STARMODUL

DOCUMENTO 03

PASOS PARA CONSTRUIR TU VIVIENDA

Los 16 trámites habituales, de la búsqueda del terreno al alta de los suministros, con el coste orientativo de cada uno.

DOCUMENTACIÓN PARA CLIENTES · 7 PÁGINAS



www.starmodul.com

info@starmodul.com

DEL TERRENO A LA ENTREGA DE LLAVES

Construir una vivienda implica una serie de trámites antes, durante y después de la obra. Esta guía resume los **16 pasos habituales**, desde la búsqueda del terreno hasta el alta de los suministros, con un **coste orientativo** de cada uno.

01 LOCALIZAR EL TERRENO

El primer paso para construir una casa es localizar y comprar un terreno. Es una decisión clave: determinará la superficie, la distribución y la orientación de la vivienda y, con ello, su aislamiento y su climatización.

Según dónde esté el solar se aplicarán normativas distintas que pueden afectar al diseño (altura máxima, materiales de cubierta y fachada, etc.).

Solicite la **ficha catastral** del solar: le servirá para pedir información urbanística en el ayuntamiento.

02 CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es un estudio normativo de la parcela sobre **edificabilidad y normativa urbanística**. Cada zona urbana tiene una calificación y un régimen urbanístico determinados; el certificado aplica esas normas a su parcela.

COSTE ORIENTATIVO

≈ 50 €

Depende de cada ayuntamiento.

03 NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Conviene pedir una **nota simple** del terreno en el Registro de la Propiedad. Así comprobará quién es el titular (vendedor) y que no tiene cargas económicas pendientes ni embargos.

COSTE ORIENTATIVO

≈ 10 €

04 ESTUDIO GEOTÉCNICO Y TOPOGRÁFICO

Es recomendable hacerlo **antes de comprar el solar**. Pida a su arquitecto que le asesore: las condiciones topográficas y geotécnicas del terreno determinarán el tipo de cimentación del edificio.

COSTE ORIENTATIVO

≈ 1.000 €

Depende del técnico que realice el estudio.

05 COMPRA DEL TERRENO

Comprobados los pasos anteriores, ya puede comprar el terreno, firmar la escritura e inscribirla en el Registro de la Propiedad.

COSTE ORIENTATIVO

VARIABLE

Según la zona.

06 ANTEPROYECTO

Es el diseño inicial de la vivienda. Indique a su arquitecto las necesidades que debe cubrir: número de habitaciones y baños, metros cuadrados, número de plantas, garaje, etc. Con estos datos le hará varias propuestas de distribución hasta llegar a la deseada.

COSTE ORIENTATIVO

INCLUIDO

Habitualmente, dentro del precio del proyecto básico y de ejecución.

07 PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Comprende la documentación necesaria para obtener la **licencia de obras** y otras autorizaciones administrativas. Debe incluir:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra.
- Planos a escala y acotados: plantas, alzados, secciones, cimentación, estructura, detalles constructivos y esquema y dimensionado de las instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto, obtenido aplicando precios unitarios de obra.
- Estudio básico de seguridad y salud.

COSTE ORIENTATIVO

10.000 – 15.000 €

Incluye proyecto básico y de ejecución y dirección de obra.

08 LICENCIA DE OBRAS

Antes de solicitarla debe contar con los técnicos que dirigirán la obra. Como promotor, debe designar un **director de obra** (arquitecto), un **director de ejecución de obra** (arquitecto técnico) y un **coordinador de seguridad y salud** (arquitecto técnico).

La licencia se solicita en el ayuntamiento donde esté el solar, aportando la documentación que pida, por ejemplo:

- Formulario de solicitud.
- Identificación de la finca.
- Memoria descriptiva de las obras.
- Representación gráfica de las obras.
- Hoja de asume del técnico competente, visada por el colegio profesional.
- Documento de gestión de residuos.
- Otros, según el ayuntamiento.

COSTE ORIENTATIVO

TASA ≈ 1 % DEL PEM

ICIO 3,25 % DEL PEM

GARANTÍA DE PAVIMENTOS ≈ 240 €/ML

PEM: presupuesto de ejecución material. Depende de cada ayuntamiento.

09 FINANCIACIÓN

Salvo excepciones, la construcción de una vivienda nueva se financia con un préstamo bancario, que no se firma hasta disponer del **proyecto visado y la licencia de obras**.

La compra del terreno se hace aparte del préstamo de la obra. Por eso muchas personas compran el terreno con un crédito personal y solicitan después una **hipoteca de autopromoción** para construir la casa.

Habitualmente se concede hasta el 80 % del valor de la vivienda.

COSTE ORIENTATIVO

—

Depende de cada entidad financiera.

10 SUMINISTROS PROVISIONALES DE OBRA

La luz y el agua de obra son un alta especial que se solicita para construir o reformar un inmueble. Para la luz necesitará un **certificado de instalación eléctrica**, emitido por una empresa instaladora, que indique que el suministro es exclusivo para las obras.

COSTE ORIENTATIVO

LUZ ≈ 2.000 €

AGUA ≈ 700 €

Depende de la compañía suministradora y de los trabajos.

11 CONSTRUCCIÓN CON EL SISTEMA STARMODUL

Las fases de construcción de la vivienda son:

- Limpieza y explanación del terreno.
- Excavación: cimientos, sótano o garaje y paso de instalaciones.
- Cimentación.
- **Estructura.**
- **Cubierta y cerramientos exteriores.**
- Instalaciones.
- Carpintería exterior.
- Cerramientos interiores y falsos techos.
- Pavimentos y alicatados.
- Mobiliario de cocina y baños.
- Carpintería interior.
- Pintura.

CON STARMODUL

ESTRUCTURA, CUBIERTA Y CERRAMIENTOS EN KIT

Pida su presupuesto en **www.starmodul.com**

12 CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Permite inscribir la vivienda en el Catastro y es necesario para pedir la licencia de primera ocupación en el ayuntamiento.

COSTE ORIENTATIVO

0 €

Incluido en los honorarios de la dirección de obra.

13 LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Es necesaria para dar de alta los suministros con las compañías. Se solicita en el ayuntamiento, normalmente con esta documentación:

- Formulario.
- Planos de plantas, alzados y secciones.
- Fotografías del edificio terminado.
- Certificado final de obra firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional.
- Certificado de cumplimiento de la normativa ICT (telecomunicaciones).
- Informe de idoneidad documental y técnica.

COSTE ORIENTATIVO

≈ 0,40 % DEL PEM

Depende de cada ayuntamiento.

14 ESCRITURA DE OBRA NUEVA

Se firma ante notario para inscribir la casa en el Registro de la Propiedad.

COSTE ORIENTATIVO

600 – 900 €

15 ALTA EN EL CATASTRO

Solicite también el alta en el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)** y registre la etiqueta de **calificación energética** de la vivienda (incluida en la documentación del certificado final de obra) en el registro de eficiencia energética de su comunidad autónoma.

COSTE ORIENTATIVO

24 – 2.000 €

Depende del valor de la vivienda.

16 SUMINISTROS DEFINITIVOS

Solicite primero la baja del suministro provisional de obra y después el alta del suministro definitivo. Le pedirán un nuevo **boletín eléctrico** y deberá abonar los derechos de acometida de cada compañía.

COSTE ORIENTATIVO

—

Depende de cada compañía suministradora.

Importes orientativos, sin valor contractual: pueden variar según el municipio, la comunidad autónoma y cada proyecto. Consulte siempre con su arquitecto.



¿EMPEZAMOS?
LE ACOMPAÑAMOS

Con el **kit StarModul** recibe la estructura metálica atornillada, los cerramientos de fachada y la cubierta, junto con los **planos de montaje** de su proyecto.

Nuestro equipo técnico le asesora desde el primer boceto.

info@starmodul.com · www.starmodul.com



OPTIMIZAMOS TU CONSTRUCCIÓN

STARMODUL

NUESTROS PRODUCTOS

ESTRUCTURAS METÁLICAS
www.starmodul.com

PANEL SÁNDWICH
www.panelsandwich.org

PANEL COMPOSITE
www.panel-composite.com

SATE CARAVISTA
www.sate-caravista.com

VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS
www.casa-industrializada.com

TORRE-SERONA (LLEIDA)
Carrer Barcelona, 55 · 25131 · España
+34 973 22 81 64
+34 683 44 26 08

REUS (TARRAGONA)
Diversitat, 33 · 43204 · España
+34 977 75 79 22
+34 618 49 35 31

info@starmodul.com
www.starmodul.com

ESCANÉAME