

De la parcela a la llave

Las fases de una casa de obra nueva en Alicante y Murcia, cuánto dura cada una, qué haces tú y qué hacemos nosotros. Desde la primera reunión hasta tener las llaves, lo realista son unos dos años; si aún hay que buscar parcela, unos tres.

OBRA NUEVA · PASO A PASO

Los plazos de un vistazo



Valores centrales orientativos. La licencia depende mucho del ayuntamiento, y en suelo rústico suele tardar más. El proyecto de ejecución se hace mientras se tramita la licencia, así que ese tiempo no se pierde.

Las fases

FASE	QUÉ PASA	PLAZO
1 Buscar y comprobar la parcela	Nos pasas la referencia catastral. Comprobamos qué tipo de suelo es, qué se puede construir, accesos, servicios y riesgos.	Antes de comprar
2 Comprar	Tu abogado y la notaría llevan la parte legal; nosotros revisamos la técnica: superficies, linderos, cargas.	Según la operación
3 Toma de datos	Topografía de la parcela, estudio geotécnico y la normativa que aplica.	3–4 semanas
4 Anteproyecto	Diseñamos la casa contigo en 3D: distribución, luz, orientación, materiales, piscina y jardín.	6–10 semanas
5 Proyecto básico	Lo que define la casa y se presenta en el ayuntamiento para pedir la licencia.	3–4 semanas
6 Licencia de obras	La tramita el ayuntamiento. Mientras tanto hacemos el proyecto de ejecución y pedimos precios.	3–8 meses
7 Proyecto de ejecución y contratación	Estructura, instalaciones, detalles y presupuesto por partidas. Comparamos ofertas de constructores.	En paralelo
8 Obra	Construcción con dirección de obra. Te mandamos fotos y vídeos cada una o dos semanas.	12–18 meses
9 Final de obra y llaves	Certificado final, primera ocupación, altas de agua y luz, Catastro y escritura de obra nueva en el Registro.	1–3 meses

Antes de comprar la parcela, comprueba

- ☐ **Qué tipo de suelo es.** En suelo urbano se construye si la parcela es solar (acceso, agua, luz y alcantarillado). En suelo rústico de la Comunitat Valenciana hace falta al menos una hectárea por vivienda y la casa no puede ocupar más del 2 % de la finca. En Murcia depende del plan de cada municipio.
- ☐ **Qué deja hacer el plan general.** Parcela mínima, edificabilidad, alturas y distancias a linderos. Se puede pedir por escrito al ayuntamiento.
- ☐ **La forma y el desnivel, no solo los metros.** Una parcela estrecha o en pendiente da más problemas que una pequeña y regular.
- ☐ **Servicios y acceso.** Si falta alguno, habrá que pagar su conexión.
- ☐ **Riesgos y afecciones.** Zonas inundables (en la Comunitat Valenciana, el PATRICOVA), carreteras, cauces, líneas eléctricas, servidumbres.
- ☐ **Lo que ya esté construido.** En suelo rústico valenciano una casa sin licencia no prescribe nunca: puede tener que derribarse aunque lleve años en pie.

Quién es quién

Tú, el promotor	Decides, contratas, pagas y eres el titular de la licencia.
El arquitecto	Redacta el proyecto y, como director de obra, comprueba que se construye lo proyectado.
El arquitecto técnico	Director de ejecución: controla materiales, mediciones y calidad. Suele hacer también la coordinación de seguridad y salud, que es obligatoria.
El constructor	Ejecuta la obra según el proyecto y el contrato. No lo elijas solo por precio: mira sus obras anteriores, su equipo y su solvencia.

Seguro decenal. Si haces una única vivienda para ti, la Ley de Ordenación de la Edificación te exime de él. Pero si la vendes antes de diez años tendrás que contratarlo o que el comprador renuncie expresamente. Si cabe la posibilidad de vender, decídelo al principio.

La primera conversación no cuesta nada

Cuéntanos qué buscas y en qué zona. Si ya tienes una parcela en mente, mándanos su referencia catastral y te decimos qué se puede hacer en ella. El proyecto y la dirección de obra de la casa parten de 15.000 € + IVA.

unitearquitectura.com/presupuesto · WhatsApp 633 39 85 44

Unité Arquitectura · Samuel Sabatell Canales y Antonio José Caja Martínez, arquitectos · C/ Rambla Baja 2, 03360 Callosa de Segura (Alicante) · unitearquitectura.com · 633 39 85 44 · unitearquitectura@gmail.com. Documento orientativo, octubre de 2026. No sustituye a una revisión técnica ni al asesoramiento legal.