



# Asubio, Arquitectura

Una guía para ayudarte a  
encontrar tu terreno ideal

Una guía para ayudarte a encontrar tu terreno ideal.

# Contenidos

03	INTRODUCCIÓN
04-05	ALGUNAS PREGUNTAS QUE DEBERÍAS HACERTE CUANDO COMPRAS UNA PARCELA PARA EDIFICAR UNA VIVIENDA
07-11	FAQS - ENCONTRAR UN TERRENO PARA CONSTRUIR UNA VIVIENDA



# Introducción

El primer paso para construir tu propia vivienda es encontrar la parcela ideal.

No solo vale con que te guste el terreno, también necesita cumplir con las normativas para poder edificar en ella. Te recomendamos que te asesores con una agencia, ya que podrán encontrarte con mayor facilidad el terreno que tienes pensado, además te asesorarán sobre el marco normativo que se aplica. Los arquitectos también podemos asesorarte con este proceso. Los técnicos municipales también te asesoraran con los historiales de las propiedades y el marco normativo. Una vez hayas encontrado el lugar, te hayas asesorado, asegurado que la propiedad está libre de cargas, un notario te efectuará la compra.

El procedimiento más sencillo y con más garantías de éxito es comprar un terreno urbano o urbanizable. Que este cerca o relativamente cerca de un casco urbano, que tenga acceso directo desde la vía pública o una servidumbre bien localizada y marcada.

Dependiendo del ayuntamiento en cuestión el marco normativo urbanístico variará, antes de realizar la compra te recomendamos que te asesores en el ayuntamiento o con un arquitecto sobre qué se puede construir en dicha parcela.



# Algunas preguntas que deberías hacerte cuando compras una parcela para edificar una vivienda:

01

## **Localización.**

¿Está la parcela situada en una zona que te gusta, que te hace sentir seguro, que tiene acceso a los servicios básicos etc.?

02

## **Acceso.**

¿El acceso a la parcela es fácil para la fase de construcción? Ten en cuenta que tienen que pasar hormigoneras, camiones y grúas.

03

## **Licencia de obra.**

¿La parcela alguna vez ha tenido una licencia de obras? ¿El arquitecto municipal te ha desaconsejado o aconsejado la construcción en esa parcela?

04

## **Condiciones de la licencia.**

Si la parcela ya ha tenido licencia antes, ¿qué condiciones les ha puesto el ayuntamiento?

05

## **Zonas protegidas y fincas rústicas.**

Para suelos rústicos y protegidos el procedimiento para obtener licencias es mas complejo y largo. Además, no podemos dar garantías que se pueda conseguir. Se tiene que ir a través de la CROTU (Comisión Regional de Ordenación Territorial y Urbanismo). Su equipo técnico, junto al ayuntamiento y la confederación hidrográfica valoran si esa finca puede ser edificada o no, teniendo en cuenta varios parámetros, ecológicos, paisajistas, legales etc.

- 06**                    **El tamaño de la parcela y su clasificación definirá la ocupación y edificabilidad.**  
Esto quiere decir que el tamaño de la vivienda a construir se calcula aplicando un porcentaje al tamaño de la parcela y también se podrá ver en cuantas plantas se pueden distribuir dichos metros cuadrados.
- 07**                    **Servicios.**  
Electricidad, saneamiento y agua. ¿Están cercanas las instalaciones públicas? En el caso contrario, habría que estudiar la posibilidad de realizar una instalación independiente y compararlo al coste de traer la instalación pública cerca de la finca.
- 08**                    **La calidad del suelo.**  
Antes de comprar asegúrate de preguntarle a un técnico competente sobre las cualidades del suelo y quizás te recomienda realizar un estudio geotécnico, para plantear que tipo de cimentación es conveniente para tu parcela.
- 09**                    **Saneamiento.**  
Si la red de saneamiento pública está cercana y está a una cota inferior de la parcela, la conexión en principio debería ser fácil. Si la parcela se encuentra por debajo de la cota de la red de saneamiento se complica un poco, teniendo que plantear algunas alternativas, como sistemas de saneamiento privado en el caso de que el tamaño y condiciones del terreno de tu finca lo permita.
- 10**                    **Precio de la finca.**  
Puedes ver nuestro artículo sobre presupuestos para asegurar que compras una finca pudiendo afrontar los costes de la construcción después.



Encontrar un terreno  
para construir una  
vivienda:

FAQs



**Si la finca que compro tiene licencia de obra para una casa que no se adapta a mis necesidades, ¿Puedo cambiar el diseño? ¿necesito empezar de nuevo y pagar todos los gastos que eso conlleva?**

Si, puedes modificar el diseño de la vivienda. Tener una licencia para una vivienda en la finca que compras te adelanta mucho trabajo, pero si tienes intención de cambiar el proyecto deberás contratar a un equipo técnico y pedirles que te hagan un proyecto modificado.

Tus técnicos podrán aprovechar muchos de los ensayos, levantamientos y documentos realizados para el primer proyecto.

Normalmente, el coste de la licencia suele ser la diferencia proporcional de los dos proyectos, aunque algunos ayuntamientos, si cambia mucho la propuesta de vivienda, te hacen pagar la licencia completa.

También, es posible que la licencia de obras esté expirada, en ese caso se debería volver a realizar el trámite para renovarla.



## **¿Existe la posibilidad de no obtener la licencia si me compro una parcela?**

Antes de realizar una compra de una parcela es importante hacer una visita al Ayuntamiento correspondiente para que te asesoren sobre la situación de esa parcela.

Ellos te podrán asesorar sobre qué es lo que puedes edificar y como. Para conseguir una licencia de obras, en condiciones normales, necesitas los siguientes factores: que la parcela sea urbana, que cumpla con los parámetros urbanísticos de la normativa municipal, que el proyecto este realizado por un técnico competente y que cumpla los mínimos del Código Técnico de la Edificación y que cumpla con la norma regional de Habitabilidad.

En el caso de no ser una finca urbana, el procedimiento de obtención de licencia es más complejo y tus técnicos no podrán garantizarte la obtención de la licencia.

## **·He encontrado una finca que me gusta, pero no está en un centro urbano, ni tiene los servicios cerca, ¿Podré edificar una vivienda?**

Es bastante probable que la finca no sea urbana, si está lejos de un centro urbano.

Debes asesorarte y ver exactamente como esta catalogada, en el caso de ser rústica existe la posibilidad de conseguir autorización para construir si la finca cumple con algunos parámetros exigidos por la CROTU.

Recuerda que construir en una zona remota sin acceso encarece mucho el valor de la construcción por lo que debes tenerlo en cuenta a la hora de estudiar tu financiación.

**Si la parcela que me he comprado tiene una casa antigua, ¿me sale mas barato reformarla o hacer una nueva?**

Depende del estado en el que se encuentre la edificación existente.

Si la vivienda a reformar no está en muy mal estado, puede resultar más asumible económicamente para el promotor ir reformando poco a poco la vivienda.

Si se trata de una reforma integral, es probable que acabe resultando mas caro que la construcción de una nueva planta, si de precio por metro cuadrado se trata.

Lo más recomendable es acudir a un técnico que te pueda evaluar la situación.

**He encontrado una parcela que me gusta, pero los límites no están muy claros y me gustaría tener claro lo que compro, ¿Qué puedo hacer?**

Si estas realizando la compra a través de una agencia inmobiliaria ellos deberían de aclarar esta situación con un topógrafo.

Si estas haciéndolo de forma independiente, puedes contratar a un topógrafo para que te marque bien los lindes de la parcela y te dibuje un plano georreferenciado para que no exista confusión.

## **¿Necesito un geotécnico y un topográfico antes de conseguir la licencia? ¿Cuánto cuesta?**

Es necesario tener un estudio geotécnico y un plano topográfico para obtener la licencia de obras. Pero no solo por normativa sino porque es importantísimo conocer la capacidad del suelo para poder diseñar una buena cimentación y optimizar el uso de material.

En el pasado, cuando no era necesario realizar estos estudios, los constructores y técnicos tendían a sobredimensionar las estructuras, encareciendo el valor de la obra.

En nuestro artículo sobre gestión de presupuestos podrás tener toda la información sobre costes.



