

LOCALES COMERCIALES

HOJA DE RUTA

- Conocer el **estado del local**, disponiendo de los planos reales de distribución y estructura y con la situación de los conductos de ventilación, saneamiento, acometidas, cuadro eléctrico, etc.
- Verificar la **viabilidad técnica y legal** del local comparando su estado actual con la normativa vigente para así detectar eventuales incompatibilidades del local con la normativa
- Encargar el **proyecto de ejecución** y el **proyecto de actividad clasificada** si la actividad a desarrollar así lo requiere, que se entregará a diferentes constructores que harán un presupuesto definitivo de la obra. Es siempre mejor entregar el proyecto a tres o cuatro constructoras, de forma que podamos controlar los costes comparando varias ofertas.
- Pedir el permiso de obra al Ayuntamiento. **Licencia de obras y actividad clasificada**. (en Pamplona, ver PDF)
- Una vez aceptada una de las ofertas de los contratistas, **contrato con la empresa constructora** (definir fecha inicio obras, plazos, forma de pago, etc.)
- Con la licencia concedida, y elaborado el plan de seguridad y salud y el de gestión de residuos por el constructor, **INICIO** de las obras
- **El director de obra** será quien mediará entre el constructor y el cliente y quien informará de todas las anomalías y de las desviaciones de costes que se produzcan mediante las **certificaciones parciales**. Casi siempre, las obras sufren imprevistos. Lo importante es saber enfrentarse a ellos y mantener una comunicación fluida entre todas las partes implicadas en la obra: la comunicación entre las partes evita confusiones. Así, las facturas no deberían reflejar ningún trabajo que el promotor no conozca a través del presupuesto inicial y de las modificaciones acordadas.
- Con el **FIN** de obra se elaborará la **certificación final** (aceptada por la dirección, el contratista y la propiedad) y el **certificado fin de obra**, así como **planos modificados** si hubiera habido modificaciones durante la obra.
- Con toda esta documentación, se solicitará al ayuntamiento la **licencia de apertura** (en Pamplona, ver PDF), aportando (en Pamplona) modelo de certificado final del ayuntamiento según las obras realizadas.y mucha suerte con el nuevo negocio!

NOTA:

Paralelamente al proyecto, es obligatoria la redacción de un **proyecto de seguridad y salud** y el 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**.