

FICHA DE PARCELA ANTES DE COMPRAR

Te ayudará a detectar limitaciones urbanísticas, costes ocultos y señales de alerta antes de comprar.

1. Datos básicos de la parcela

Ref. catastral: Fecha de visita:
Dirección / ubicación:
Superficie anuncio: Precio:
Quién vende: Contacto:

2. Clasificación urbanística

Suelo urbano consolidado (puedes tramitar licencia directamente)
Suelo urbanizable sectorizado (no podrás pedir licencia sin desarrollo previo)
Suelo no urbanizable
No lo sé / no he podido confirmarlo
Si no puedes marcar la primera casilla con seguridad, consulta antes de seguir adelante.

3. Parámetros urbanísticos: normativa vs. lo que necesito

Edificabilidad <i>m² construidos / m² de suelo</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Ocupación máxima en planta <i>% de parcela que puedes cubrir en planta baja</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Retranqueos <i>Distancias mínimas: frente / laterales / fondo (metros)</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Altura máxima / Nº de plantas <i>Metros y/o plantas permitidas</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Posición respecto a la calle (alineaciones) <i>¿Pegado a calle o separado?</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Uso permitido <i>¿Admite vivienda? Residencial / terciario / otro</i>	Normativa:	Lo que necesito:
Plazas de aparcamiento exigidas <i>Nº de plazas obligatorias dentro de parcela</i>	Normativa:	Lo que necesito:

4. Señales de alerta: qué observar en la visita

Pendiente pronunciada o desniveles importantes
Diferencia de cota fuerte entre la calle y la parcela
Acceso rodado complicado, estrecho o inexistente
Tendidos eléctricos sobre o junto a la parcela
Cauce, acequia o zona con aspecto de escorrentía cercana
No se ven aceras, farolas ni arquetas (urbanización incompleta)
Muros de contención visibles en parcelas vecinas
Terreno con aspecto de relleno, escombros o suelo inestable
Indicios de humedad, encharcamiento o nivel freático alto

Observaciones de la visita:

5. Condicionantes legales o administrativos

Marca si has detectado o sospechas alguno de estos condicionantes:

- Servidumbres (de paso, de vistas, etc.)
- Afección de carretera o vía pecuaria
- Zona inundable o limitación por cauce
- Protección paisajística, patrimonial o medioambiental
- Línea eléctrica en la parcela o a menos de 10 m
- Cesiones obligatorias pendientes
- Reparcelación pendiente o planeamiento sin aprobar
- Estudio de detalle necesario (puede bloquear o retrasar la licencia)
- Discrepancias entre documentación y realidad física de la parcela

6. Costes no evidentes que pueden afectar al presupuesto

- Movimiento de tierras importante (desmontes, rellenos, muros de contención)
- Acometidas lejanas o complejas (agua, luz, saneamiento)
- Problemas de drenaje o evacuación de aguas
- Cimentación potencialmente costosa (terreno malo, arcillas, agua)
- Urbanización complementaria necesaria
- Acceso rodado que requiere obras adicionales

7. Documentos: lo que tengo y lo que me falta

Documento	Lo tengo	Me falta	No aplica
Certificado urbanístico (ayuntamiento)			
Ficha de planeamiento			
Nota simple del Registro de la Propiedad			
Información catastral actualizada			
Estudio geotécnico (si hay dudas sobre el terreno)			

8. Valoración rápida de la parcela

Responde con lo que sabes ahora:

¿La casa que quiero cabe de verdad en esta parcela?

¿Hay afecciones, cargas o trámites que puedan bloquear la licencia?

¿La topografía o el terreno encarecen mucho la obra?

¿Esta parcela me obliga a gastar más de lo previsto antes de empezar la casa?

¿A qué tendría que renunciar si compro esta parcela?

9. Conclusión: mi valoración de esta parcela

Parece viable. Vale la pena seguir con un estudio técnico.

Tiene dudas importantes. No conviene avanzar sin resolverlas.

Descartada. No encaja con lo que busco o el riesgo es demasiado alto.

Si no puedes completar esta ficha, no sigas a ciegas. Consultarnos antes de comprar.

Primera reunión sin compromiso | 629 087 094 | tovararquitectos.es/contacto