

# Funcionamiento

**Es muy fácil.** En Studio-Steel ®, te facilitamos los pasos para conseguir *la casa de tus sueños*. Obtendremos la licencia de construcción y posteriormente la de primera ocupación. Nuestro equipo de arquitectos, aparejadores, ingenieros y construcción, realizará los proyectos conforme a la normativa vigente y tus indicaciones “A medida”.

## Elige una Casa

En nuestra web [www.studio-steel.com](http://www.studio-steel.com) (apartado modelos) tenemos varios diseños de viviendas, de estilo tradicional hasta modernos, rústicos, mediterráneos, contemporáneos y casas de lujo. Para conseguir la casa de tus sueños, elije un modelo favorito o el que más se acerca a tu casa ideal. En m2, en distribución etc. Son “**meramente orientativos**” para perfilar el estilo que deseas y empezar a realizar esbozos sobre distribución, estructuras etc.

Cada vivienda la construimos a “**MEDIDA DEL CLIENTE**”.

## Estudia bien las plantas

**Es el primer paso para elegir UN proyecto favorito. Son plantas de distribución de las viviendas con los dormitorios, cocina, baños etc.**

Si quieres modificar la distribución de las plantas, solicítalo a través del botón “**agendar llamada**” en la **website [www.studio-steel.com](http://www.studio-steel.com)**

## Contacta con nosotros

**Puedes contactar con nosotros:** Recibirás un email, comunicando que hemos recibido tu encargo. En un plazo inferior a 24 horas laborables, nuestros arquitectos se pondrán en contacto con el cliente para concertar una cita en el lugar donde se sitúa la parcela y se realizarán los **siguientes pasos**.

## Quedamos contigo

**Hablamos sobre las modificaciones del proyecto y medimos la parcela.**

1º Visitamos la parcela.

2º Se debe realizar un **Estudio Geotécnico y Medición topográfica** de la parcela y localización de los servicios urbanísticos (agua, alcantarillado, electricidad, gas, telefonía etc....).

3º Visitamos al Ayuntamiento de su parcela, para recoger la información urbanística vigente que afecte a la misma.

4º Reunión con el cliente para concretar los datos necesarios para la elaboración del proyecto básico.

5º Firma del contrato de "**prestación de servicios**" para la ejecución y redacción del **Estudio Geotécnico y Medición topográfica de la parcela**, contratando a un técnico independiente de la zona, ya que es imprescindible para la redacción del proyecto básico de obra y posteriormente el de ejecución de obra.

6º **Studio Steel** facturará 3.000€\* (más 10% IVA). Este importe se abonará al Cliente, posteriormente, al firmar el "**Contrato de Obra**".

## Preparamos Planos iniciales del Proyecto

**Una vez firmado el contrato de prestación de servicios, nuestros arquitectos comenzarán con la redacción del proyecto básico.**

**Son los planos del proyecto que pasará a Básico y Ejecutivo definitivo.**

**Contienen:**

- planos de estructuras, con el cálculo de la estructura, despiece de armados y forjados, detalles estructurales.
- planos de construcción, con detalles de construcción, plantas técnicas.
- planos de instalaciones, de electricidad y telecomunicaciones, fontanería y saneamiento, calefacción y detalle de las mismas.

Los planos del proyecto ejecutivo, sirven para detallar exactamente cómo va a ser el proyecto tanto en arquitectura, como en instalaciones y construcción. Aquí el Cliente y nuestro Arquitecto e Interiorista, definirán al 100% el detalle y las calidades para cada partida de la obra. Una vez realizado, no podrá ser modificado en su parte constructiva, si en cuanto a las calidades incluidas en la **Memoria de interiores** (abono/cargo).

## Entregamos el proyecto en el Colegio profesional

Entregamos el Proyecto de Ejecución en el Colegio de Arquitectos de su provincia y esperamos el visado de conformidad, se abonan las tasas de visado (unos 15 días). Nos desplazamos al Ayuntamiento de su parcela para solicitar la aprobación y la licencia de obra oportuna, entregando toda la documentación pertinente según lo solicitado por el Departamento Técnico del municipio.

## Entregamos el proyecto al cliente

En el plazo que su Ayuntamiento nos traslada la aprobación del proyecto ejecutivo de obra, (puede demorar entre 3 y 12 meses, dependiendo de cada municipio y su departamento técnico, desde la firma del contrato) nos pondremos en contacto con usted para comunicarle que ya están disponibles los 6 ejemplares visados del proyecto básico y de ejecución y se firma el "contrato de pre-construcción" abonando el cliente el 5% del importe presupuestado de obra y los honorarios del Arquitecto Facultativo (primera fase de redacción).

Una vez conseguida "**la licencia de obras del ayuntamiento**", se debe abonar al Ayuntamiento **las tasas e impuestos** correspondientes a la obtención de la misma, para retirar la licencia.

Se procede a la firma del **Contrato de Obra con Aportación de Materiales** definitivo y con los Profesionales Técnicos que llevarán la **Dirección facultativa de la Obra**. En este momento el Cliente abona el importe indicado en el contrato como 1er pago de inicio de obra-entrada

Ya podremos **empezar la obra**, con la empresa de construcción y bajo la dirección facultativa del **Arquitecto, Ingeniero y Arquitecto Técnico** contratados.

NOTA: La parcela, **para poder realizar el replanteamiento de obra**, debe estar limpia de escombros, maleza, árboles etc. (y obtener los permisos del Ayuntamiento en medio ambiente para obtener la autorización de poda, abonando las tasas correspondientes), este apartado no se contempla en el proyecto y presupuesto de obra. *Si el Cliente lo desea* nos encargaremos de contactar con una empresa especialista de la zona para que efectúe el trabajo, sus honorarios irán a cargo del Cliente.

Realizado el **replanteamiento topográfico**, se procede a ejecutar **los movimientos de tierras, excavaciones etc.** para seguidamente poder ejecutar **la cimentación/fonamentación** detallada en el proyecto ejecutivo. La cimentación precisa de un asentamiento, secado y pruebas de laboratorio que viene a ser de 21 días.

**En paralelo en fábrica**, y bajo lo indicado en los cálculos estructurales y de distribución se empezarán a fabricar **todas las estructuras del proyecto**. Las mismas quedarán perfectamente definidas en el proyecto ejecutivo, guardándose en almacén hasta recibir la orden facultativa de traslado en camiones a la parcela para ser montadas por personal especializado.

Aproximadamente estos dos últimos apartados **ocupan dos meses, desde el replanteamiento**.

En este momento, el Cliente abona el importe indicado en el contrato como **"1) y 2) certificación de obra"** debidamente visada por la dirección facultativa (Arquitecto y Arquitecto Técnico) que contempla los trabajos realizados. 1.) movimiento de tierras, 2.) cimentaciones.

Seguidamente de acuerdo a la planilla que se entregará al Cliente, se irán ejecutando el resto de trabajos de los distintos industriales en obra, dirigidos por la dirección facultativa y la constructora, se avanzará en la misma y **mensualmente de emitirán los "certificados de obra" (el día 20)** justificando los trabajos realizados, entregándose al Cliente para los respectivos pagos parciales hasta final de obra y entrega de llaves.

El cliente se responsabiliza del pago puntual/transferencia bancaria de cada certificación, negociando con el banco su abono en tiempo y forma.

En el caso de no efectuarse el pago en los cinco días siguientes a la emisión de la certificación, la constructora puede solicitar a la DF la paralización de la obra.

La ejecución de obra se calcula **entre 6/ 8 meses**, dependiendo de la dimensión del proyecto y que quedará debidamente reflejado en el Contrato de Obra.

-----

*Si solo desea una "Solicitud de diseño de un ante-proyecto" que incluya Diseño básico de un ante-proyecto, análisis visual de la parcela y estudio de viabilidad del coste económico previo a la obra, puede solicitarlo. **Coste:** 1.000€ (+iva10%)*

-----

*Sí desea que un arquitecto técnico, realice una visita a la parcela para aconsejar su compra o informar de las bondades o perjuicios que presenta la misma, puede solicitarlo. **Coste:** 200€ (+iva10%)*