

12 COMPROBACIONES ANTES DE COMPRAR UNA PARCELA

Guía técnica inicial para una vivienda Passivhaus en Madrid

Antes de comprar: convertir una parcela atractiva en una decisión viable

La compra de una parcela condiciona el proyecto, el coste, los plazos, la eficiencia energética y la calidad de vida futura. Esta guía ayuda a ordenar una primera revisión, pero no sustituye un informe urbanístico, topográfico, geotécnico, jurídico o técnico específico.

Objetivo Detectar condicionantes antes de comprometer la compra.	Uso recomendado Revisión inicial con documentación y visita técnica.
Resultado Decidir si conviene avanzar, renegociar o descartar.	Siguiente paso Estudio de viabilidad técnica y económica.

Regla práctica

No tomes una decisión por una sola ventaja. La orientación, las vistas o el precio deben analizarse junto con urbanismo, geometría, terreno, servicios, riesgos y presupuesto total.

Comprobaciones 1 a 3

1

Clasificación, calificación y uso permitido

Qué comprobar: Confirma el régimen urbanístico, el uso residencial permitido y las condiciones aplicables a la parcela.

Riesgo: Una parcela puede parecer edificable y estar afectada por limitaciones, planeamiento pendiente o usos incompatibles.

Evidencia útil: Planeamiento vigente, ficha urbanística, consulta municipal y, cuando proceda, certificado urbanístico.

2

Edificabilidad, ocupación y altura

Qué comprobar: Comprueba cuántos metros cuadrados pueden construirse, cuánto suelo puede ocuparse y cuántas plantas o altura máxima se autorizan.

Riesgo: La superficie de parcela no equivale a la superficie de vivienda que se puede construir.

Evidencia útil: Ordenanza aplicable, parámetros de parcela y croquis preliminar de volumen.

3

Retranqueos, alineaciones y forma útil

Qué comprobar: Analiza las distancias obligatorias a linderos, calle y fondo, junto con la geometría realmente aprovechable.

Riesgo: Parcelas estrechas, irregulares o con frentes reducidos pueden limitar mucho la distribución y el diseño.

Evidencia útil: Plano topográfico georreferenciado, linderos comprobados y esquema de implantación.

Comprobaciones 4 a 6

4

Orientación, soleamiento y sombras

Qué comprobar: Estudia el recorrido solar, las sombras de edificios y arbolado, y la posibilidad de orientar bien las estancias principales.

Riesgo: Una mala implantación puede aumentar la demanda energética y reducir iluminación, confort y aprovechamiento fotovoltaico.

Evidencia útil: Estudio solar preliminar, fotografías, entorno construido y orientación real.

5

Pendiente, cotas y movimientos de tierra

Qué comprobar: Mide desniveles, plataformas posibles, muros, excavaciones, rellenos y relación con la calle.

Riesgo: La pendiente puede encarecer cimentación, accesos, drenaje, muros y urbanización exterior.

Evidencia útil: Levantamiento topográfico y sección preliminar parcela-calle.

6

Acceso rodado y condiciones de obra

Qué comprobar: Comprueba ancho de calle, radios de giro, pendientes, acceso de camiones, grúas y espacio para acopios.

Riesgo: Un acceso complejo puede afectar al proyecto, a los plazos y al coste de construcción.

Evidencia útil: Visita técnica, medición de accesos y estrategia logística preliminar.

Comprobaciones 7 a 9

7

Acometidas y servicios disponibles

Qué comprobar: Localiza agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y condiciones de conexión.

Riesgo: La distancia o ausencia de redes puede generar obras exteriores, autorizaciones y costes relevantes.

Evidencia útil: Información de compañías, registros, arquetas visibles y consulta municipal.

8

Terreno, geotecnia y nivel freático

Qué comprobar: Valora el tipo de suelo, rellenos, capacidad portante, expansividad, agua y antecedentes de la zona.

Riesgo: El terreno condiciona cimentación, contenciones, drenajes y seguridad estructural.

Evidencia útil: Estudio geotécnico en la fase adecuada y revisión de antecedentes disponibles.

9

Radón, inundabilidad y otros riesgos

Qué comprobar: Revisa la zona de radón, cauces, escorrentías, inundabilidad, incendios, ruido u otras afecciones territoriales.

Riesgo: Algunos riesgos exigen soluciones constructivas, autorizaciones o limitaciones específicas.

Evidencia útil: Cartografía oficial, normativa aplicable y consulta técnica específica.

Comprobaciones 10 a 12

10

Arbolado, servidumbres y elementos existentes

Qué comprobar: Identifica árboles protegidos, líneas, tuberías, pozos, construcciones, medianerías y servidumbres.

Riesgo: Los elementos existentes pueden impedir la implantación prevista o requerir permisos adicionales.

Evidencia útil: Topografía, nota simple, inspección, planos de servicios y consultas administrativas.

11

Linderos, superficie registral y realidad física

Qué comprobar: Contrasta catastro, registro, escritura y medición real para detectar diferencias o invasiones.

Riesgo: Las discrepancias pueden retrasar licencia, financiación, compraventa o definición del proyecto.

Evidencia útil: Nota simple, escritura, catastro y levantamiento topográfico.

12

Viabilidad Passivhaus, autosuficiencia y presupuesto

Qué comprobar: Relaciona orientación, compacidad, superficie, instalaciones, fotovoltaica, baterías, calidad objetivo y presupuesto global.

Riesgo: La parcela puede ser urbanísticamente edificable pero no encajar con el programa, el nivel de autosuficiencia o la inversión prevista.

Evidencia útil: Estudio preliminar de viabilidad técnica, energética y económica realizado antes de comprometer la compra.

Hoja de decisión preliminar

Marca cada bloque después de revisar la documentación disponible. Un resultado favorable no sustituye el estudio técnico, pero ayuda a identificar dónde hace falta profundizar antes de comprar.

Área	Correcta	Revisar	Bloqueante	Observaciones
Urbanismo y volumen	☐	☐	☐	
Geometría y linderos	☐	☐	☐	
Orientación y soleamiento	☐	☐	☐	
Pendiente y accesos	☐	☐	☐	
Servicios y terreno	☐	☐	☐	
Riesgos y servidumbres	☐	☐	☐	
Viabilidad Passivhaus	☐	☐	☐	
Presupuesto global	☐	☐	☐	

Tres preguntas antes de firmar

- ☐ ¿La vivienda que quiero cabe realmente con los retranqueos, la edificabilidad y la geometría disponible?
- ☐ ¿Conozco los costes extraordinarios que pueden provocar pendiente, terreno, servicios, muros o accesos?
- ☐ ¿La parcela permite una estrategia coherente de orientación, envolvente, instalaciones y autosuficiencia dentro de mi presupuesto?

Solicita una valoración privada de viabilidad

ARSITEK analiza la parcela, el programa de vivienda, el nivel de calidad, la estrategia Passivhaus, la autosuficiencia y el orden económico del proyecto antes de que tomes una decisión irreversible.

Web	arsitekstudio.com/guia-parcela-passivhaus-madrid/
Email	luis@arsitekstudio.com
Teléfono	911 386 047 · 609 454 520
Dirección	Calle Cambados 10, 28055 Madrid

Para volver a encontrar esta guía, busca en Google:

ARSITEK guía parcela Passivhaus Madrid

Aviso: documento informativo y orientativo. La viabilidad final depende de la normativa vigente, la documentación de la finca, la realidad física, los informes técnicos y las decisiones administrativas aplicables a cada caso.