. Interior del grupo de apartamentos del proyecto NEMAUSUS

Fuente: jeannouvel.com. n.d

Disponible en: <http://www.jeannouvel.com/en/projects/nemausus/>

Figura 22. Vivienda en construcción en Vitoria (Brasil)

Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 23. Imagen de la medición de la planta y planteamiento de los pilares de la Casa de Luan

Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 24. Imagen del boceto de la madre de Luan
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa

Figura 25. Plantas arquitectónicas de la casa de Luan
Fuente: documento personal

Viviendas prefabricadas en Terrenos Rústicos

Figura 26. Viviendas prefabricadas en terreno rústico a las afueras de Pinto
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 27. Vivienda contenedor en terreno rústico
Fuente: Youtube

El modelo de vida propuesto & La progresión del hogar dentro de la parcela

Figura 28. Progresión de la vivienda dentro de la parcela
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 29. Pisos en alquiler en Pinto ordenado por los más baratos.
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/pinto-madrid/?ordenado-por=precios-asc>

Figura 30. Noticia sobre el coronavirus y las nuevas búsquedas de vivienda
Fuente: rtve.es Año 2020

Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20200508/terrazas-mas-luz-natural-alejadas-del-centro-asi-seran-vivien-das-tras-confinamiento-si-economia-permite/2013567.shtml>

La búsqueda de la parcela ideal dentro de Pinto

Figura 31. Nueva promoción de pisos por la promotora Pincasa en el Parque Egido (Pinto), zona centro de la ciudad
Fuente: pincasa.com Año 2021

Disponible en: <http://pincasa.com/promocion/belvedere/>

Figura 32. Parcela vacía situada junto al Ayuntamiento
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 33. Riad Dar Baraka (Marrakech)
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Las parcelas vacías dentro de otras ciudades pequeñas y medianas de España

Figura 34. Criterios para selección de parcela
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 35. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Logroño
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 36. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Mérida
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Figura 37. Búsqueda de parcelas en la ciudad de Segovia
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa. Año 2020

Vuelta a la búsqueda de la parcela ideal en Pinto

- Figura 38.** Parcelas a la venta en Pinto
Fuente: idealista.com Año 2021
Disponible en: <https://www.idealista.com/venta-terrenos/pinto-madrid/?ordenado-por=precios-asc>
- Figura 39.** Parcela de la calle San Vicente, nº 12 (Pinto)
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa con imágenes de Idealista y MilAnuncios
- Figura 40.** Parcela y distancias
Fuente: esquema de V.Guzmán Corpa con imagen de fondo de Google Maps. Año 2021
- Figura 41.** Parcela y distancias a pie
Fuente: esquemas de V.Guzmán Corpa. Año 2021
- Figura 42 & 43.** Esquema de localizaciones, propietarios e intermediarios
Fuente: esquemas de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Contacto con las Instituciones Municipales de Pinto.

- Figura 44.** Calificación del terreno en Pinto y situación de la parcela
Fuente: Ayuntamiento de Pinto. Año 2001
Disponible en: <https://gobiernoabierto.ayto-pinto.es/documents/1067857/1149823/02-DEF-CALIFICACION-A1-E5000>
- Figura 45.** Casa Alenquer de Aires Mateus Cumpliendo la Normativa Urbanística
Fuente: Arquitectura Viva. n.d
Disponible en: <https://arquitecturaviva.com/obras/casa-en-alenquer>
- Figura 46.** Maqueta de la Casa Alenquer
Fuente: epiteszforum.hu. 2004
Disponible en: <https://epiteszforum.hu/manuel-es-francisco-aires-mateus-haz-alenquerben-1999-2002>

Figura 47. Fachada de parcela en el Casco Antiguo de Pinto
Fuente: foto de V.Guzmán Corpa. Año 2021

La búsqueda de la primera vivienda. ¿Tiny Houses, Mobil-Homes, autopromoción?

Figura 48. Modelo de Tiny House por Serena House
Fuente: serenahouse.es. Año 2021
Disponibile en: <https://serena.house/es/nuestras-tiny-houses/>

Figura 49. Planta de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 50. Axonométrica de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 51. Alzado frontal de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 52. Alzado lateral de la propuesta de Tiny House
Fuente: planos de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 53. Vista frontal de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 54. Vista lateral de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 55. Vista interior de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 56. Vista interior de la propuesta de Tiny House
Fuente: renderizados de V.Guzmán Corpa. Año 2021

Figura 57 & 58. Packs de Autonomía de Serena House
Fuente: Serena House (catálogo). Año 2021

Figura 59. Viviendas contenedor de Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#>

Figura 60. Catálogo de Tiny Houses de Serena Homes
Fuente: serena.house.es Año 2021

Disponible en: <https://serena.house/es/>

Figura 61. Modelo Almi30 de Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#>

Figura 62. Apartado de Servicios de la empresa Almi Homes
Fuente: almihomes.es Año 2021

Disponible en: <https://almihomes.es/#b604550>

Figura 63. Dimensiones comunes de contenedores marítimos
Fuente: about-haus.com Año 2016

Disponible en: <https://about-haus.com/construir-una-casa-con-contenedores/medidas-de-contenedores-de-carga/>

Aproximación del precio / Comparación con viviendas de la zona. Búsqueda de Financiación

Figura 64. Búsqueda de obra nueva en Idealista, máx 180.000 euros
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: https://www.idealista.com/venta-obranueva/pinto-madrid/con-precio-hasta_180000/

Figura 65. Búsqueda de obra nueva en Fotocasa, máx 200.000 euros
Fuente: fotocasa.es Año 2021

Disponible en: <https://www.fotocasa.es/es/promociones-obra-nueva/comprar/viviendas/pinto>

Figura 66. Apartamento cerca de la parcela
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/94461298/>

Figura 67. Chalet adosado de obra nueva en la Tenerife
Fuente: idealista.com Año 2021

Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/93232920/>

Figura 68. Comparativa conjunta de vivienda propuesta y viviendas estudiadas
Fuente: tabla personal con datos de idealista.com & fotocasa.es Año 2021

Figura 69. Esquema del precio a ahorrar y pagar para obtener una hipoteca del terreno
Fuente: esquema propio con datos de idealista.com (Apartado de Atención al Cliente). Año 2021

Figura 70. Cálculo de cuota mensual para la Hipoteca del Terreno
Fuente: calcular-hipoteca.net Año 2021

Disponible en: <https://www.calcular-hipoteca.net/calculo-letra-mensual.html>

Figura 71. Cálculo de cuota mensual para la Hipoteca de Autopromoción
Fuente: calcular-hipoteca.net Año 2021

Disponible en: <https://www.calcular-hipoteca.net/calculo-letra-mensual.html>

Generar ingresos extra con la vivienda

Figura 72. Precio por noche de una mini casa container en Madrid
Fuente: airbnb.es Año 2021
Disponible en: <https://www.airbnb.es/rooms/42501400>

Figura 73. Alquiler del jardín por horas
Fuente: holaplace.com Año 2021
Disponible en: <https://holaplace.com/es/properties/el-escondite-del-rey/>

bibliografía

A.A.D. master studio (2014) *Dwelling Typologies*. [en línea] Disponible en: https://issuu.com/aad_lund/docs/assignment_2/255

About-Haus (2016) *Medidas de contenedores de carga* [en línea] Disponible en: <https://about-haus.com/construir-una-casa-con-contenedores/medidas-de-contenedores-de-carga/>

Airbnb (n.d) *ContainerHouse. Mini casa. Anfitrión: Virginia* [en línea] Disponible en: https://www.airbnb.es/rooms/42501400?source_impression_id=p3_1626019575_FBrVes%2FyyfcVxuea

Almihomes (n.d) *Moderno Ecológico Sostenible. ¿Por qué contenedores marítimos?* [en línea] Disponible en: <https://almihomes.es/>

Almihomes (n.d) *Servicios* [en línea] Disponible en: <https://almihomes.es/>

Almihomes (n.d) *Viviendas y oficinas. Almi 15* [en línea] Disponible en: <https://almihomes.es/>

Almihomes (n.d) *Viviendas y oficinas. Almi 30* [en línea] Disponible en: <https://almihomes.es/>

Almihomes (n.d) *Viviendas y oficinas. El plazo de construcción - 45 días laborales* [en línea] Disponible en: <https://almihomes.es/>

Artículo 319 de La Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, Del Código Penal. (1995) [en línea] Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-25444#a319>

Atención al Cliente Idealista/Hipotecas (2021) *Financiación de la parcela de la calle San Vicente nº 12*

Atención al Cliente Servihabitat (2021) *Información sobre la parcela de la calle San Vicente nº3 Pinto (Madrid)*

Ayuntamiento de Pinto (2001) *Plan General de Ordenación Urbana* [en línea] Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/plan-general-de-ordenacion-urbana>

Ayuntamiento de Pinto. (n.d) *Estadísticas* [en línea] Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/estadisticas>

Ayuntamiento de Pinto. (n.d) *Tu ciudad. Pinto, centro de España* [en línea] Disponible en: <https://www.ayto-pinto.es/tu-ciudad?doAsUserId=%252Fhi>

Badia, J. (1998) *Lucien Kroll << Es Más Importante Ser Contemporáneo Que Moderno>>* [en línea] Disponible en: <http://hicarquitectura.com/2011/02/lucien-kroll-es-mas-importante-ser-contemporaneo-que-moderno/>

Banco BBVA (2021) *Hipoteca autopromotor: construya su propia vivienda* [en línea] Disponible en: <https://www.bbva.com/es/hipoteca-auto-promotor-construye-vivienda/>

Cádiz, D.B. de (2021) *El Aumento de Casas Prefabricadas y Mobile Homes Se Dispara* [en línea] Disponible en: <https://www.diariobahiadecadiz.com/noticias/el-resto-del-mundo/el-aumento-de-casas-prefabricadas-y-mobile-homes-se-dispara/>

Decreto 65/1989, de 11 de mayo, Por El Que Se Establecen Las Unidades Mínimas de Cultivo Para El Territorio de La Comunidad de Madrid. (1989) [en línea] Disponible en: http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nmnorma=204&cdesta

Del Olmo, Jesús (2021) *Tutoría legal sobre la Tiny House* do=P#no-back-button

Fresneda, D. (2020) *Con Terraza, Más Luz Natural y Alejadas Del Centro: Así Serán Las Viviendas Tras El Confinamiento, Si La Economía Lo Permite* [en línea] Disponible en: <https://www.rtve.es/noticias/20200508/terrazza-mas-luz-natural-alejadas-del-centro-asi-seran-viviendas-tras-confinamiento-si-economia-permite/2013567.shtml>

Gelabert Abreu, D. and González Couret, D. (2013) *Progressive and Flexible Housing Learning from Experience Vivienda Progresiva y Flexible Aprendiendo Del Repertorio.* [en línea] (2), 48–63. Disponible en: <http://scielo.sld.cu/pdf/au/v34n2/au050213.pdf>

Habraken, J. (2000) *El Diseño de Soportes. Barcelona: Gustavo Gili*

HolaPlace (n.d) *El Rincón del rey* [en línea] Disponible en: <https://holaplace.com/es/properties/el-escondite-del-rey/>

Idealista (2020) *Chalet adosado en venta en calle Federico Chueca, 39* [en línea] Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/93232920/>

Idealista (2020) *Piso en venta en la calle de San Manuel, 6* [en línea] Disponible en: <https://www.idealista.com/inmueble/94562749/>

Idealista (2021) *23 terrenos en Pinto, Madrid* [en línea] Disponible en: <https://www.idealista.com/venta-terrenos/pinto-madrid/>

Idealista/Hipotecas (2021) *Compara y solicita las hipotecas más baratas* [en línea] Disponible en: <https://www.idealista.com/hipotecas/comparador-hipotecas/?buyingPrice=110000&savings=60000&years=30&location=0-EU-ES-28&condition=1>

Instituto de Estadística. (n.d) *Almudena. Banco de Datos Municipal y Zonal* [en línea] Disponible en: <http://www.madrid.org/desvan/almudena/servlet/AccionDatosUnMunicipio.icm?municipio=1132&listaTemas=204039%2C204042%2C204047%2C1901200%2C1904801%2C1917701%2C1923962%2C702006%2C702022%2C701042%2C902007%2C902006%2C1905518%2C1002030%2C1002031%2C1004050%2C1006027%2C1006033%2C1006032%2C1006030%2C1915462%2C1915805%2C1502071%2C1502080%2C1006015%2C1006044>

Ley 9/2001, de 17 de julio, Del Suelo de La Comunidad de Madrid. (2001) [en línea] Disponible en: http://www.madrid.org/wleg_pub/secure/normativas/contenidoNormativa.jsf?opcion=VerHtml&nm-norma=520&cdestado=P#no-back-button

Martínez, E. (2021) *Casas Prefabricadas En Suelo Rústico: Las Claves y Los Requisitos a Tener En Cuenta* [en línea] Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/02/26/789239-casas-prefabricadas-en-suelo-rustico-las-claves-y-los-requisitos-a-tener-en-cuenta>

Moreno, C. (2020) *Ville Du Quart d'heure – Présentée Par Pr Carlos Moreno* [en línea] Disponible en: <http://www.moreno-web.net/video-ville-du-quart-dheure-presentee-par-pr-carlos-moreno/>

Moreno, C. (2021) *La Ciudad de Los 15 Minutos: Vida Urbana y Proximidad En La Época Del COVID-19* [en línea] Disponible en: <http://www.moreno-web.net/cartagena-piensa-masterclass-de-45-minutes-45-minutes-de-qa/>

Nouvel, J. (n.d) *Nemausus* [en línea] Disponible en: <http://www.jeannouvel.com/en/projects/nemausus/>

OOIIO Arquitectura (2016) *¿Sueñas con vivir y disfrutar una casa excepcional? Descubre Hygge* [en línea] Disponible en: <https://ooiio.com/>

Serena House (n.d) *Auto-construir una Tiny House* [en línea] Disponible en: <https://serena.house/es/auto-construccion-tiny-house/>

Serena House (n.d) *Auto-construir una Tiny House. Autonomía de agua* [en línea] Disponible en: <https://serena.house/es/auto-construccion-tiny-house/>

Serena House (n.d) *Auto-construir una Tiny House. Autonomía energética* [en línea] Disponible en: <https://serena.house/es/auto-construccion-tiny-house/>

Verdeliss (2017) *EXCLUSIVA Enseñamos nuestro TERRENO!!! + 4 TIPS antes de COMPRAR/ #CasaVerdeliss Ep.3* [en línea] Disponible en: https://www.youtube.com/watch?v=25Dc5N4fOyc&t=368s&ab_channel=Verdeliss

Yi-Fu, T. (2007) *Topofilia: Un Estudio de Las Percepciones, Actitudes y Valores Sobre El Entorno*. España: Melusina

agradecimientos

A MI FAMILIA

Por su apoyo durante todos estos años de la carrera y durante todas los momentos en los que pensé en dejarla o pensé que no era suficiente o válido para una carrera tan exigente como esta. Confiaron en mí siempre, en mis capacidades y supieron estar cuando más lo necesitaba.

A MIS AMIGOS

Por escuchar la idea del TFG con ilusión y propuestas. Por preguntarme y preocuparse por cómo iba en cada una de las etapas. Pero, sobretodo, por querernos tal y como somos y apoyarnos como una familia.

A MI PAREJA

Por decidir pasar sus días conmigo, porque aunque sean muchas las dificultades de tener una relación a distancia parecen esfumarse cuando estamos juntos. Por escuchar siempre y por ser una persona bella por dentro y por fuera.

A ESPERANZA

Por atreverse a hacer un TFG personal y de estas características con ilusión. Por estar siempre disponible y con sus propuestas e ideas haber enriquecido y aclarado mucho más el TFG. Gracias :)

A TODOS LOS FAMILIARES QUE SE FUERON

Por haberme permitido pasar una parte de vuestras vidas con vosotros, porque os quiero mucho allá donde estéis sé que estáis cerca apoyándonos, cuidándonos y queriéndonos. Gracias en especial a mis abuelos por su sabiduría y cariño.

A MÍ MISMO

Por tener unos valores profundos gracias a mi familia y saberlos llevar a cada sitio en el que estoy. Por ser resiliente, aprender de la vida y de los momentos que tenemos la gran suerte de vivir. Por aprender a ser mejor amigo de mí mismo gracias a la meditación, apoyarme, quererme y confiar en mí mismo.

Gracias a todos, ha sido un placer :)

