

## VIVIENDA NUEVA

### HOJA DE RUTA

- **Documentación en regla:** normativa urbanística, catastro y registro de la propiedad
- Estudio geotécnico, **que es obligatorio, además de recomendable por la seguridad en la edificación**, para evitar sorpresas en la fase de cimentación, ver niveles freáticos, etc.
- Definición del **programa** de necesidades y preferencias del cliente y de la normativa aplicable.
- Elaboración del **proyecto de ejecución**, que será visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Navarra (COAVN)
- **Solicitud de licencia** de obras al ayuntamiento correspondiente.
- **Petición de ofertas** a diferentes constructores a partir del presupuesto del proyecto SIN PRECIOS, que posteriormente serán valoradas por la propiedad y los arquitectos, para la contratación de uno de ellos por parte de la propiedad.
- Una vez obtenida la licencia de obras se puede proceder al **INICIO** de las obras.
- **Contrato con el constructor.** (definir fecha de inicio obra, plazos, forma de pago, etc.)
- La obra podrá comenzar una vez que el constructor haya elaborado el **plan de seguridad y salud** en la obra y el **plan de gestión de residuos**, y éstos hayan sido aprobados por el coordinador de seguridad y, en el caso de la gestión de residuos, también por la propiedad. (El ayuntamiento puede pedir una fianza al promotor antes de comenzar la obra, por la gestión de residuos, que será devuelta al propietario al finalizar la obra, si ha justificado el cumplimiento del plan)
- Seguimiento de la obra por parte de la dirección facultativa con la elaboración de **certificaciones parciales**, que serán aceptados por la propiedad, la constructora y la dirección facultativa.
- **FIN** de las obras.
- Elaboración de la **liquidación o certificación final** con el coste del total de la obra que será también aceptada por la propiedad, la constructora y la dirección facultativa.
- **Certificado final** de obra Visado por el COAVN, elaborado por la dirección facultativa junto con los planos modificados si es que hubiera habido modificaciones en la obra.
- **Certificado de eficiencia energética.**
- Petición de la **licencia de primera ocupación** en el ayuntamiento. Entregando en el ayuntamiento el certificado de eficiencia energética, el certificado fin de obra, la certificación final y los planos de fin de obra si los hubiera.
- Firma en el notario de las **Escrituras de declaración de obra nueva terminada.**
- Elaboración del **libro del edificio** por el promotor, según DF 322/2000 y OF 1217/2000
- Una vez obtenida la licencia de primera ocupación, se tramitará la **solicitud de la cédula de habitabilidad** (como si de una primera solicitud se tratara) al Gobierno de Navarra en el departamento de urbanismo y vivienda. (Ver en "enlaces" la documentación a aportar para su tramitación).

- Con la cédula de habitabilidad obtenida podremos proceder a pedir a las distintas compañías el suministro de luz, gas, agua, etc.,

NOTA:

Paralelamente al proyecto, es obligatoria la redacción de un **proyecto de seguridad y salud** y la elaboración de un plan de seguridad y salud para el posterior seguimiento de la obra por parte de un **coordinador de seguridad y salud**. Esta labor puede hacerla el mismo arquitecto redactor del proyecto de ejecución, un arquitecto técnico, o un técnico de prevención de riesgos. Será contratado por la propiedad.

También es obligatoria la presentación, junto con el proyecto de ejecución, de un **Estudio de Gestión de Residuos**. Antes de comenzar la obra, el contratista redactará un plan de gestión de residuos, que será aprobado por la propiedad y por la dirección facultativa.