

Derribar una casa antigua y construir una nueva: pasos prácticos

Qué implica derribar una casa antigua para construir una nueva en el mismo solar. Evaluación, licencias, proyecto, obra. La guía práctica de PAPIK Group.

Cuándo derribar es la decisión correcta

No todas las viviendas antiguas se han de derribar. La mayoría, de hecho, son rehabilitables con un proyecto bien hecho. Hay cinco situaciones en las que la sustitución es habitualmente la mejor opción, y deben identificarse antes de iniciar cualquier gasto de proyecto.

La estructura comprometida o no rehabilitable es la primera. Grietas estructurales importantes, asentamientos diferenciales, ITE desfavorable: si la valoración técnica detecta dos o más de estos indicadores simultáneamente, la rehabilitación puede ser técnicamente posible pero económicamente absurda. El coste de reforma superior al 70% del coste de una obra nueva es la segunda, y es la regla orientativa más usada en el sector. La distribución no aprovechable para la vida actual es la tercera: casas compartimentadas con pasillos largos, alturas bajas y luz natural insuficiente son difíciles de transformar manteniendo la estructura existente. La eficiencia energética imposible de salvar es la cuarta: muros sin aislamiento, ventanas antiguas, puentes térmicos estructurales integrados en el diseño original. La quinta son los aspectos legales inviables, como cédulas de habitabilidad o ITE que requerirían costes de regularización superiores al valor que aportan al proyecto futuro.

Evaluación previa: tres análisis antes de decidir

Antes de plantear el derribo, hacemos tres análisis paralelos que conjuntamente determinan si la sustitución es la decisión correcta.

El análisis técnico de la estructura actual es el primero. Visita de arquitecto técnico, evaluación de cimientos, muros portantes, forjados y cubierta. Si se detecta humedad persistente o daños estructurales graves, queda documentado con implicaciones directas para la decisión posterior.

El análisis urbanístico es el segundo. Verificación del POUM aplicable, edificabilidad residual, ocupación permitida, alturas, distancias. A menudo la parcela actual permite construir más metros de los que tiene la casa antigua, y esa es una de las razones más frecuentes para justificar la sustitución: el solar permite una vivienda significativamente más grande o mejor distribuida que la que actualmente existe.

El análisis económico es el tercero. Comparativa entre coste de reforma integral y coste de derribo con obra nueva, incluyendo todas las partidas. La reforma siempre parece más barata hasta que se hace una valoración seria con todos los puntos necesarios. Cuando los tres análisis apuntan en la misma dirección, la decisión es clara.

Licencia de derribo: qué implica

La licencia de derribo, también llamada licencia de demolición, es distinta de la licencia de obra mayor y debe tramitarse por separado (aunque a menudo puede hacerse en paralelo). Requiere proyecto técnico de derribo firmado por arquitecto o arquitecto técnico colegiado, estudio de gestión de residuos según normativa catalana, plan de seguridad y salud, tramitación ante el ayuntamiento correspondiente con las tasas municipales aplicables, y fianza específica para la gestión de residuos.

Si la propiedad está en Bellaterra o Cerdanyola del Vallès, hemos detallado el proceso específico de ese municipio en otro artículo: [Proceso de licencia de derribo en Cerdanyola del Vallès y Bellaterra](#). Los plazos orientativos de tramitación se sitúan entre 4 y 12 semanas desde la presentación completa de la documentación, pudiendo alargarse según la carga de la oficina urbanística municipal.

Diseño de la obra nueva: aprovechar la parcela

Este es el momento del proceso en que el propietario recupera todo lo que la vivienda antigua no ofrecía. El POUM y la edificabilidad residual permiten construir más metros de los existentes en muchos casos, incluso un 30% o un 50% más en parcelas con construcciones originales modestas. Esa edificabilidad residual es un activo del propietario que la nueva obra debe aprovechar al máximo.

La orientación y la pendiente del solar pueden aprovecharse de manera mucho más eficiente en una obra nueva que en una rehabilitación. La casa antigua a menudo ignoraba estos factores o los resolvía de manera subóptima. Con una obra nueva, las estancias importantes se colocan con la mejor orientación solar, y la pendiente del solar puede transformarse en ventaja constructiva en lugar de problema. Las alineaciones, alturas permitidas y tipologías aplicables definen el techo constructivo, y el edificio nuevo puede diseñarse generosamente dentro de ese marco.

La casa nueva es eficiente desde el primer diseño: aislamiento continuo, hermeticidad controlada, ventilación con recuperación, puentes térmicos resueltos en fase de proyecto. Todos estos elementos se resuelven antes de tocar tierra, hecho que diferencia estructuralmente una obra nueva de una rehabilitación, donde cada elemento debe integrarse respetando la estructura existente.

Ejecución: derribo controlado y obra nueva

El derribo profesional no es demolición destructiva. Es un proceso controlado con tres características que lo diferencian de una demolición convencional. La recuperación de materiales cuando es posible (vigas de madera noble, piezas cerámicas de época, piedra) permite reutilizar elementos en el proyecto nuevo como elemento decorativo, lo que aporta continuidad física a la vivienda. La gestión ordenada de residuos según categorías obligatorias (hormigón, cerámica, madera, metales, plásticos, vidrio, residuos especiales como amianto si los hay) cumple con la normativa catalana de gestión de residuos de la construcción. La coordinación con vecinos se resuelve con informes previos si la obra puede afectar a la propiedad vecina, medidas de seguridad en el perímetro de la obra, y comunicación de horarios para minimizar molestias.

Una vez terminado el derribo, la obra nueva puede empezar inmediatamente o con una pausa según el calendario de licencias. Cuando ambas licencias se han tramitado en paralelo, la obra nueva arranca prácticamente sin interrupción.

Coste estimativo: factores que pesan

No publicamos cifras concretas en este artículo, porque cada proyecto tiene su coste definido por muchos factores específicos. Los que más pesan sobre el presupuesto final son los metros cuadrados de la nueva obra (que pueden ser superiores a los existentes si el POUM lo permite), el sistema constructivo elegido (entramado ligero, CLT, sistemas mixtos, obra tradicional), los acabados interiores y exteriores (gama básica, medio-alta o premium), los sistemas mecánicos y tecnológicos incorporados (climatización, fotovoltaica, domótica), el tipo de cubierta y fachada, el tamaño y la complejidad del derribo previo, la localidad (que varía el coste de mano de obra y materiales), y la certificación energética objetivo (convencional, Passivhaus, EnerPHit).

Para obtener una estimación orientativa adaptada al caso concreto, puede utilizarse el [configurador de presupuesto](#) de PAPIK Group, que combina estos factores en una estimación personalizada entregada por correo electrónico con un PDF detallado.

Plazos orientativos

Cada caso tiene su calendario, definido por la complejidad del proyecto y las particularidades del terreno. Los rangos habituales que cubren la mayoría de casos son los siguientes.

La evaluación y el proyecto ocupan entre tres y ocho meses. La licencia de derribo, entre dos y cinco meses. La licencia de obra mayor, que puede tramitarse en paralelo a la de derribo, ocupa entre cuatro y doce meses. La obra propiamente dicha se extiende entre nueve y dieciocho meses.

Si todo va sin imprevistos, el proceso completo dura entre catorce y veinticuatro meses desde el primer contacto hasta la entrega de llaves. Cada caso tiene su calendario real, que se define antes de firmar el contrato de obra.

Cuando PAPIK Group lo hace: nuestra experiencia en derribo y reposición

Tenemos varios proyectos documentados que combinan derribo previo y obra nueva. [K-Iturbi](#), en Bellaterra, es un Passivhaus certificado construido tras un proceso de sustitución de vivienda existente. [K-Botigues](#), en Castelldefels, es un Eskimohaus® con demolición previa explícitamente mencionada en el proyecto. Ambos casos ilustran cómo el proceso se resuelve cuando la organización y la coordinación entre licencias están correctamente planificadas.

Si su vivienda está en Bellaterra o en el Vallès Occidental, hemos trabajado este tipo de proceso con proyectos certificados en el territorio. Puede conocer más detalles sobre el caso Bellaterra en la [página dedicada al municipio](#).

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la diferencia entre derribo total y derribo parcial?

El derribo total elimina la totalidad de la estructura. El parcial conserva una parte, por ejemplo una fachada protegida por catálogo de patrimonio. El parcial es habitualmente más caro porque requiere coordinar la conservación con la obra nueva, lo que añade complejidad al proceso constructivo.

¿Se pueden construir más metros de los que tenía la casa anterior?

A menudo sí, especialmente en parcelas con edificabilidad residual. La casa nueva puede aprovechar el máximo que el POUM permite, hecho que forma parte del análisis urbanístico inicial y que a menudo es una de las razones que justifican la sustitución en lugar de la rehabilitación.

¿Hay que abandonar la casa durante el proceso?

Sí. A diferencia de una rehabilitación parcial, el proceso de derribo con obra nueva requiere que la vivienda esté vacía durante todo el periodo, habitualmente entre catorce y veinticuatro meses.

¿Qué pasa con el mobiliario y las estructuras recuperables?

Forma parte de la planificación inicial. Algunas piezas pueden reutilizarse en el proyecto nuevo (madera noble, cerámica de época, piezas decorativas singulares) como elemento decorativo. La mayoría, sin embargo, salen con la gestión de residuos si no aportan valor reutilizable.

¿Hay bonificaciones fiscales por sustituir por casa eficiente?

Sí. Las hipotecas verdes ofrecen bonificación para viviendas de alta eficiencia energética, como detallamos en el artículo sobre [hipoteca verde](#). Algunas ayudas municipales (revisar ordenanza municipal vigente) también favorecen la sustitución por clase energética A.

Si está valorando la sustitución de su vivienda actual en Bellaterra o en el Vallès Occidental, una visita técnica gratuita al solar permite evaluar viabilidad y rango de inversión.

Solicitar valoración de derribo con obra nueva: papik.cat/es/zonas/bellaterra.

Lea también:

[Sustituir o rehabilitar: cuándo merece la pena cada opción](#)

Proceso de licencia de derribo en Cerdanyola del Vallès y Bellaterra

Bellaterra: especialistas Passivhaus en el municipio

#