



permite visualizar el potencial de ese espacio; y en tercer lugar, contribuye a mejorar el aspecto del conjunto de la calle

Los escaparates que se cedan al amparo de este programa mostrarán un rótulo indicativo del programa cuyo diseño dinámico y sencillo llame la atención, sin restar protagonismo al contenido expuesto en el escaparate. Además se podrán identificar tanto el nombre del expositor como el contacto con la propiedad o inmobiliaria encargada del local vacío, con los datos de superficie, croquis de planta, etc...

La cesión del escaparate es gratuita y el/la anunciante/expositora se compromete a utilizar el espacio exclusivamente como exposición, sin realizar allí otra actividad económica; también se compromete a hacer un buen uso del mismo y a abandonarlo cuando le sea notificado..

### **CESIÓN COMPLETA.**

En este caso, se cede el uso completo del local para que en su interior se desarrolle alguna actividad. Estas actividades, que deberán ser temporales y pactadas, podrían ser llevadas a cabo por elementos sociales (asociaciones vecinales, asociaciones sin ánimo de lucro, etc..) y podrían englobar multitud de opciones:

- Actividades culturales y artísticas.
- Mercadillos estacionales (productos de otoño, navideños, etc...)
- Cursos o talleres que se puedan desarrollar en los mismos.
- Uso por asociaciones u organizaciones de contenido social.
- Etc...

Este uso continuado de un espacio infrautilizado hasta el momento redundaría en beneficio de todas las partes implicadas. En este caso un local abierto al público y a determinadas actividades mejora ostensiblemente el aspecto general de la calle rompiendo con el concepto de abandono.

Como en el caso anterior, el uso estrictamente temporal debería estar sujeto a las siguientes obligaciones a favor del propietario que ha cedido el uso del local:

- Seguros de responsabilidad civil por las actividades
- Contrato de cesión por plazo temporal y uso concreto indicado.

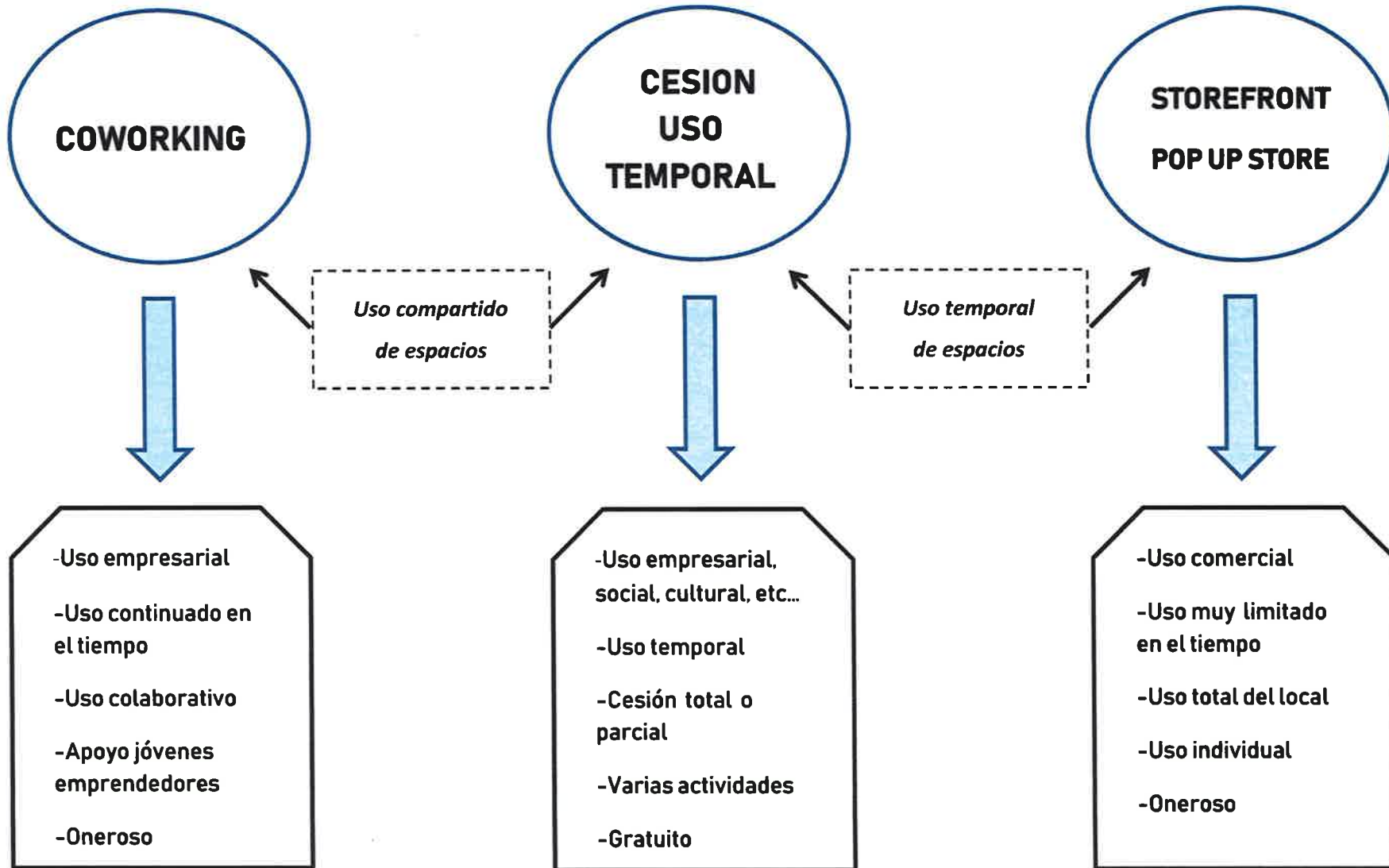
- Gastos de uso (energía eléctrica, agua, etc..) por cuenta del usuario.
- Adecuación al uso (mobiliario portátil, iluminación, etc...) por cuenta del usuario.
- Otras que se consideren

En ambos casos, tanto de cesión parcial como total, Zaragoza Dinámica podría incluir una partida en sus ayudas para la gestión de esta actividad a fin de garantizar el uso adecuado (mediante el abono de los correspondientes seguros civiles de responsabilidad) su gestión legal (redacción de contratos entre cedente y cesionario) y su seguimiento.

En este sentido se podría realizar un inventario de aquellos/as propietarios/as interesados en ceder el uso con las características físicas de cada local y conforme a una lista de demandas de espacio y previo el pertinente estudio de adecuación entre espacio y actividad, irlos asignado.

Incluso podría llegar a gestionarse un parque de mobiliario temporal a fin de satisfacer las diversas necesidades de este programa en colaboración con otros organismos públicos o privados.

## NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS COMERCIALES





1.9 BREVE DESCRIPCION TRAMITACION AYUDAS

1.9.A) PRESENTACIÓN DE PROYECTOS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Los proyectos y solicitudes se presentarán en la dependencia o registro correspondiente del Ayuntamiento de Zaragoza, en un plazo de determinado, a partir de la publicación de las bases reguladoras en la publicación oficial correspondiente.

En caso de no alcanzar el número de proyectos previstos y mientras no se agote la partida destinada al programa, se reserva la posibilidad de ampliar el plazo de presentación.

A continuación podemos ver un ejemplo de la documentación que se puede requerir:

1) La documentación general para solicitar esta ayuda se presentará en un único sobre cerrado, firmado por el/la candidato/a y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda. La documentación que deberá contener el sobre será la siguiente:

— Formulario de solicitud debidamente cumplimentado.
— Personas físicas: fotocopia del DNI.
—Personas jurídicas: fotocopia CIF, DNI representante legal y poder de representación.
— Documentos que acrediten la representación y la capacidad.
— Declaración responsable de encontrarse al corriente en sus obligaciones tributarias y con la seguridad social y de que no tiene pendiente el pago de obligaciones de reintegro de subvenciones.
— Declaración responsable de no estar incurso/a en una prohibición para acceder a la adjudicación.
— Copia del contrato de arrendamiento firmado entre el emprendedor y el

propietario del local sellado por el Servicios de Fianzas del Gobierno de Aragón.
— Copia del alta en actividades económicas.
—Coste de las inversiones realizada (si las hubiere) y la licencia municipal o documentación pertinente del aviso previo
— Memoria-proyecto o plan de viabilidad, explicando como mínimo los puntos siguientes:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Currículum vitae de la persona promotora.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Breve descripción de la actividad o idea de negocio.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Explicar las características innovadoras y diferenciadoras del proyecto que aportan valor añadido al mercado y lo diferencia con relación a otros.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Describir la necesidad del mercado que satisface el proyecto y los beneficios de la actividad o la oportunidad de negocio.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Detallar el público objetivo, clientes potenciales, a los que se dirige tu actividad, producto o servicio.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Estimar aproximadamente los objetivos de la actividad o las ventas esperadas para el primer año de actividad de la empresa.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Indicar los recursos necesarios (tecnología e infraestructura, recursos humanos, financieros, etc.) para la puesta en marcha de la actividad o idea de negocio.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Cuenta de resultados provisional.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Resumir brevemente las capacidades y aptitudes emprendedoras y empresariales del equipo promotor de la actividad o idea de negocio.</i></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Otros que se consideren adecuados.</i></li> </ul>

Cada emprendedor/a no podrá presentar más de una oferta. La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las ofertas por él suscritas. La presentación de un proyecto supone la aceptación incondicionada por parte del solicitante de las cláusulas del pliego.

- 2) Para la subvención por alquiler de local vacío En caso de mejora de los precios por m<sup>2</sup> recogidos en las bases, propuesta del precio para el alquiler o compromiso para el pago del precio fijado.

### 3) Para la subvención por obras:

- Memoria explicativa de las diferentes actividades realizadas objeto de subvención. Deberá incluirse entre otros una memoria fotográfica del antes y después de la actuación y una suscrita y numerada de los gastos realizados, ordenada y totalizada por conceptos.
- Documentos justificativos y facturas que acreditan el gasto realizado, ordenados correlativamente según el número de orden asignado en la relación numerada. Se presentarán fotocopias compulsadas o conformadas por el servicio gestor.
- Original o copia compulsada de los justificantes de pago de las facturas presentadas, que se acreditará a través de transferencia bancaria, certificación bancaria o extracto de pago. En esos documentos deberán quedar claramente identificados el receptor y emisor del pago.
- Certificado de final de obra en su caso.

#### 1.9.B) PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Tras la recepción de las solicitudes se valorarán los proyectos recibidos y, en su caso, una vez subsanados los errores que pudiere haber, se preparará el informe de propuesta de adjudicación de ayudas.

El tribunal de valoración lo formarán los distintos componentes que se designen en las bases de las ayudas, siempre conforme a derecho. Ellos elaborarán un informe sobre cada solicitud asignándole unos puntos conforme al baremo que haya sido aprobado en su momento.

El informe elaborado y la propuesta de adjudicación se presentarán en la comisión correspondiente y una vez informado se remitirá al órgano de adjudicación para que sea resuelto, en un plazo no superior a un tiempo prudencial.

Se publicarán tanto las solicitudes aprobadas como rechazadas, y serán comunicadas a sus interesados.



### 1.9.C) TIPOLOGIA.

Régimen jurídico del contrato. Lo acordado en este posible programa tiene consideración de acción de fomento municipal para concesión de subvenciones, ya que se trata de un proceso de selección de proyectos y adjudicación de subvenciones de acuerdo a las bases reguladoras del programa de ayudas a emprendedores para la recuperación de locales comerciales vacíos.

En lo que respecta al contenido de las bases, el procedimiento para la adjudicación y para el reintegro de las ayudas, y el régimen sancionador, habrá de tenerse en cuenta la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuanto se establece en la normativa de régimen local, y la Ordenanza reguladora de las subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza. Una vez adjudicadas las subvenciones, para cualquier problema jurídico que pueda plantearse en la ejecución o extinción del contrato de adjudicación, se atenderá a lo fijado por las partes (propietarios/as de locales y emprendedores/as) en el contrato, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre de 1994, y en su defecto, las normas de derecho civil y privado.

## 1.10 CREACION DE UNA BOLSA DE ALQUILER Y TRASPASO DE LOCALES COMERCIALES

Es patente, que la estructura comercial en España se caracteriza por una mayoritaria presencia de pequeñas y medianas empresas, expuestas, por su mayor vulnerabilidad, a los efectos de la actual crisis económica que se ha reflejado en un importante descenso de las cifras de ventas y cierre de establecimientos comerciales.

No obstante, el comercio minorista es, al mismo tiempo, un ámbito especialmente dinamizador de la actividad económica y del empleo y, por ello, para favorecer la recuperación económica en el actual contexto, resulta fundamental la adopción de medidas que faciliten la actividad y eliminen obstáculos que impiden el desarrollo de la pequeña iniciativa empresarial privada en este ámbito.

Por lo que respecta a nuestra ciudad, el sector comercial es un sector con una larga tradición además de ser uno de los sectores de mayor importancia y en el que existen mayores expectativas de desarrollo y crecimiento. Zaragoza siempre ha sido una ciudad que ofrece una gran variedad de servicios dadas las características de su población, extensión e importancia en la provincia y su geolocalización.

Es evidente, pues, que en una ciudad como la nuestra, que tiene orientada parte de su actividad económica hacia el sector servicios, y en la que, al mismo tiempo, su parque comercial está “colonizado” por la cantidad de locales comerciales que mantienen a día de hoy sus persianas bajadas, sin que, como contrapartida, exista una reacción por parte de los poderes públicos en orden a potenciar las medidas que se precisan para subirlas de nuevo, con el componente de creación de empleo que ello supone.

Como instrumento de intervención para mejorar esta situación se propone la creación de una Bolsa de Alquiler de Locales concebida como punto de encuentro entre propietarios/as particulares de locales comerciales vacíos y futuros emprendedores/as que busquen un espacio físico donde comenzar su actividad empresarial.

La Bolsa tendrá un **funcionamiento gratuito tanto para propietarios/as como para emprendedores/as**, con el claro objetivo de facilitar y ayudar a ambas partes en la gestión de los alquileres y facilitar el contacto entre propietarios/as de locales y las personas emprendedoras, comerciantes o empresarias que quieran abrir un negocio



A fin de captar más locales se ofrecerán una serie “ventajas” a aquellos propietarios/as que estuvieren interesados en inscribir, voluntariamente, sus locales en la Bolsa. A estos efectos podemos desglosar algunas ideas sobre las ventajas que podrán ser debatidas:

<p>➤ <b>Publicidad gratuita del programa</b> en el exterior del propio local mediante un logo, un código QR y cualquier otro elemento informativo que se considere.</p>
<p>➤ <b>Inclusión del local en la web de la Bolsa</b>, con características, croquis, fotos, etc...</p>
<p>➤ <b>Información sobre el plan de ayudas</b> al alquiler, rehabilitación o mejoras de las que se pueda beneficiar el local en concreto, de forma que tanto el/al propietario/a como los aspirantes a inquilinos puedan ubicar y conocer de forma inmediata qué beneficios supondría alquilar dicho local a través del programa.</p>
<p>➤ <b>Supervisión y asesoramiento en los trámites</b> necesarios para el arrendamiento de un local.</p>
<p>➤ <b>Ayuda para la contratación de un seguro</b> de protección de pagos o multirriesgo (lunas, accidentes) durante al menos el primer año con un importe máximo previamente determinado.</p>
<p>➤ Una posible <b>bonificación en el I.B.I</b> para el año siguiente de los locales que se hayan inscritos en dicha bolsa de Municipal y se alquilen a través de ella.</p>

No obstante, estas ventajas deberán tener una contrapartida básica por parte de los propietarios/as de los locales

- *Cumplir básicamente los requisitos indicados para los locales en las ayudas.*
- *Los/las propietarios/as deberán estar al corriente en sus pagos de tributos frente al Ayuntamiento o cualquier otra administración pública.*
- *Los/las propietarios/as deberán tener el local en unas condiciones mínimas de habitabilidad y uso a criterio marcados.*



- *Los/las propietarios/as deberán contar con el correspondiente certificado energético sobre el local.*
- *Se fijará una duración mínima del contrato de arrendamiento por un plazo de cinco años, para garantizar la estabilidad del negocio que se implante.*
- *El **precio del alquiler**, se fijará conforme a unas pautas para rebajar éste en una cantidad que favorezca su salida al mercado en las mejores condiciones.*
  - a. *A tal efecto se podrá establecer un precio máximo de alquiler por metro cuadrado de local dependiendo de la zona.*
  - b. *También se puede solicitar una rebaja sobre el precio de arrendamiento, durante los dos primeros años, de hasta el 25 por ciento, dependiendo del perfil del aspirante y del coste de la inversión que suponga el negocio en proyecto.*
  - c. *El esfuerzo a realizar por parte del Ayuntamiento y de los/las emprendedores/as, demanda también el esfuerzo de Los/las propietarios/as, debiendo alquilar los locales para ello en coherencia con los precios.*
- *Otras que se consideren.*

El funcionamiento de la Bolsa se puede concretar brevemente en estos pasos:

1. Información a <i>los/las propietarios/as</i> de los locales vacíos en las zonas de actuación de la existencia de la Bolsa y sus beneficios.
2. Captación de local, revisión del mismo y comprobación que cumple los requisitos del programa.
3. Publicidad del local, física en el propio local mediante lonas o carteles de la Bolsa y en la web on-line.
4. Asesoramiento a <i>los/las propietarios/as</i> sobre las opciones disponibles de cambio de uso del local, costes, trámites y estudio del mismo



5. Atención consultas personales u online de emprendedores sobre el estado del local, posibilidad de ayudas, visitas al local, etc...
6. Ayuda a la hora de tramitación de las ayudas de reforma o alquiler
7. Negociación del precio en caso de que el inquilino/a vaya a realizar obras en el local (subvencionadas o no) como forma de garantizar una compensación adecuada por la inversión (habitualmente denominado plazo de carencia en el abono de la renta)
8. Preparación de la documentación y acompañamiento en la firma del contrato y la mediación y asesoramiento jurídico y técnico. Redacción de contratos de arrendamiento. Alquilar a través de este servicio municipal supone, por lo tanto, una simplificación de trámites, y una mayor seguridad para ambas partes.
9. Sistema de resolución de conflictos entre propietario e inquilino mediante un sistema de mediación a fin de evitar costosos procedimientos judiciales.

Además la Bolsa de Locales dará **servicio gratuito de información y asesoramiento** legal a personas empresarias y emprendedoras en el alquiler de locales y facilitará a los propietarios de locales de negocio toda la información necesaria para ponerlos en alquiler.

Como valor añadido el servicio se podrá ampliar a aquellos casos de traspaso o cesión de negocios en locales abiertos al público; el motivo de la cesión/traspaso puede ser por razones económicas o jubilación. A fin de mantener el tejido comercial existente en las zonas de actuación y evitar la aparición de nuevos locales vacíos se atenderán estos supuestos.

En estos casos se revisarán también las condiciones legales de los traspasos/cesiones a fin de que coincidan con el espíritu del programa, exigiendo al propietario/arrendador que cumpla con los requisitos exigidos a los locales vacíos y que el posible traspaso o cesión se lleve a efecto conforme a derecho.

Desde un punto de vista de su funcionamiento esta bolsa ofrecerá sus servicios de manera gratuita, por lo que se considera oportuno no incluir locales gestionados por inmobiliarias, a las que haya que abonar a posteriori comisiones de ningún tipo.

En resumen y de cara a los usuarios, se ofrecerá:

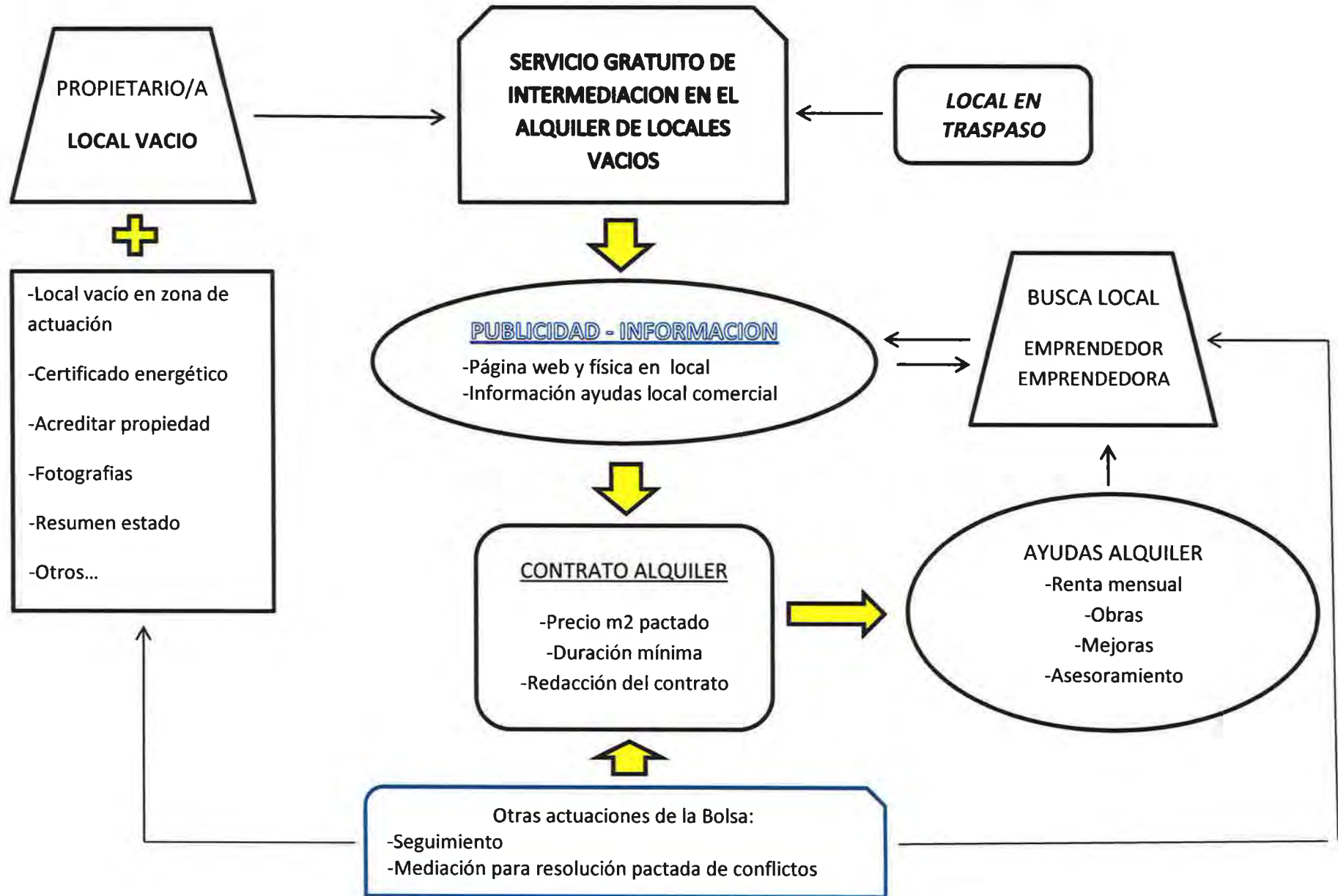
- Rapidez e inmediatez en las gestiones.
- Seguridad jurídica y asesoramiento técnico y legal.
- Veracidad en la información ofrecida.
- Gratuidad en las actuaciones.

### *Servicios Inmobiliarios*



# DIAGRAMA BASICO

## BOLSA ALQUILER LOCALES VACIOS DE ZARAGOZA





## 1.11 COLABORACION CON OTROS ORGANISMOS

Se colaborará con todos los actores sociales relacionados con el comercio o la empresa tanto a nivel local como regional en su caso y con las agrupaciones sociales y vecinales de los barrios en los que se vayan a llevar la incentivación.

**1.-A NIVEL LOCAL** Se deberá contar con la colaboración de las Asociaciones Vecinales de los barrios donde se vayan a realizar las actuaciones de fomento del alquiler de locales comerciales vacíos.

También será conveniente contar con la opinión de aquellas Asociaciones de Comerciantes y Empresarios de Zaragoza capital que puedan aportar su opinión.

**2.- A NIVEL AUTONOMICO.** El Gobierno de Aragón en su labor de impulsar el desarrollo económico anualmente promulga medidas para su apoyo, medidas que habrá que conocer para aplicarlas en su caso a los planes de empresa/comercio presentados.

En este sentido se tendrá en cuenta la ayuda de establecimiento como trabajador autónomo en Aragón para 2017, por la que se convocan para el año 2017 las subvenciones reguladas en la Orden EIE/469/2016, de 20 de mayo, por la que se aprueba el Programa Emprendedores y se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la promoción del empleo autónomo y la creación de microempresas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

La Orden EIE/469/2016, de 20 de mayo, por la que se aprueba el Programa Emprendedores y se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la promoción del empleo autónomo y la creación de microempresas en la Comunidad Autónoma de Aragón, establece el procedimiento para la concesión de subvenciones del Programa Emprendedores que tiene como finalidad fomentar la iniciativa empresarial y dar respuesta al problema del desempleo, facilitando las posibilidades de acceso de las personas en situación de desempleo al mercado de trabajo como trabajadores por cuenta propia.

Ayudas Aragón Industria 4.0 dirigidas a impulsar la Transformación Digital de la Industria Española y dotar a las empresas de la Comunidad



Autónoma de Aragón de estrategia, iniciativas y acciones que les ayuden en esa transformación en el marco del Proyecto Industria Conectada 4.0

Dada la temporalidad de la existencia de las ayudas y sus plazos, en cada momento habrá que beneficiarse en lo posible de aquella que este vigente.

**3.- A NIVEL NACIONAL.-** En este sentido se tendrá en cuenta todas aquellas actuaciones que se puedan apoyar en los planes existentes, como el Plan Integral de Apoyo a la Competitividad del Comercio Minorista de España 2017 o el que lo sustituya.

El viernes 8 de septiembre de 2017, el Consejo de Ministros aprobó el Plan Integral de Apoyo a la Competitividad del Comercio Minorista 2017, que busca potenciar la competitividad del sector. El Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, a través de la Secretaría de Estado de Comercio, en colaboración con otros departamentos ministeriales, organismos y entidades, desarrollan actuaciones con repercusión en el apoyo a la modernización e innovación del comercio minorista de nuestras ciudades, con el objetivo de potenciar la competitividad de los comercios en un entorno seguro, la innovación y desarrollo tecnológico de las pymes, su capacitación y creación de empleo, promoviendo la sostenibilidad de los pequeños comercios y las áreas comerciales tradicionales urbanas.



## 1.12 AYUDAS EUROPEAS

La Unión Europea ofrece apoyo a las pequeñas y medianas empresas europeas (PYME). Este apoyo se materializa en distintas formas, tales como subvenciones, préstamos y, en algunos casos, garantías. Se puede acceder a las ayudas directamente o a través de programas gestionados a nivel nacional o regional, como los Fondos Estructurales de la Unión Europea. Las PYME también pueden beneficiarse de una serie de instrumentos de asistencia de carácter no financiero, en forma de programas y servicios de apoyo a las empresas.

Los principales programas europeos de ayuda a los que pueden acogerse las PYME aparecen divididos en cuatro categorías:

### **1. Oportunidades temáticas de financiación**

Este tipo de financiación suele tener un carácter temático, con objetivos específicos (medio ambiente, investigación, educación) que diseñan y ponen en marcha distintos Departamentos de la Comisión Europea. Por lo general, las PYME y otras organizaciones pueden solicitar directamente las ayudas de estos programas, normalmente con la condición de que presenten proyectos sostenibles, de carácter transnacional y con valor agregado. Asimismo, en función del programa, también pueden participar grupos industriales, asociaciones comerciales y proveedores de servicios de apoyo empresarial o agencias de asesoramiento empresarial. El principio básico es la cofinanciación: por lo general, el apoyo prestado por la Unión Europea consiste en subvenciones que cubren únicamente una parte de los costes del proyecto.

### **2. Fondos Estructurales**

Los Fondos Estructurales (Fondo Europeo de Desarrollo Regional [FEDER] y el Fondo Social Europeo [FSE]) son los mayores instrumentos de financiación de la Comunidad del que se benefician las PYME, por medio de diferentes programas temáticos y de iniciativas comunitarias aplicadas en las regiones. Los beneficiarios de los fondos estructurales reciben una contribución directa para financiar sus proyectos. Debe tenerse en cuenta que la gestión de los programas y la selección de los proyectos se llevan a cabo a nivel nacional y regional.



En este grupo se engloban los **"Proyectos URBAN"**, iniciativa de las Comunidades Europeas financiada con fondos FEDER dedicada a la regeneración económica y social de las ciudades de más de 50.000 habitantes con el fin de fomentar un desarrollo urbano sostenible en varios aspectos, con objetivos:

- Alentar la formulación y aplicación de estrategias particularmente innovadoras para la regeneración económica y social sostenible de los barrios en dificultades de grandes ciudades. En este punto se pueden aplicar ideas de movilidad urbana, habitabilidad, comercio de cercanía, regeneración de barrios, etc...
- Mejorar e intercambiar las experiencias y los conocimientos en relación con la regeneración y el desarrollo urbano sostenibles.

### **3. Instrumentos financieros**

La mayoría de los instrumentos financieros llegan a los beneficiarios de manera indirecta, a través de intermediarios financieros nacionales. Muchos de los programas están gestionados por el Fondo Europeo de Inversiones.

### **4. Ayuda a la internacionalización de las PYME**

Por lo general, este tipo de programas consiste en ayudas a organizaciones intermediarias y entes públicos activos el campo de la internacionalización, que ayudan las PYME a introducirse en mercados fuera de la UE.

En la actualidad también está vigente el **COSME (Programa para la Competitividad de las Empresas y para Pequeñas y Medianas Empresas)**.

COSME es el programa de la UE para la Competitividad de las Empresas y las PYME que ayuda a los emprendedores y las pequeñas y medianas empresas a empezar a operar, acceder a financiación e internacionalizarse, además de apoyar a las autoridades a mejorar el entorno empresarial y facilitar el crecimiento económico de la Unión Europea. Supone una continuidad del Programa para la Iniciativa Empresarial y la Innovación (EIP) desarrollado en 2007-2013 tanto en su objetivo como en sus actuaciones, salvo las dirigidas a la innovación, que se recogen en el también nuevo programa HORIZON 2020.



COSME cuenta con un presupuesto de 2,3 billones de euros, a ejecutar desde 2014 hasta 2020 y complementará a los estados miembros de la Unión Europea en sus políticas dirigidas a las PYME, contribuyendo a reforzar la competitividad y sostenibilidad de las empresas de la Unión y a fomentar la cultura empresarial.

Los objetivos del programa son:

- Mejorar el acceso de las PYME a la financiación en forma de capital y de deuda a través de intermediarios financieros.
- Mejorar el acceso de las empresas a los mercados. La Red Europa Empresa (Enterprise Europe Network) prestará servicios de apoyo para facilitar la expansión de las empresas dentro y fuera de la Unión Europea y financiará la cooperación industrial internacional para reducir las diferencias entre la UE y sus principales socios comerciales.
- Mejorar las condiciones generales para la competitividad y la sostenibilidad de las empresas, en particular las PYME, incluido en el sector turístico.
- Promover el emprendimiento: Se trata de desarrollar las habilidades y actitudes emprendedoras, especialmente entre los/las nuevos/as emprendedores/as, los/las jóvenes y las mujeres.

Una vez perfilado el programa con sus requisitos, beneficiarios y zonas de actuación habrá de estudiarse si encaja en alguno de los instrumentos de ayuda financiados por la Unión Europea en atención al tipo de actividades, como por ejemplo el "libro verde: liberar el potencial de las industrias culturales y creativas", publicado por la Comisión Europea en 2010, en el que se refleja el auténtico valor de las industrias culturales y creativas para contribuir a la estrategia Europa 2020; todo ello, bajo la perspectiva de impulsar decisivamente la competitividad y la regeneración del tejido económico.



## 2.- DISEÑO DE UN PLAN DE USO DE LOCALES VACIOS

## DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOCALES COMERCIALES VACÍOS.

El comercio evoluciona como todos los demás elementos de nuestra sociedad y nuestro entorno. Los hábitos comerciales y de consumo han cambiado mucho en los últimos veinte años; quizás por eso, y la crisis económica que hemos sufrido, en la actualidad existe una saturación de locales comerciales vacíos que difícilmente podrán ser destinados al uso comercial dada su situación, características físicas, cambio de hábitos de compra, etc... Como solución al problema, habrá que buscar otros usos, distintos al comercial, que satisfagan otras necesidades y consigan poner en activo esos locales.

A tal fin, deberemos ser imaginativos y en la medida de lo posible, encontrar utilidades para cada local en atención a sus características y las posibles demandas que encontremos en su zona de ubicación. Como espacios vacíos disponibles que son estos locales, deberemos considerar su aprovechamiento dirigido a satisfacer otras necesidades de los habitantes de los barrios donde están ubicados, y que no han de ser precisamente comerciales.

Una vez hayamos elegido el nuevo uso que queremos darle al local, habrá que estudiar si es posible física y legalmente el mismo. Cada cambio de uso deberá estar reglado y ser llevado a cabo siguiendo los pasos necesarios. Para ello deberemos seguir las pautas que a continuación se indican.



## ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES FÍSICAS DEL LOCAL Y ADMINISTRATIVAS PARA UN CAMBIO DE USO

La modificación de usos en locales comerciales siempre conlleva la adaptación de las instalaciones y características del local al nuevo uso a implantar, de modo que es preceptiva la correspondiente solicitud de Licencia Urbanística y de Apertura, que definirá la adaptación del nuevo uso a las necesidades particulares requeridas por la normativa municipal y, en general, por las diferentes normativas de rango estatal.

Todo el procedimiento comenzará con una **toma de datos**, que incluya tanto las medidas y estudio físico del propio local, como la consulta de los antecedentes del mismo, es decir el estado de obras e instalaciones realizadas con anterioridad en el local y manifestadas ante la administración. A partir de ahí se procederá a conocer las exigencias del nuevo uso y su compatibilidad con lo existente.

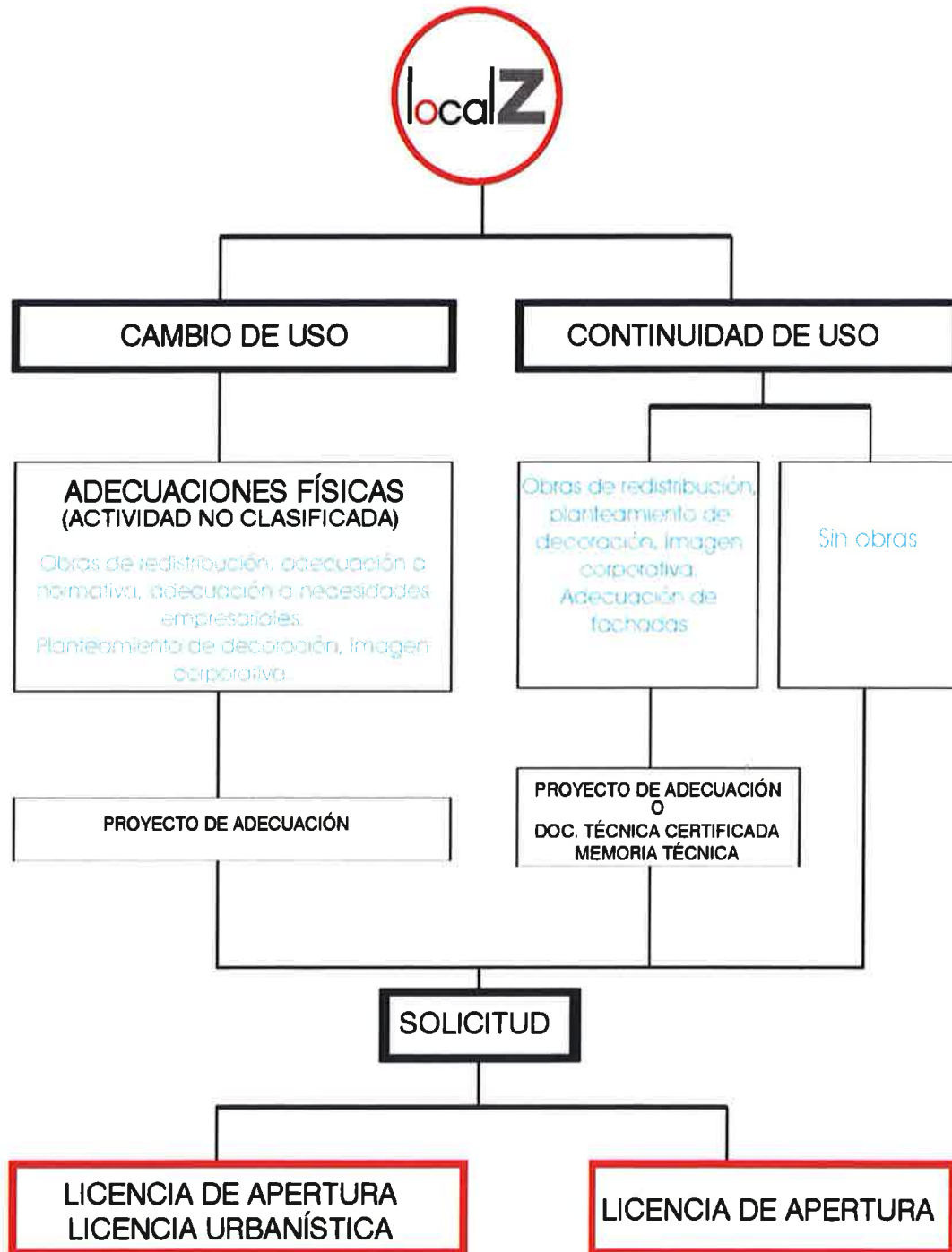
Obviamente, el mantenimiento del uso anterior en los locales a potenciar simplificará en todo caso la tramitación, la adaptación a normativa (en algunos casos de continuidad del uso será innecesaria esta adaptación) y por ello los plazos de ejecución y fundamentalmente los costes de implantación de la actividad en dichos locales.

En todo caso, la disposición de albergar determinados usos de un local se determina desde un punto de vista técnico de modo relativamente sencillo, disponiendo de los datos adecuados; no se podrá albergar, por ejemplo, un uso de aparcamiento en un local en el que su disposición geométrica, sistema estructural (presencia de muros de carga, distribución de pilares), y otros datos que resultan evidentes a simple vista desaconsejen o imposibiliten la implantación de dicho uso.

Una vez analizadas las potencialidades del local su viabilidad y/o demanda de cara al nuevo uso (a falta de definir la inversión necesaria en la adecuación del propio local), habrá que seguir los siguientes esquemas orientativos de los pasos a realizar.

Como primer elemento a tener en cuenta en el procedimiento hemos de manifestar la importancia de la realización correcta de una recopilación de datos iniciales, a partir de la cual se irá avanzado en los distintos hitos y hasta su finalización.





Respecto del cambio de uso, y a parte de contar con las licencias municipales necesarias, habrá de tenerse en cuenta las **limitaciones legales recogidas en las normas de la Comunidad del Propietarios** del inmueble donde se ubica el local en cuestión.

Así la descripción que del destino de cada elemento privativo que se hace en el título constitutivo de la propiedad horizontal (escritura de división horizontal inscrita en el registro de la propiedad) supone, de manera necesaria, la adscripción de ese elemento al destino indicado si así se establezca de forma clara y precisa. No obstante, pese a que la escritura de división horizontal figure una finca con destino de vivienda, no impide, en ningún caso, que en ésta se instalen despachos, actividades profesionales u oficinas de cualquier tipo. De igual modo, habrá que hablar de los locales que pueden dedicarse a cualquier actividad lícita. Ambos destinos tendrán que cumplir con las normas administrativas establecidas por cada municipio.

La libertad dominical es plena y solo se puede limitar con las reglas de los Estatutos que suponen un conjunto de reglas plasmadas por escrito y con fuerza de ley para los copropietarios (presentes y futuros), establecidas por éstos de común acuerdo, que pretenden completar y desarrollar la ordenación legal (LPH) con el fin de adecuarlas a las exigencias y necesidades de los diferentes casos y situaciones. Sucede habitualmente que éstos no suelen prohibir nada, a pesar de la facultad del artículo 5.3 de la LPH, porque actualmente al promotor no le interesa limitar las posibilidades del comprador, ya que ello disminuiría el interés del inversor. Al tiempo de la constitución de la propiedad horizontal y siendo el promotor único del edificio, las modificaciones y cambios de uso, de actividad o de destino no suponen mayor dificultad que la de modificar las escrituras en la Notaría.

Una vez transmitido parte o la totalidad del inmueble, comienzan los verdaderos problemas, ya que de todos es conocido, que para modificar o alterar el título constitutivo es precisa la unanimidad de todos los condóminos (artículo 17 de la Ley de propiedad Horizontal).

Resulta constante la jurisprudencia en el sentido de que la limitación, restricción o prohibición figure expresamente en este conjunto de normas y que, además, se encuentre debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que así puedan afectar a terceros adquirentes y desplegar su plena eficacia erga omnes. En el caso de que no se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad y por consiguiente no garantizada su publicidad registral, solo vincularán a los propietarios de las viviendas o locales en el caso de que haya llegado a su conocimiento por otros medios o cuando hayan prestado su consentimiento de forma expresa o tácita.



El destino de un inmueble, sea vivienda, local, trastero o cualquier otra unidad inmobiliaria debe definirse claramente en los Estatutos.

Por tanto, el profesional debe estudiar detenidamente los estatutos y comprobar que estos describen los “derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios”, incluyendo las normas más importantes relativas al ejercicio de los derechos y sus límites a los propietarios. Partiendo de que la regla general es la libertad de cambio de destino y que la excepción la constituye la prohibición o límite, por ello, ésta deberá redactarse de forma clara y precisa, siendo objeto de interpretación restringida. Su contenido nunca puede ser contrario a la ley, moral o al orden público ni implicar ningún género de discriminación por cualquier motivo y debe venir establecida en atención a un interés común o general. Para que opere esta limitación no basta con que los estatutos describan el uso al que se destinan los pisos o locales sino que es preciso que se determine con carácter obligatorio y vinculante.

En este sentido, la alteración del destino de un elemento privativo supone el ejercicio de una facultad derivada del derecho de propiedad que podrá ejercitar cada propietario libremente siempre que:

- 1. En los estatutos de la comunidad no exista una regla precisa y concreta, con obligación para los propietarios de su cumplimiento, que prohíba el ejercicio de esa actividad.*
- 2. El cambio de uso no comporte alterar los elementos comunes del edificio o conjunto, ya que en este caso se precisará del consentimiento expreso de la junta.*
- 3. Se obtengan los permisos administrativos pertinentes.*
- 4. Otro de los límites legales se fundamenta en el artículo 7 L.P.H., en relación al uso y destino de los elementos privativos, ya que a los propietarios y ocupantes no les está permitido desarrollar las actividades prohibidas en los estatutos, así como cualquier otra que resulte dañosa para la finca o que contraventa las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*



A continuación analizaremos varios usos específicos cuya implantación puede ser interesante atendiendo a las necesidades de determinadas zonas comerciales de la ciudad, bien por demanda comprobada (plazas de aparcamiento, trasteros, viviendas), bien por la potencialidad de implantación y éxito de determinadas iniciativas comerciales (sector terciario, servicios, venta...).

Junto a cada uso se adjunta documentación gráfica, un cuadro resumen y una tabla de presupuestos de las obras a realizar. Dicho presupuesto ha sido calculado partiendo del hecho de que el local está cota cero, es decir diáfano sin ningún tipo de instalación ni elementos reutilizables, esto infiere que, en muchas ocasiones, se podrán aprovechar para el nuevo uso determinados elementos o instalaciones suponiendo ello un ahorro considerable conforme al presupuesto indicado. A tal fin el presupuesto está desglosado por partidas según memoria de ejecución.

Se vuelve a hacer aquí hincapié en la importancia y la necesidad de conocer exactamente el estado técnico del local para redefinir su uso más apropiado, las posibilidades legales del cambio de uso y lograr reutilizar aquellos elementos de los que se dispongan.

Nuevos usos propuestos:

- *Garaje de vehículos*
- *Actividades sector secundario*
- *Actividades sector terciario*
- *Guarda bicicletas*
- *Trasteros*
- *Usos temporales*
- *Vivienda*

## 1.- NUEVO USO DE LOCAL COMO GARAJE DE VEHICULOS

La transformación de locales provenientes de actividades terciarias o secundarias en 'uso aparcamiento' puede tener especial atractivo en las zonas de periferia de los ensanches de la ciudad en los que la edificación, por su tipología o año de construcción, carece generalmente de sótanos de aparcamiento y donde la demanda de plazas es alta.

Sin embargo, las características de un local para su adaptación a aparcamiento privado deben ser muy concretas, dado que la normativa correspondiente a la geometría de un aparcamiento es muy precisa; la movilidad de un vehículo en el interior de un edificio se ve extremadamente sujeta a los radios de giro establecidos por la norma, por un lado, y a las propias capacidades de giro y tamaño de los vehículos actuales.

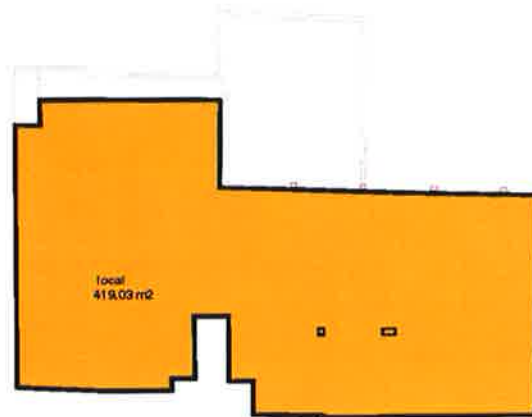
Básicamente cualquier local que pueda albergar lo especificado por la normativa municipal en lo referido a distancias, espacios y dimensiones de calles de rodadura, radios de giro y espacio destinado a la propia plaza de garaje, es susceptible de adaptarse a un cambio de uso destinado a estacionamiento.

Se deberá además analizar otras cualidades del local, como son los aspectos relacionados con la seguridad estructural (resistencia del suelo en caso de existir sótano), y sobre todo con el cumplimiento de la normativa contra incendios. Un aparcamiento constituirá siempre un sector de incendios diferenciado, y probablemente será necesario adaptar la resistencia y estabilidad ante el fuego de los elementos de distribución (paredes) y forjados (techo y suelos) del propio local.

Deberá atenderse de modo especial el cumplimiento de lo relativo a evacuación de ocupantes, determinando el número de salidas, distancias, etc. La dotación de instalaciones de extinción, señalización y alarma dependerá del número de vehículos, si bien este se estima bajo en cualquier adaptación de un local de dimensiones adecuadas al uso y que sea proveniente del sector comercial: se estima que este tipo de locales no serán capaces de albergar sino un número reducido de plazas, y las dotaciones contra incendios no serán demasiado costosas.

Todos estos requisitos habrán de ser tenidos en cuenta a la hora de realizar un estudio pormenorizado, en el que se obtenga realmente la ratio real de ocupación del local para el nuevo uso, y se compare con aquellos costos que lleva aparejado el cambio de uso, para saber si realmente es rentable. Porque, no nos engañemos, siempre estamos hablando de obtener un rendimiento económico superior con el cambio de uso al que se pueda obtener con el uso actual.

## Ejemplo real de estudio de transformación de local para aparcamientos



*En este caso se estudió la posibilidad de implantar el uso de aparcamiento en el local de la figura superior. Dadas las necesidades de giro, maniobra y salida la vía urbana, se optó por segregar el local de modo que los espacios no aptos para coches tuvieran aprovechamiento.*

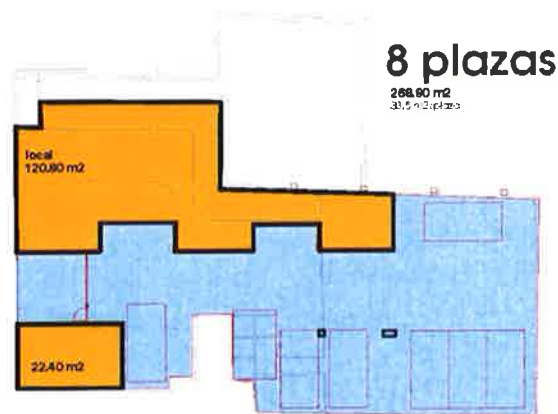




FOTO 11/12/2007



Por último, aunque primordial, es la capacidad del viario para ubicar el acceso rodado: la dimensión de la acera, la realización del badén correspondiente, la existencia de farolas, arbolado, mobiliario urbano... todo ello repercute en tramitación y coste de la implantación del uso.

En general, la normativa a analizar en este caso es la propia normativa municipal recogida tanto en el Plan General de Ordenación de Zaragoza (PGOU) como en las Ordenanzas Municipales específicas, y todo lo recogido al respecto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) de obligado cumplimiento.

Como propuesta específica a estudiar cabe la implantación de estacionamiento de motocicletas, que precisará de un rango muy inferior de adaptación de elementos que en el caso de los coches. En este sentido también sería interesante analizar la posibilidad de la adaptación de espacios para estacionamiento y recarga de vehículos eléctricos, si bien la implantación de los mismos es hoy por hoy mínima.

En este punto cabe también un estudio económico-financiero de la viabilidad del proyecto en base al rendimiento que se puede obtener con el arrendamiento de las plazas de garaje resaltantes, en atención a su precio de alquiler unitario y el desembolso que supone la adaptación del local como garaje. Como contra advertir siempre que una vez transformado el local en garaje, su vuelta al uso comercial es difícil dado el desembolso inverso que hay que realizar para retornar a ese uso y la pérdida de todo lo invertido.

## ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

### DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO

Aparcamiento de coches.

### OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE

Liberación de aparcamiento en viario en superficie, de cara a favorecer el acceso de 'visitantes' al barrio o zona. Dotación en zonas con déficit de parking.

### NORMATIVA Y TRAMITACIÓN

Normativa municipal básica y específica (PGOU Plan General de Ordenación Urbana, ordenanzas municipales, en especial.

Cumplimiento del Código Técnico de Edificación, especialmente sus documentos Básicos CTE-dB-SI, (Seguridad en caso de Incendio), CTE-dB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad) CTE-dB-HS (Salubridad).

### AGENTES PARTICIPANTES

Gerencia de Urbanismo, técnico cualificado (arquitecto, aparejador, ingenieros, etc.) y gremios básicos (albañil, electricista, etc...), comunidad de propietarios del edificio en su caso, solicitud de licencias para badenes.

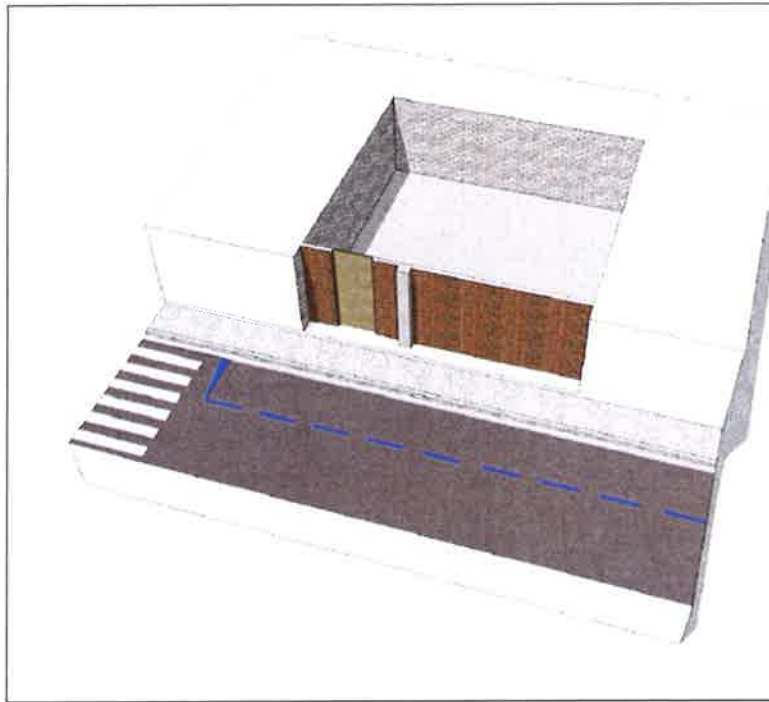
### CONDICIONAMIENTOS

Serios condicionantes formales del propio local, preferiblemente en edificios de edad menor de 40 años dado su sistema y calidades constructivas. Adaptación de ventilación importante, cumplimiento normativa de incendios.

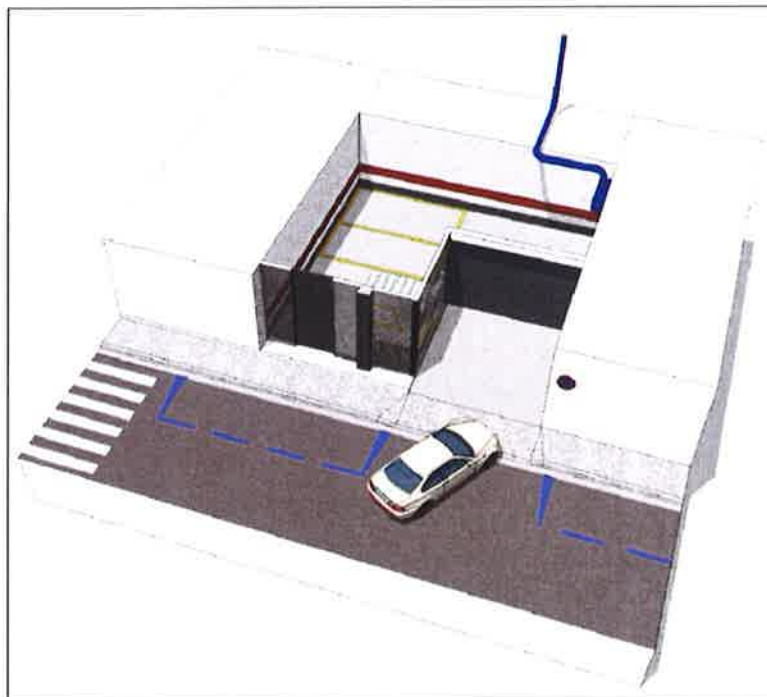
Necesaria aceptación por la comunidad de propietarios en caso de abrir nuevos accesos o huecos en las fachadas y consulta de los estatutos de propiedad horizontal por el cambio de uso.

## Adaptación de local vacío a local para aparcamiento.

LOCAL DE 100 m<sup>2</sup>

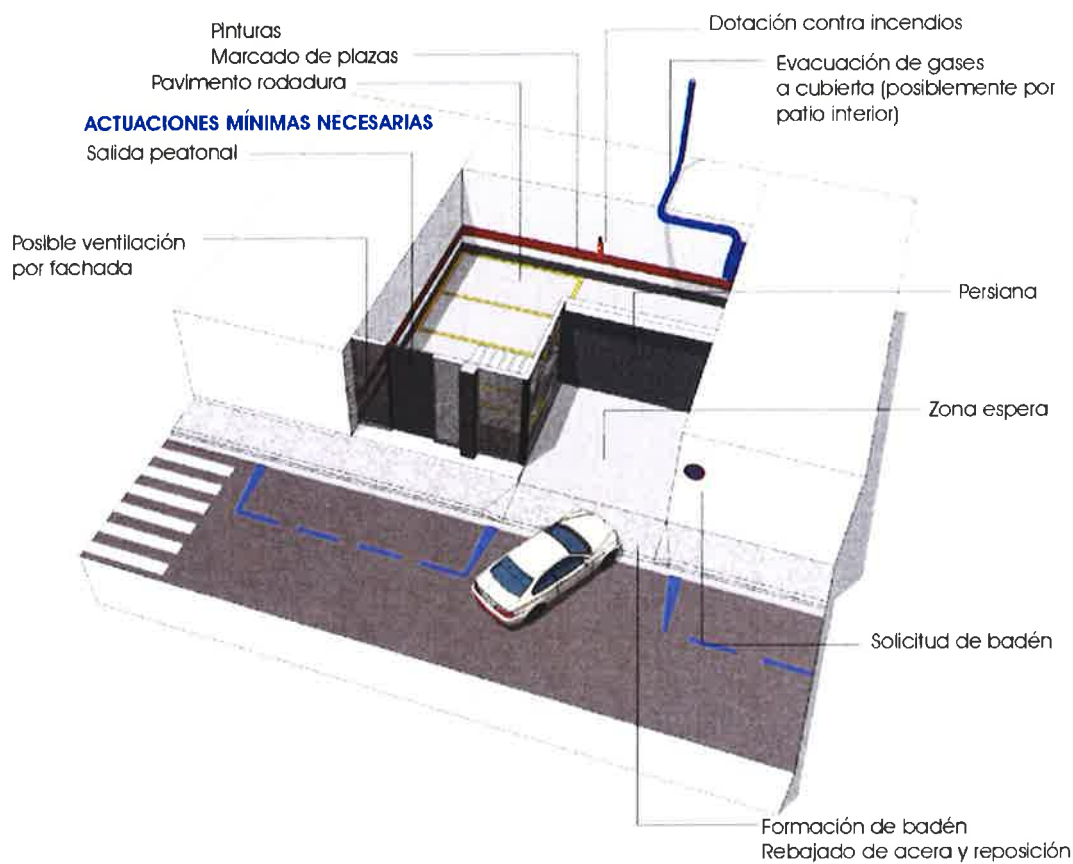


LOCAL VACÍO



APARCAMIENTO

### Adaptación de local vacío a local para aparcamiento.



Partida	P.A.	m <sup>2</sup>	€/Ud.	Coste
Pinturas paredes		90,00	8,00	720,00
Pavimento garaje		100,00	35,00	3.500,00
Fachada: puertas	7.500,00	10,00		7.500,00
Electricidad - iluminación	3.000,00			3.000,00
Acondicionamiento aceras	2.500,00			2.500,00
Ventilación	4.000,00			4.000,00
Incendios	1.000,00			1.000,00
				22.220,00
Tasas - licencia				1.111,00
Proyectos - gestión				2.222,00
<b>Coste total</b>				<b>25.553,00</b>
			<b>Coste/m<sup>2</sup></b>	<b>255,53</b>



## 2.- USO COMO TALLERES SECTOR SECUNDARIO

Las propuestas de implantación se refieren a talleres relacionadas con actividades de tipo artesanal, oficios tradicionales o reciclaje de materiales.

Como se puede comprender, no se plantean actividades antiguamente recogidas en el Reglamento de actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (RAMINP) y en la actualidad regladas por la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Por tanto, los locales destinados a albergar estos usos no requieren una tramitación especial, y el tamaño, distribución y localización puede ser muy variable. Estos locales, como lugar de producción, no van a precisar de escaparates o situaciones privilegiadas, pero es posible que requieran o se vean beneficiados de otras cualidades (iluminación natural, acceso a carga-descarga, ventilación natural...). En cualquier caso será conveniente contar con la consulta a los estatutos comunitarios del edificio donde pretenda ubicarse la actividad.

En este ámbito podemos ubicar todas aquellas actividades artísticas que precisen espacios de trabajo, taller y exposición, como pintura, costura, moldeado, etc.

También las actividades relacionadas con oficios tradicionales, como cestería, reparación de calzado; o relacionadas con nuevas tecnologías: reparación de electrónica (móviles, informática), electrodomésticos reciclados, etc...





## **SECTOR SECUNDARIO**

### **DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO**

Elaboración de productos artesanales o semi-artesanales, implantación de oficios tradicionales, transformación o gestión de elementos reciclados, producción artística.

### **OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE**

Generación de reactivación de locales adyacentes y próximos. Implantación de trabajadores y empleados en las diferentes zonas, que puedan demandar servicios complementarios.

### **NORMATIVA Y TRAMITACIÓN**

Normativa municipal básica y específica.

### **AGENTES PARTICIPANTES**

Gerencia de Urbanismo, técnico cualificado (arquitecto, aparejador, ingenieros, etc.) y gremios básicos (albañil, electricista, etc...)

### **CONDICIONAMIENTOS**

Prácticamente ningún condicionante formal ni de superficie, pudiendo ser adaptado cada local al uso requerido en este ámbito.

Si existe autorización en los estatutos de la comunidad para esa actividad no hará falta su permiso.

Respecto a los costes de transformación para este uso, se entiende que son mínimos y centrados en la adecuación del sistema eléctrico y antiincendios en caso de que la normativa lo requiera, ya que lo que se busca en estos casos es un espacio amplio donde desarrollar la actividad no visible para los clientes.



### **3.- USO SECTOR TERCIARIO: SERVICIOS, VENTA, DESPACHOS PROFESIONALES**

La mayor casuística en la reactivación de locales es sin duda el uso comercial: hay que entender que si este uso ha sido abandonado es debido a múltiples razones, que se han analizado exhaustivamente y con una solución compleja que en parte se debe abordar y paliar con esta iniciativa.

Una ocupación de estos locales por parte de profesionales independientes de cualquier tipo o de oficinas dependientes de empresas, supondría sin duda un cambio de orientación en la rentabilidad de dichos locales, sirviendo de polo de atracción para la revitalización de otros colindantes, dado que cualquier actividad genera necesidades en el entorno.

El desarrollo de una actividad profesional o administrativa en un local parece algo limitado, una vez que los bancos y cajas han decidido eliminar su expansión física, reduciendo drásticamente el número de oficinas y sucursales. No obstante el amplio abanico del sector servicios propicia la apertura de casi cualquier actividad profesional, siempre y cuando el local se adapte a su uso. Además, el ejercicio profesional en un local presenta innumerables ventajas, por proximidad, presencia, publicidad, posibilidad de crecimiento (un local no tiene por qué ser ocupado en su totalidad en el inicio de una actividad de este tipo, se puede ir ampliando la ocupación conforme prospera la empresa).

Los espacios de coworking son oficinas compartidas en las que profesionales autónomos, teletrabajadores y empresarios se dan cita para trabajar, y donde los gestores del espacio intentan conectar y crear oportunidades profesionales y personales entre y para sus miembros. En su mayoría se trata de profesionales que no necesitan más que un portátil, un teléfono y una buena conexión a internet para poder realizar su trabajo. La gran diferencia de este espacio singular con respecto a los centros de negocio y las clásicas oficinas compartidas es la figura del gestor, la persona que trabaja a tiempo completo para que los miembros se conozcan mejor y generar el clima de confianza y las dinámicas de colaboración. Trabajar en un espacio de coworking es como trabajar en una empresa, pero en lugar de tener compañeros en diferentes departamentos estás rodeado de profesionales con diferentes capacidades, intereses y redes de contactos. Un coworking no es sólo un espacio físico: si no hay alguien que se ocupa de conectar y crear oportunidades entre los miembros, no es un espacio de coworking.

Por otro lado, se pueden plantear el uso de los espacios como simplemente sedes de asociaciones vecinales, centros de reuniones, galerías de arte o exposiciones, etc.



## **SECTOR TERCIARIO: SERVICIOS, VENTA, ETC.**

### **DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO**

Uso comercial de venta al por menor, administración, ejercicio profesional, empresas de servicios (gestorías, agencias de viajes, etc...) exposición y distribución de cualquier producto comercial reconocido.

### **OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE**

Generación de reactivación de locales adyacentes y próximos. Implantación de trabajadores y empleados en las diferentes zonas, que puedan demandar servicios complementarios.

### **NORMATIVA Y TRAMITACIÓN**

Normativa municipal básica y específica.

### **AGENTES PARTICIPANTES**

Gerencia de Urbanismo, técnico cualificado (arquitecto, aparejador, ingenieros, etc.) y gremios básicos (albañil, electricista, etc...)

### **CONDICIONAMIENTOS**

Prácticamente ningún condicionante formal ni de superficie, pudiendo ser adaptado cada local al uso requerido en este ámbito.

Si existe autorización en los estatutos de la comunidad para esa actividad no hará falta su permiso.

## ACONDICIONAMIENTO BÁSICO LOCAL PARA USO COMERCIAL, ADMINISTRATIVO, SECTOR SECUNDARIO

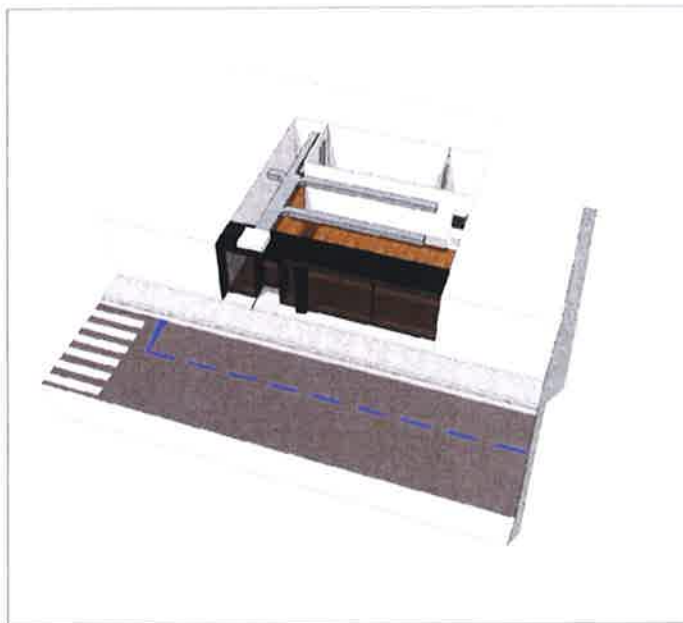
LOCAL DE 100 m2



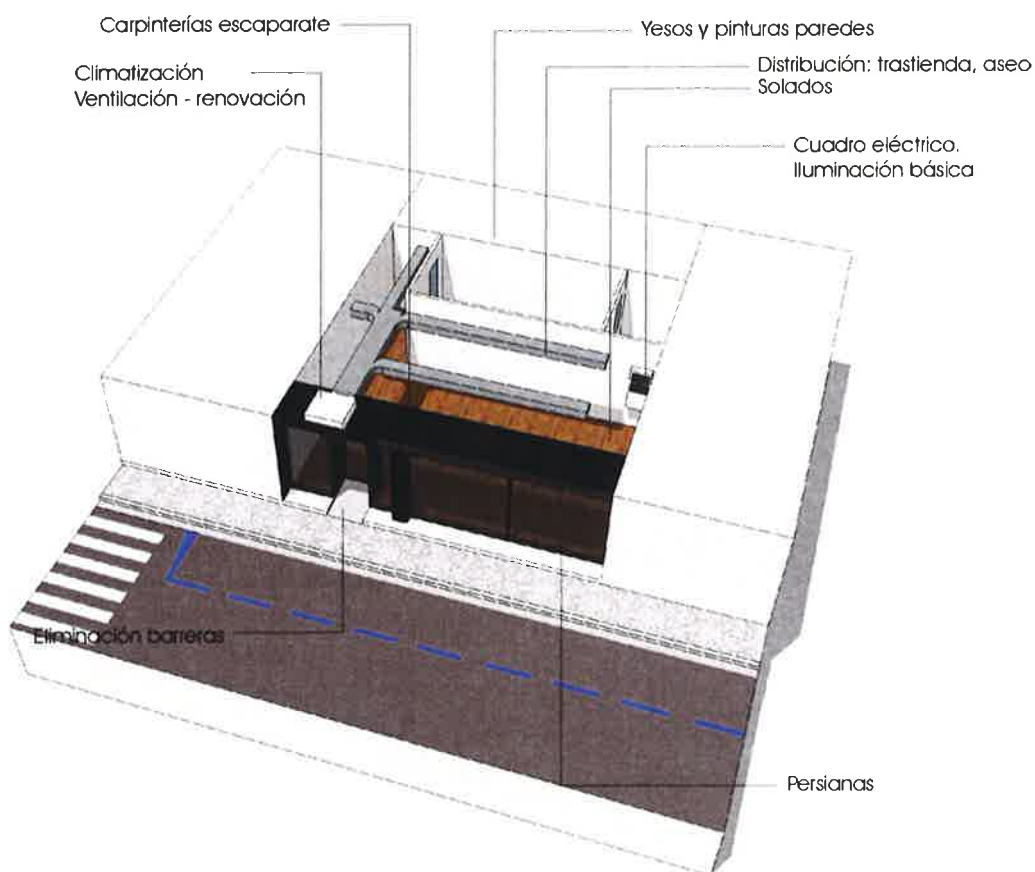
LOCAL VACÍO



INSTALACIONES



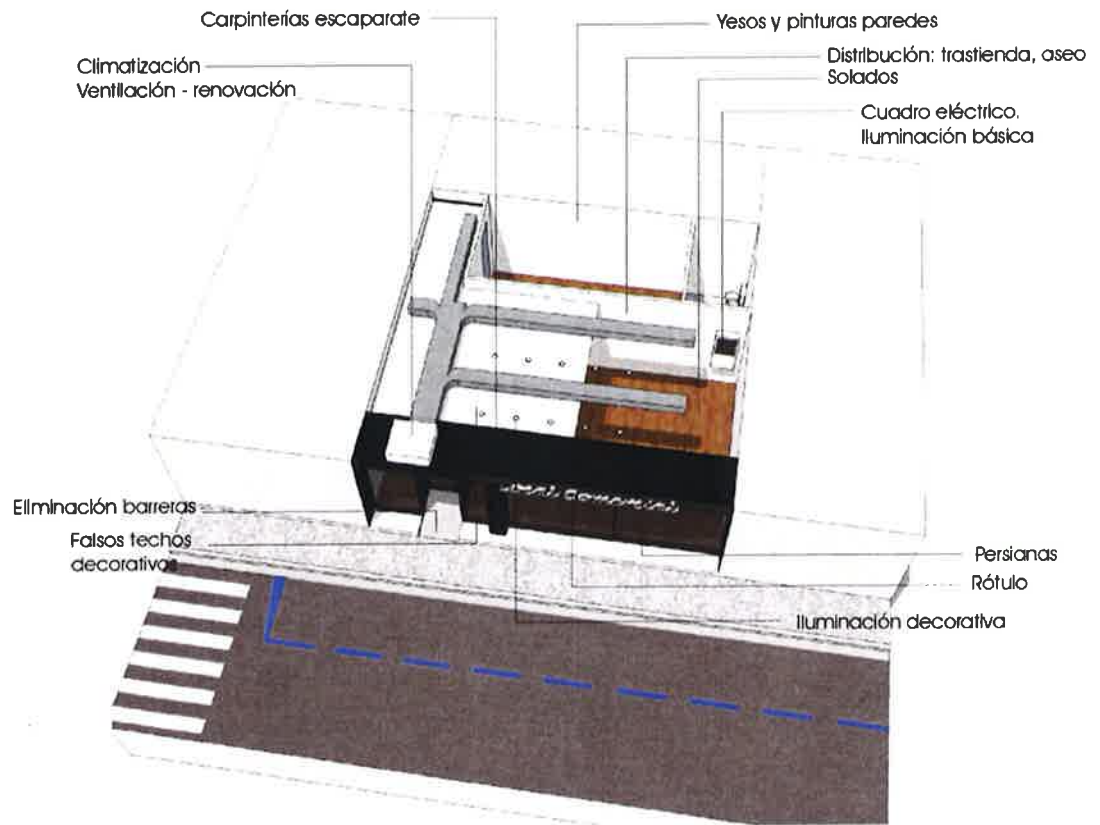
## ACONDICIONAMIENTO BÁSICO LOCAL PARA USO COMERCIAL, ADMINISTRATIVO, SECTOR SECUNDARIO



### ACONDICIONAMIENTO BÁSICO

Partida	P.A	m <sup>2</sup>	€/Ud	Coste
Yesos. Pinturas		150,00	25,00	3.750,00
Fachada-escaparate-puerta	9.000,00			9.000,00
Solados		100,00	35,00	3.500,00
Electricidad cuadro-instalación	3.800,00			3.800,00
Pesianas, seguridad	2.800,00			2.800,00
Distribución		45,00	20,00	900,00
Aseo	2.500,00			2.500,00
Ventilación-clima	4.500,00			4.500,00
Techos		100,00	25,00	2.500,00
				33.250,00
Tasas - licencia				1.662,50
Proyectos - gestión				2.327,50
<b>Coste total</b>				<b>37.240,00</b>
			<b>Coste/m<sup>2</sup></b>	<b>372,40</b>

**ACONDICIONAMIENTO COMPLETO  
LOCAL PARA USO COMERCIAL, ADMINISTRATIVO,  
SECTOR SECUNDARIO, DECORADO**



**ACONDICIONAMIENTO**

Partida	P.A.	m <sup>2</sup>	€/Ud.	Coste
<b>Yesos. Pinturas</b>		150,00	25,00	3.750,00
Fachada-escaparate-puerta	9.000,00			9.000,00
Solados		100,00	35,00	3.500,00
Electricidad cuadro-instalación	4.800,00			4.800,00
Pesianas, seguridad	2.800,00			2.800,00
Distribución		45,00	20,00	900,00
Aseo	2.500,00			2.500,00
Ventilación-clima	4.800,00			4.800,00
Techos		100,00	28,00	2.800,00
Rotulación	1.700,00			1.700,00
Techos		100,00	25,00	2.500,00
				39.050,00
Tasas - licencia				1.952,50
Proyectos - gestión				3.124,00
<b>Coste total</b>				<b>44.126,50</b>
			<b>Coste/m<sup>2</sup></b>	<b>441,27</b>

#### 4.- USO COMO LOCAL GUARDA BICICLETAS

El auge del uso de la bicicleta como medio transporte hace preciso desarrollar nuevas opciones para facilitar el aparcamiento de las mismas, preferentemente en lugar vigilado o bien con control de acceso restringido a los usuarios. Se plantea la posibilidad de adaptar locales en desuso como aparcamientos de bicicletas, con acceso controlado (tarjetas, codificación, uso de apps) o vigilado, en función de la capacidad de almacenamiento.

Los locales pueden responder a dos necesidades diferenciadas: captar usuarios que residen o trabajan en la zona, de modo que almacenen las bicicletas durante el periodo de descanso laboral (noche), o bien todo lo contrario, usuarios que han accedido a su trabajo en bici y desean aparcarla con alto nivel de seguridad y control durante su horario de trabajo.

En este último caso existe otra utilidad, que es la de almacenamiento de bicicletas como intercambiador de transporte, de modo que locales que se encuentran próximos a nodos de transporte público (bus, tranvía) reciban a usuarios de la zona que deban desplazarse a otra áreas de la ciudad, y que sin embargo residen a cierta distancia de los nodos de paso del transporte público.

Los locales destinados a este uso no precisan características exigentes, pues la adaptación es relativamente sencilla, por lo que un local que albergue al menos unas 50 bicis susceptible de acoger este uso, debiéndose hacer el cálculo de costes e ingresos por alquiler de espacio para conocer su posible viabilidad económica.

Las actuaciones mínimas a realizar son la adaptación del acceso al local, disposición de elementos de anclaje de las bicis (en suelo o mediante cuelgue) y dotación de elementos de seguridad (cámaras, codificación, tarjetas), así como iluminación necesaria, tratamiento de la imagen del local, imagen corporativa, etc. Será idónea la dotación de aseos por sexos, una zona de recepción, otra de taquillas, y todos aquellos complementos que puedan convenir al usuario (vending de agua, refrescos, comida especializada, café, etc.). Evidentemente, se puede alternar este uso con talleres de mantenimiento y reparación de bicicletas, alquiler, taquillas guarda objetos, etc...

Desde este tipo de locales, a partir de su puesta en funcionamiento, se pueden generar diversas sinergias que lleven a delante el uso de la bicicleta como medio de transporte, destinando parte del espacio para estacionamientos temporales, a estudiantes de centros cercanos, trabajadores de administraciones públicas, etc...



## **APARCAMIENTO DE BICICLETAS**

### **DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO**

Almacenamiento de bicicletas particulares en horario diurno –nocturno, para residentes o visitantes periódicos o esporádicos. Posible dotación de aseos, “vending”, reparaciones, taller, alquiler.

### **OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE**

Potenciación del uso de la bicicleta, generación de espacios seguros de almacenamiento de bicis, accesibilidad a lugar de trabajo, aproximación a nodos de transporte como intercambiador.

### **NORMATIVA Y TRAMITACIÓN**

Normativa municipal básica. Solicitud de licencia de apertura.

### **AGENTES PARTICIPANTES**

Gerencia de Urbanismo, técnico cualificado (arquitecto, aparejador, ingenieros, etc.) y gremios básicos (albañil, electricista, etc...)

### **CONDICIONAMIENTOS Y PRESUPUESTO**

Preferiblemente locales diáfanos a partir de 100 m<sup>2</sup>, localización junto a carril bici y/o próximos red municipal de transporte. En zonas carentes de sótanos de aparcamiento. Estudio de las normas comunitarias para ver si es posible el uso.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16



#### ACONDICIONAMIENTO BICICLETAS

<i>Partida</i>	<i>P.A.</i>	<i>m2</i>	<i>€/Ud.</i>	<i>Coste</i>
<b>Yesos. Pinturas</b>		<b>90,00</b>	<b>25,00</b>	<b>2.250,00</b>
Acceso - guarda bicis	4.000,00			4.000,00
<b>Solados</b>		<b>100,00</b>	<b>35,00</b>	<b>3.500,00</b>
Electricidad cuadro-inst.básica	2.000,00			2.000,00
				<b>11.750,00</b>
Tasas - licencia				587,50
Proyectos - gestión				587,50
<b>Coste total</b>				<b>12.925,00</b>
			<b>Coste/m2</b>	<b>129,25</b>



## 5.- USO COMO TRASTEROS

Como guarda objetos básicos, el trastero es un espacio del que carecen muchos edificios edificados en el siglo XX, y resulta necesario en áreas urbanas con edificaciones sin sótanos, como es el caso de varias de las zonas que se quieren potenciar.

La razón para alquilar un trastero puede ser múltiple:

- *Lograr más espacio en casa ( vamos acumulando objetos y enseres hasta que no sabemos dónde meterlos)*
- *Cambios a viviendas más pequeñas.*
- *Mudanzas y reformas.*
- *Traslados fuera de la ciudad.*
- *Almacenaje de material de actividades de ocio: equipamiento deportivo, herramientas de bricolaje, coleccionismo...*
- *Incluso es una solución logística para pequeñas empresas o profesionales autónomos que depositan material o mercancía de manera temporal.*

Ya dependiendo de la ubicación del local y su distribución física, los trasteros pueden servir exclusivamente a los vecinos del inmueble donde está situado el local transformado; en este caso si es posible incluso se puede abrir una puerta desde el propio local a la zona común del edificio patio/escalera de la comunidad para facilitar el acceso a los vecinos. La otra opción es hacerlo abierto a terceros mediante acceso desde la calle.

La distribución de trasteros para alquiler en un local vacío es sencilla, estimando una superficie a partir de 8 metros cuadrados por trastero, y como en el caso de las bicis, la dotación que puede acompañar a los trasteros pasa por todo aquello que haga atractivo. Sería beneficioso dotar frente al local una zona habilitada de carga y descarga, de modo que los usuarios se vean favorecidos en las tareas de traslado de enseres, lo que añadirá un valor al uso concreto.