

TRASTEROS

Partida	P.A.	m2	€/Ud.	Coste
Pinturas paredes		180,00	8,00	1.440,00
Solado		100,00	35,00	3.500,00
Fachada y tabiquería interior	7.500,00	10,00		7.500,00
Electricidad - iluminación	2.500,00			3.000,00
Puertas	1.200,00			1.200,00
Ventilación	2.500,00			2.500,00
Incendios	1.000,00			1.000,00
				20.140,00
Tasas - licencia				1.007,00
Proyectos - gestión				2.014,00
Coste total				23.161,00
			Coste/m2	231,61

TRASTEROS

DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO

Distribución de espacios desde 6-8 m², destinados a trasteros para uso de los vecinos del entorno.

OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE

Dotación de espacios de almacenamiento en zonas con edificios carentes de ellos, posibilitando la relación intervecinal, centralizando zonas de descarga,

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

Preferiblemente locales diáfanos a partir de 100 m², localización en zonas densamente pobladas. En zonas carentes de sótanos de aparcamiento. Estudio de las normas comunitarias para ver si es posible el uso.

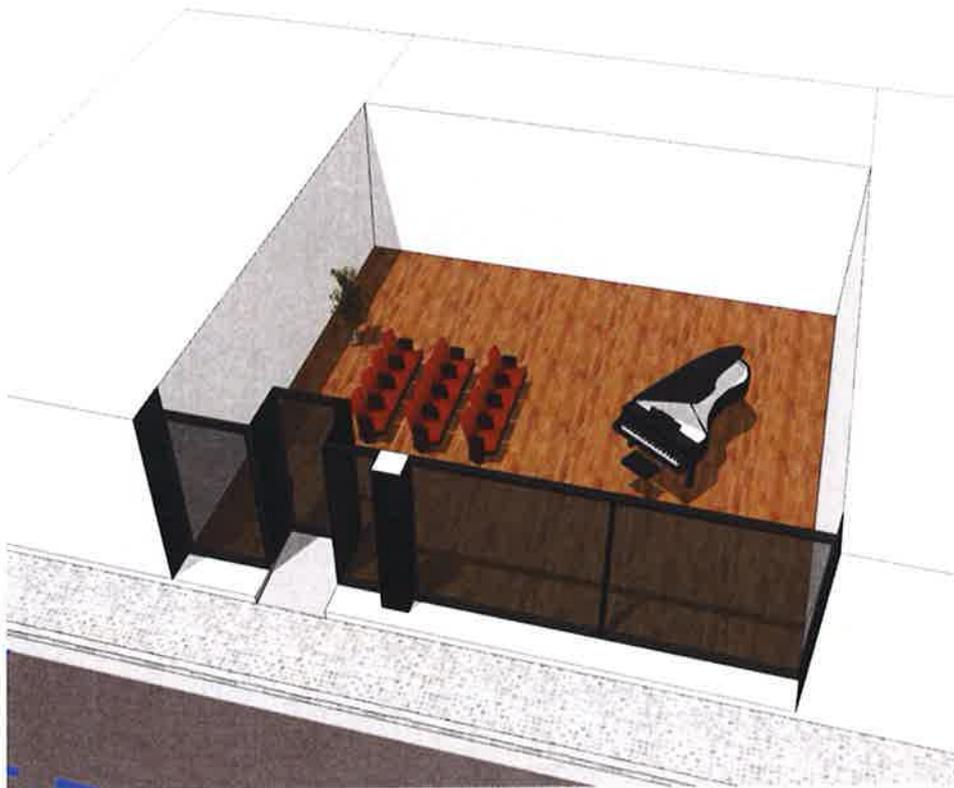


6.- USO TEMPORAL DE ESPACIOS VACÍOS

Los locales vacíos pueden albergar usos esporádicos relacionados con eventos que influyan en el entorno dinamizando la actividad de los barrios; se generarán sinergias con los locales con usos ya implantados; a modo de ejemplo, una presentación de pintura artística en un local vacío puede apoyarse con la actividad de un bar colindante o cercano, atrayendo a visitantes de otros barrios o zonas de Zaragoza, que pueden aparcar sus bicis en el local destinado a dicho uso...etc.

La adaptación de estos locales debe pasar por la solicitud de obras de adecuación a 'local sin uso' tal y como recoge la normativa municipal. Se realizarán trabajos de limpieza, pinturas, demolición de particiones, eliminación de rótulos antiguos, vaciado de mobiliario, tratamiento de la fachada, etc. todo ello destinado a dejar el local preparado para la adecuación puntual para la celebración de eventos esporádicos. En los periodos de tiempo que el local no sea utilizado, se adoptarán las medidas de potenciación y puesta en valor que se desarrollan en este documento.

Estos locales requerirán en muchos casos una adaptación mínima para albergar usos esporádicos, con una serie de instalaciones y dotaciones básicas.





USO TEMPORAL DE ESPACIOS VACÍOS

DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO

Preparación de locales para su uso esporádico en actividades puntuales.

OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE

Puesta en valor del local, dando cobijo a actividades que pudieran solicitar su ocupación definitiva. Cooperación con locales próximos en realización de actividades y eventos.

NORMATIVA Y TRAMITACIÓN

Normativa municipal básica. Solicitud de licencia de apertura 'local sin uso'.

AGENTES PARTICIPANTES

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

CONDICIONAMIENTOS

Ningún tipo de condicionamiento formal. Será precisa la preparación del local para eliminar signos de la actividad anterior y la preparación para su publicidad y uso esporádico.

DIAFANO

<i>Partida</i>	<i>P.A.</i>	<i>m2</i>	<i>€/Ud.</i>	<i>Coste</i>
Yesos. Pinturas	1.000,00			1.000,00
Fachada - Limpieza interior	1.000,00			1.000,00
Solados		100,00	0,00	0,00
Repaso electricidad	1.000,00			1.000,00
Tasas - licencia				50,00
Proyectos - gestión				50,00
Coste total				3.100,00
			Coste/m2	31,00

7.- USO/TRANSFORMACION DE LOCAL EN VIVIENDA

Muchos de los locales vacíos que conocemos, en calles de poco tránsito nunca serán recuperados para el comercio, si acaso para talleres o almacenes; pero en la misma calle, no vamos a abrir cuatro negocios iguales, por lo que habrá que buscar algún otro uso. En este caso y dependiendo de la tipología física del local podríamos destinarlo a vivienda. Este uso encierra en sí mismo muchas complicaciones, aunque con un adecuado estudio previo se podrá discernir si es posible o no.

Realmente cualquiera puede vivir en un local comercial (es decir usarlo como vivienda) bajo su propia responsabilidad siempre que los estatutos de la comunidad no prohíban ese uso, pero no podrá empadronarse en el mismo, los suministros le serán contratados como local comercial, etc...pero en este caso lo que se pretende es convertir esos metros de superficie de local en vivienda legalmente reconocida.

Los requisitos básicos necesarios para este cambio, podemos agruparlos en dos grandes grupos:

- 1) Requisitos físicos del local, que son aquellos exigidos por las normas urbanísticas para poder convertirse en vivienda y deberán ser consultados previamente, aunque existen unos básicos:
 - *La superficie útil del local debe ser como poco 40 m². Con esta superficie se podría realizar un estudio, es decir, una única habitación con funciones de salón-comedor-cocina más el baño.*
 - *La altura libre debe ser al menos de 2,50 metros y el local debe tener una longitud de fachada mínima de 3 metros.*
 - *Todas las piezas habitables (salón, dormitorio y cocina) deben tener ventilación e iluminación natural, con un mínimo del 8% y 12% respectivamente, con respecto a la superficie útil de la habitación a la que sirven.*
 - *La cocina debe disponer de salida independiente de humos, independientemente del hueco de luz y ventilación.*
 - *Ningún punto del local debe quedar bajo la cota de la calle o de patios del edificio.*
 - *En el Plan General también se contemplan una serie de especificaciones técnicas que tienen que ver con la fachada, los accesos, la seguridad contra incendios...etc...*

2) Requisitos legales que se han de cumplir para cambiar el uso legalmente, obtener el certificado de habitabilidad, cambiar la descripción en el registro de la propiedad, etc...

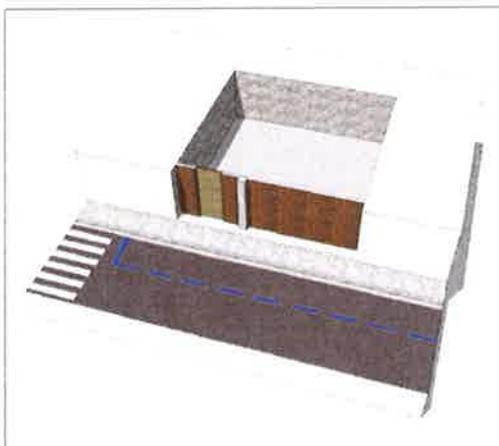
- *Consultar los Estatutos de la Comunidad para comprobar que el cambio a vivienda no está expresamente prohibido al local.*
- *Solicitar permisos a la Comunidad para abrir puertas o ventanas.*
- *Estudio sobre la aprovechamiento urbanístico del edificio donde se encuentra el local.*
- *Incumplimiento del CTE, principalmente en los apartados de Accesibilidad (SUA) y Salubridad (HS)*
- *Solicitud al Registro de la Propiedad...etc...*

Así pues como alternativa de uso se plantea la transformación del local en vivienda, opción que debe contemplarse como recurso de ocupación de locales que reúnan unas características especiales. Estos locales deben disponer de frente a la vía pública suficiente para distribuir los espacios de vivienda mínima, definidos en el PGOU de Zaragoza, o al menos la capacidad de albergar viviendas tipo 'loft'.

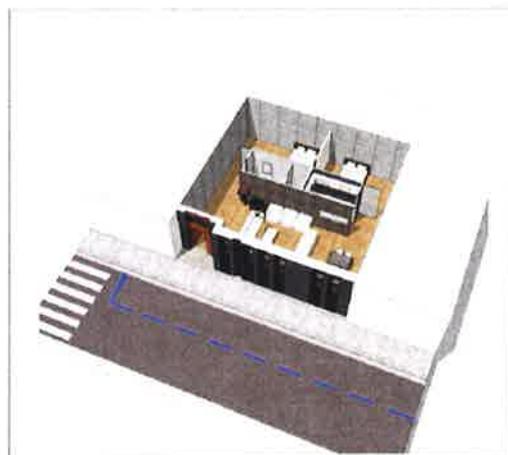
El destino final de estas viviendas puede ser el uso por los propios propietarios, su transmisión a terceros o su puesta en alquiler. Dada la tipología de las mismas la demanda de uso se decanta hacia la población más joven.

CAMBIO A USO RESIDENCIAL

LOCAL DE 100 m²



LOCAL VACÍO



VIVIENDA LOFT



TRANSFORMACIÓN DE USO : RESIDENCIAL VIVIENDA

DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL USO

Adaptación del local comercial vacío al uso residencial

OBJETIVO SECUNDARIO QUE PERSIGUE

Ocupación de locales con ínfimas posibilidades comerciales por su ubicación o características. Reactivación población, especialmente joven, que ocupe estas viviendas y dinamice la zona

NORMATIVA Y TRAMITACIÓN

Plan General de Ordenación Urbana, Código Técnico de edificación. Presentación de Proyecto completo.

AGENTES PARTICIPANTES

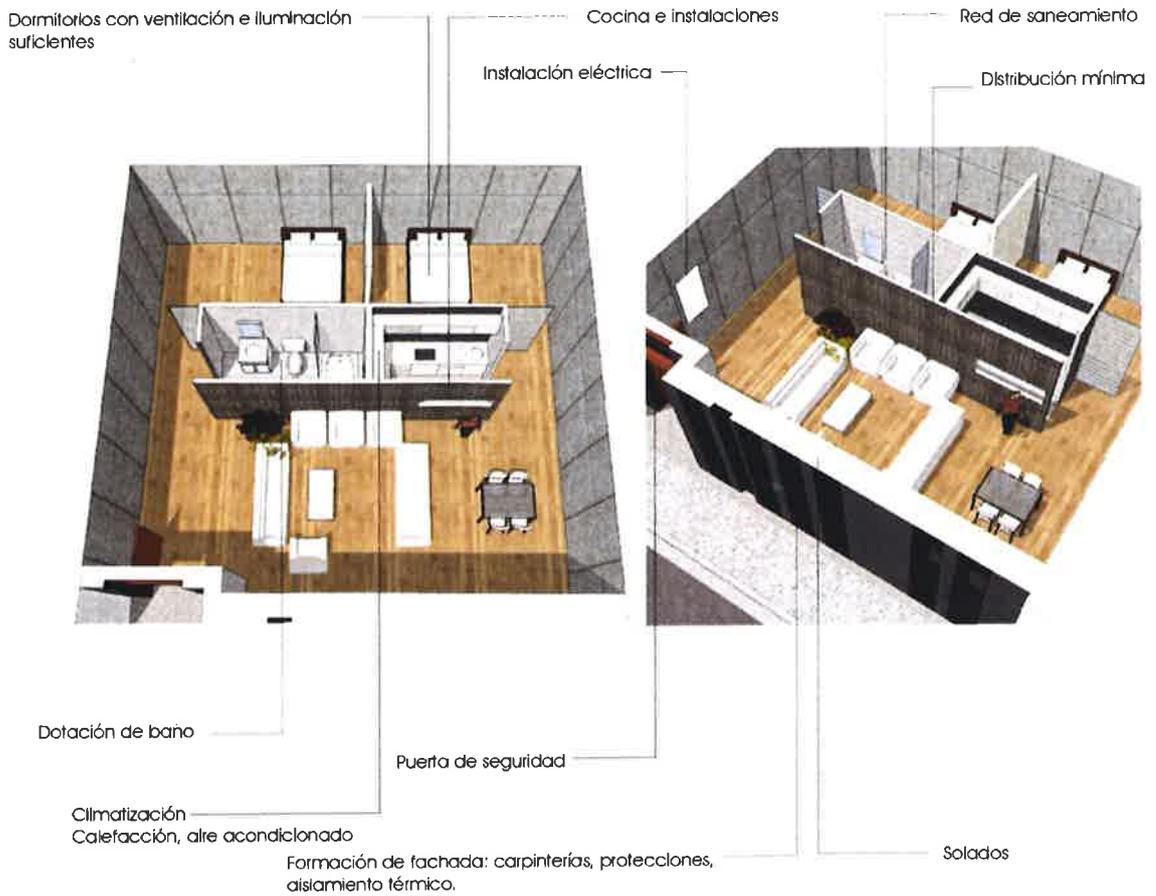
Gerencia de Urbanismo, técnico cualificado (arquitecto, aparejador, ingenieros, etc.) y gremios básicos (albañil, electricista, etc...).

CONDICIONAMIENTOS

Numerosos condicionantes formales. Será recomendable la consulta previa en el ayuntamiento con un anteproyecto o ideas previas. Se recomienda exclusivamente para locales que no tienen salida posible al mercado habitual. Una vez se lleve a cabo con éxito el primer expediente de transformación, los demás serán similares y más rápidos.

CAMBIO A USO RESIDENCIAL

Ejemplo vivienda tipo 'loft'



CAMBIO A USO RESIDENCIAL

Partida	P.A.	m2	€/Ud.	Coste
Yesos. Pinturas		150,00	25,00	3.750,00
Fachada-carpinterías-puerta	18.000,00			18.000,00
Solados		100,00	45,00	4.500,00
Electricidad cuadro-instalación	4.800,00			4.800,00
Pesianas, seguridad	2.800,00			2.800,00
Distribución		45,00	20,00	900,00
Baño, saneamiento	4.500,00			4.500,00
Calefacción	5.000,00			5.000,00
Cocina	4.500,00			4.500,00
Techos		100,00	25,00	2.500,00
				51.250,00
Tasas - licencia				2.562,50
Proyectos - gestión				5.125,00
Coste total				58.937,50
			Coste/m2	589,38

ANEXO.-



LICENCIAS • CLASIFICACIÓN DE LOCALES

A continuación se reproducen algunos textos normativos referidos a la apertura y obtención de licencia para realización de obras en locales comerciales.

El siguiente apartado 'SOLICITUD DE LICENCIAS' se ha extraído de la página web municipal y podemos observar los distintos tipos de licencia que han de solicitarse según el tipo de actividad a realizar en el local.

LICENCIAS URBANÍSTICA Y DE APERTURA

TIPO A) Licencia Urbanística y de Apertura (X414)

Concepto

1. Están sujetos a estas licencias las solicitudes para realizar las obras, a que hace referencia el art. 1.3.6.1.d del Plan General de Ordenación Urbana, en locales destinados a establecimientos comerciales, industriales o de servicios no afectadas por la Ley autonómica 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón y que se encuentren situados en edificios que hayan pasado favorablemente la Inspección Técnica de Edificios (ITE).
2. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividad clasificada, según la Ley 7/2006 de Protección Ambiental, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
3. El supuesto de licencia de apertura y, además, de licencia urbanística, será objeto de resolución única (art. 171.1 de la ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón) (LUA).

Subtipos

A1.- Establecimientos incluidos en lo comprendido en Anexo VII de la Ley 7/2006, no afectados por las tipologías A2 y B

A2.- Establecimientos incluidos en lo comprendido en Anexo VII de la Ley 7/2006, en caso de:

- *Talleres o naves industriales menores de 200 m² y potencia mecánica inferior a 10 KW.*
- *Almacenes con superficie menor de 500 m².*

Obras mayores de acondicionamiento y reforma de locales, cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso los parámetros urbanísticos que le son propios, superando los límites indicados para las obras menores.

TIPO B) Licencia Urbanística para establecimientos sujetos a la Ley 11/2005 y excluidos de calificación por la Ley 7/2006. Acondicionamiento de local (X495)

Concepto

Están sujetas a estas licencias las solicitudes para realizar las obras a que hace referencia el art. 1.3.6.1.d. del Plan General de Ordenación Urbana, en locales destinados a la actividad de hostelería recogida en la Ley autonómica 11/05 de Espectáculos Públicos que se hallen incluidos en el apartado d)1



del Anexo VII de la Ley autonómica 07/06 de Protección Ambiental y que se encuentren situados en edificios que hayan pasado favorablemente la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Tipología

Obras mayores de acondicionamiento y reforma de locales, cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea un local comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas que le son propias, superando los límites indicados para las obras menores.

Para aquellos casos contemplados en el art. d)1 del Anexo VII de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. Son aquellas actividades de hostelería, siempre que su potencia mecánica instalada no supere los 15 Kw, su superficie sea inferior a 300 m2 y sin equipo de sonido en los términos del art. 4 de la Ordenanza Municipal de Distancias Mínimas, a saber instalación de un único tv de menor de 75 dB y/o hilo musical de iguales características.

Tras la obtención de esta Licencia Urbanística, habrá de solicitar **Licencia de Funcionamiento de Actividades** sujetas a la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

TIPO C) Licencia Urbanística sin Uso

Concepto

1.- Están sujetos a estas licencias las solicitudes para realizar obras de adaptación, reforma o acondicionamiento de locales, a las que hace referencia el art. 1.3.6.1d) del Plan General de Ordenación Urbana, que no tengan previsto uso específico.

Tipología

Obras mayores de acondicionamiento y reforma de locales, cuya finalidad es mejorar las condiciones de habitabilidad de un local concreto de un edificio (sea un local comercial, oficina o vivienda), mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso los parámetros urbanísticos que le son propios, superando los límites indicados para las obras menores.

Documentación General

Declaración de la actividad a desarrollar (excepto en Licencia Tipo C):

- Copia del alta en el I.A.E. si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria -AEAT-).
- Declaración en el caso de no estar dado de alta en el I.A.E. y no ejercer la actividad.

Acreditación de representación, en su caso, a título particular, legal o profesional.

- Copia del documento de ingreso de la **Autoliquidación de la Tasa** (Ordenanza Fiscal nº13):
 - Licencias Urbanísticas y otros servicios.
 - Licencias de Apertura/Actividad

NOTA - En el caso de creación y modificación de centros y servicios sanitarios no incluidos en los apartados C.2.1 y C.2.2 de los Anexos I y II del decreto autonómico 106/04, de 27 de abril (consultas individuales médicas y de otros profesionales sanitarios, enfermeras, practicantes, ópticas, ortopedias, audioprotesis, previamente a la concesión de la Licencia de Obras deberá justificarse que se dispone de la autorización administrativa de instalación de la Diputación General de Aragón.



Documentación Técnica

- Dos copias de Ficha de determinación de Costes de Referencia visada por el Colegio Oficial de la Ordenanza Fiscal nº 10 y 13.
- **Hoja Estadística de Edificación y Vivienda** (2 ejemplares).
- Dos proyectos técnicos (tres, en el caso de Casco Histórico), suscritos por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente que incluya la documentación a que se refiere las Ordenanzas 8.2.1.10 y 8.2.1.11 de las Generales de Edificación.
Incluido como contenido del proyecto:
 - Prevención de incendios
 - Justificación del cumplimiento de la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones.

Según tipología:

- **TIPO A1 y B) Memoria - Proyecto de Ejecucion para Licencia Urbanistica y de Apertura suscrita por Tecnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional**

En caso de:

- *Licencia Urbanistica y de Apertura, acondicionamiento de local y Apertura (X414)*
- *Licencia Urbanistica y de Apertura, para establecimientos sujetos a la Ley 11/2005 y excluidos de calificacion por la Ley 7/2006. Acondicionamiento de local (X495)*

- **TIPO A2) Memoria - Proyecto de Ejecucion para Licencia Urbanistica y de Apertura en establecimientos industriales suscrita por Tecnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional**

Establecimientos incluidos en lo comprendido en Anexo VII de la Ley 7/2006, en caso de:

- *Talleres o naves industriales menores de 200 m2 y potencia mecanica inferior a 10 KW.*
- *Almacenes con superficie menor de 500 m2.*

- **TIPO C) Memoria - Proyecto de Ejecucion para Licencia Urbanistica suscrita por Tecnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional**

En los supuestos en que sean necesarias para informe de la Comisión Municipal de Patrimonio o Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón:

- Fotografía de edificio y de la fachada, que permita conocer la situación del inmueble en el entorno y la general de la fachada marcando la zona de intervención y la de la zona afectada por la información.
 - Plano de alzado de la situación actual.
 - Plano de alzado de la situación reformada.
 - Plano de integración en el entorno.
- (Incluido en Anexo de Proyecto Técnico)

- Estudio de Seguridad y Salud (1ejemplar) o Estudio Básico de Seguridad y Salud (1 ejemplar) (Incluido en Anexo de Proyecto Técnico)
- Anexo de Cumplimiento de la normativa de supresión de Barreras arquitectónicas y urbanísticas, visado por el Colegio Oficial correspondiente. (Incluido en Anexo de Proyecto Técnico)
- Estudio de Gestión de Residuos (Incluido en Anexo de Proyecto Técnico)
- **Informe de Idoneidad y Calidad Documental.**



En los apartados siguientes se reproduce el listado de Actividades Clasificadas, y aquellas que se consideran No Clasificadas, que se corresponden con el ámbito deseable de la iniciativa de revitalización de locales.

LEY 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

TÍTULO IV Licencia ambiental de actividades clasificadas

CAPÍTULO I Disposiciones generales • Artículo 71. Actividades sometidas a licencia ambiental.

1. Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

2. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

Núm. 241 Boletín Oficial de Aragón 10/12/2014 38711

LEY 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

La Ley 34/2007, de 15 de noviembre, derogó, de forma expresa, el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, si bien dicha normativa estatal había sido declarada inaplicable en la Comunidad Autónoma por la propia Ley 7/2006, de 22 de junio.

ANEXO V Actividades excluidas de licencia ambiental de actividades clasificadas

a) Actividades comerciales minoristas cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados:

1. Alimentación.
2. Bebidas y tabaco.
3. Maquinaria y equipo mecánico.
4. Máquinas de oficina y ordenadores.
5. Maquinaria y material eléctrico.
6. Material electrónico.
7. Accesorios y piezas de recambio para vehículos automóviles, motocicletas y bicicletas, excepto aceites y grasas.
8. Instrumentos de precisión, óptica y similares.
9. Productos de la industria textil.
10. Productos de la industria del cuero.
11. Productos de la industria del calzado y del vestido y de otras confecciones textiles.
12. Productos de las industrias de madera, corcho y muebles de madera y metálicos.

13. *Productos de la industria del papel y artículos de papel, artes gráficas y edición.*
14. *Productos de las industrias de transformación del caucho y materias plásticas.*
15. *Productos de otras industrias manufactureras (joyería, bisutería, instrumentos de música, instrumentos fotográficos, juguetes y artículos de deporte).*
16. *Productos de ferretería, droguería y perfumería, higiene y belleza.*
17. *Prensa periódica, libros y revistas.*
18. *Productos artesanales.*
19. *Productos de jardinería, materiales de construcción y similares.*
20. *Distribución de películas y alquiler de material de vídeo y cinematográfico.*
21. *Floristerías.*
22. *Armerías sin almacenamiento de munición ni productos explosivos o inflamables.*
23. *Farmacias sin laboratorio y sin elaboración de fórmulas magistrales.*

* Las actividades enumeradas en el presente apartado que, a su vez, estén incluidas en los supuestos contemplados en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, se regirán por lo dispuesto en la citada ley.

b) Actividades industriales:

1. *Talleres auxiliares de construcción de albañilería, escayolistería, cristalería, electricidad, fontanería, calefacción y aire acondicionado, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
2. *Talleres de relojería, orfebrería, óptica, ortopedia, y otros afines a los anteriormente indicados, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
3. *Talleres de confección, cestería, encuadernación y afines, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
4. *Talleres de confección, sastrería, peletería, géneros de punto, carpintería y guarnicionería, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
5. *Talleres de reparación de electrodomésticos, maquinaria de oficina y maquinaria asimilable, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
6. *Talleres de reparación de calzado, siempre que su potencia instalada no supere los 30 kW y su superficie construida sea inferior a 200 m².*
7. *Instalaciones fotovoltaicas sin combustión auxiliar ubicadas en suelo urbano. Instalaciones fotovoltaicas sin combustión auxiliar ubicadas en suelo no urbanizable genérico que no estén en zona ambientalmente sensible y que ocupen una superficie inferior a las 5 hectáreas.*

c) Actividades agropecuarias:

1. *Explotaciones domésticas, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 csv: BOA20141210002 Núm. 241 Boletín Oficial de Aragón 10/12/2014 38788 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 UGM para el resto de especies o si conviven más de una especie.*
2. *Instalaciones para cría o guarda de perros o gatos, susceptibles de albergar como máximo 20 perros o 30 gatos mayores de tres meses.*
3. *Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas, siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles.*

4. *Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.*
5. *Explotaciones apícolas que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones*
6. *Explotaciones de helicultura (caracoles) cuando se realizan en instalaciones desmontables o de tipo invernadero y que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones*

d) Otras actividades:

1. *Actividades de hostelería, siempre que su potencia instalada no supere los 25 kW y su superficie construida sea inferior a 250 m², excepto bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipos de sonido.*
2. *Centros e instalaciones de turismo rural.*
3. *Residencias de ancianos, centros de día y guarderías infantiles.*
4. *Centros y academias de enseñanza, excepto de baile, música y canto.*
5. *Despachos profesionales, gestorías y oficinas.*
6. *Peluquerías, saunas, institutos de belleza y similares, cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados.*
7. *Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie sea inferior a 500 m², excepto las de productos químicos o farmacéuticos, combustibles, lubricantes, fertilizantes, plaguicidas, herbicidas, pinturas, barnices, ceras o neumáticos.*
8. *Garajes para estacionamiento de vehículos, excepto los comerciales y los utilizados para vehículos industriales, de obras o transportes de mercancías.*
9. *Antenas de telecomunicaciones.*
10. *La tenencia en el domicilio de especies animales, autóctonas o exóticas, con la finalidad de vivir con las personas con fines de compañía, ayuda o educativos.*

*Nota: a los efectos de este anexo, se entenderá por potencia la suma de las diferentes potencias de las máquinas y/o instalaciones de combustión, independientemente de la fuente de energía que consuman o forma de energía que produzcan (calor, movimiento lineal, rotatorio u otra forma de energía).



3.- DISEÑO DE INICIATIVAS QUE ROMPAN CON EL EFECTO DE LOCALES VACIOS

DISEÑO DETALLADO DE ALGUNAS INICIATIVAS PARA ROMPER CON EL EFECTO DE LOCALES VACIOS

La mejora de la imagen de los locales vacíos, proyectando una imagen de actividad comercial o uso de otro tipo, es fundamental para mantener en activo una zona urbana y hacerla más agradable a los peatones y vecinos. Es la propia ciudadanía la que reclama este tipo de actuaciones con un doble objetivo:

- a) Por un lado reactivar el comercio o uso empresarial de los locales vacíos con la consiguiente creación de empleo que a la larga beneficia a todos.
- b) Por otro, la reactivación de la zona en cuanto a servicios que se ofrecen a los residentes y la correspondiente renovación del barrio, como punto de atracción a nuevos residentes. A estos efectos y para fijar población en el mismo, evitar el envejecimiento de la misma y atraer jóvenes habitantes es imprescindible crear una zona atractiva y activa en todos los aspectos.

Mediante una serie de iniciativas vamos a intentar mejorar la percepción que de su barrio tienen los propios habitantes o los transeúntes accidentales y de paso vamos a revitalizar el uso comercial, social o lúdico de dicha zona.

Algunas de estas actuaciones versarán sobre aspectos meramente físicos o estructurales de los locales vacíos (como pequeñas reparaciones o colocación de nuevos elementos) mientras otras llevarán aparejado un aprovechamiento temporal, total o parcial, del propio local por parte de terceros y otras serán la base para la gestión de todas ellas.

Todas van encaminadas a ofrecer una imagen activa, atractiva, moderna y comercial que rompa con el estereotipo del local abandonado, dejado y sucio que espera una nueva oportunidad. Se persigue establecer un acercamiento a la casuística y problemática de determinados casos, y por supuesto a visitar la potencialidad y atractivo de la propuesta de actuación en la generalidad de los locales.

1.- IMAGEN ASOCIATIVA

Iniciativa.- Como primera y fundamental de todas las iniciativas es la creación de un LOGO del programa de actuación,

Objetivo.- Comunicar la existencia y presencia del programa y que pueda ser reconocido fácilmente. Se colocará junto a las demás actuaciones que se realicen, para publicitar de esta forma el programa.

Forma.- Dicho logo podrá ser imprimido en diversos materiales y/o formatos, a fin de que pueda instalarse adecuadamente en cada iniciativa que se lleve a cabo para que sea reconocida la misma como perteneciente al programa en cuestión.

Así se podrá imprimir en papel (tamaño poster o mupi), adhesivos, incluso lonas o mediante colocación de vinilos en los espacios adecuados de los propios locales, o banderolas con armazón ancladas a la fachada.

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre el propio local, se necesitará la autorización del propietario o arrendatario del mismo, así como la consulta a los permisos del local para uso de fachadas y/o colocación de rótulos conforme a los Estatutos de la Comunidad.

Coste.- Dividido en dos aspectos:

- La creación del logo, que si se encarga a algún profesional de la publicidad habrá que tener en cuenta sus honorarios, aunque también se puede hacer un concurso de ideas o usar uno elegido por la propia Zaragoza Dinámica.

(Como ejemplo tenemos el logo que se ha creado para este informe)





- En caso de colocación de banderolas u otros soportes publicitarios se consultarán precios según materiales y diseños.



2.- TRATAMIENTO DE FACHADA

Iniciativa.- Del mismo modo, se puede dotar al local de un tratamiento de fachada provisional, colocando elementos publicitarios tales como lonas, paneles o mediante la disposición de elementos reciclables. Estos elementos son desmontables o temporales pudiendo retirarse o reutilizarse según el material.

Objetivo.- Que el local pueda ser reconocido fácilmente como parte del programa de reactivación de locales, generando a la vez una propuesta de atractivo y personalización de la fachada y rompa con el efecto de local vacío que afea la calle.

Forma.-

a) Mediante la *colocación* de un 'chapado' con tablero aglomerado pintado sobre un bastidor de acero. Este cerramiento recubrirá toda la fachada del local y deberá incorporarse uno de los paneles como puerta de acceso, con candado o cierre. Sobre el chapado se aplicará el logo de la manera más adecuada a cada ocasión (pintado, adhesivo, etc...)

b) Mediante la aplicación de vinilos adhesivos a la fachada o escaparates del local vacío. Su aplicación dependerá de la forma y construcción de la fachada y amplitud o disponibilidad de escaparates.

Los motivos decorativos del adhesivo pueden ser variados, tanto publicidad del programa, de otros establecimientos, culturales, etc... No obstante el propietario podrá seguir manteniendo sobre el mismo los datos de contacto para el arrendamiento del local.

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre el propio local, se necesitará la autorización del propietario o arrendatario del mismo, así como la consulta a los permisos del local para uso de fachadas y/o colocación de rótulos conforme a los Estatutos de la Comunidad. Para la aplicación de los vinilos, tan sólo autorización del propietario.

Coste.- Para el chapado, se calcula un precio lineal de 150 euros por metro cuadrado de cerramiento aplicado a la fachada del local (*este coste podría ser sufragado en parte por el propietario del local, dada la mejora*).

Para el vinilo adhesivo se calcula un precio por metro cuadrado a partir de 10'00 euros, ya dependiendo de las dimensiones finales del proyecto, materiales y terminados.

Se han tomado diferentes fotografías en locales vacíos de la zona de San José, simulando gráficamente la adopción de la imagen que debe lograr la identificación de la iniciativa.

C/ PRIVILEGIO DE LA UNIÓN



C/ LORENZO PARDO



C/ LORENZO PARDO



C/ SAN JOSÉ

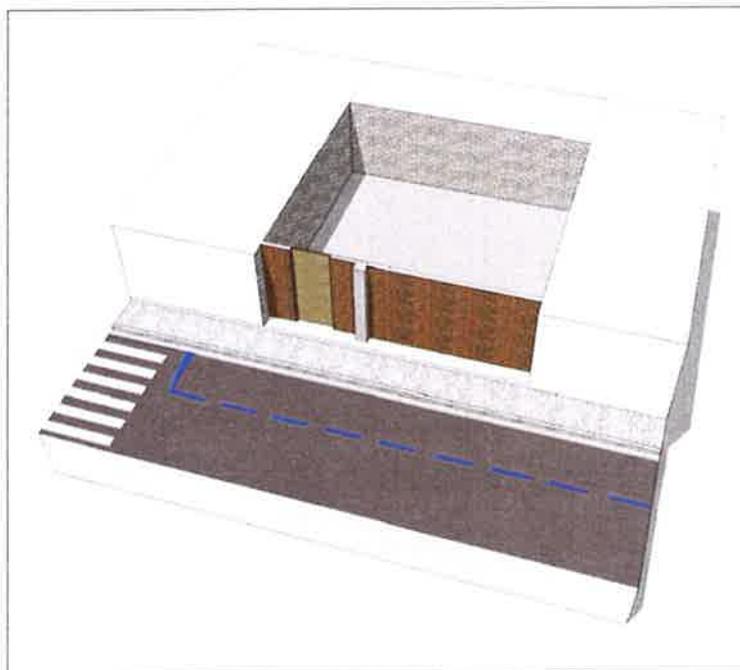


Otra opción más económica es la aplicación de vinilos adhesivos sobre fachada y escaparates, con diversos temas (culturales, publicitarios, etc...)

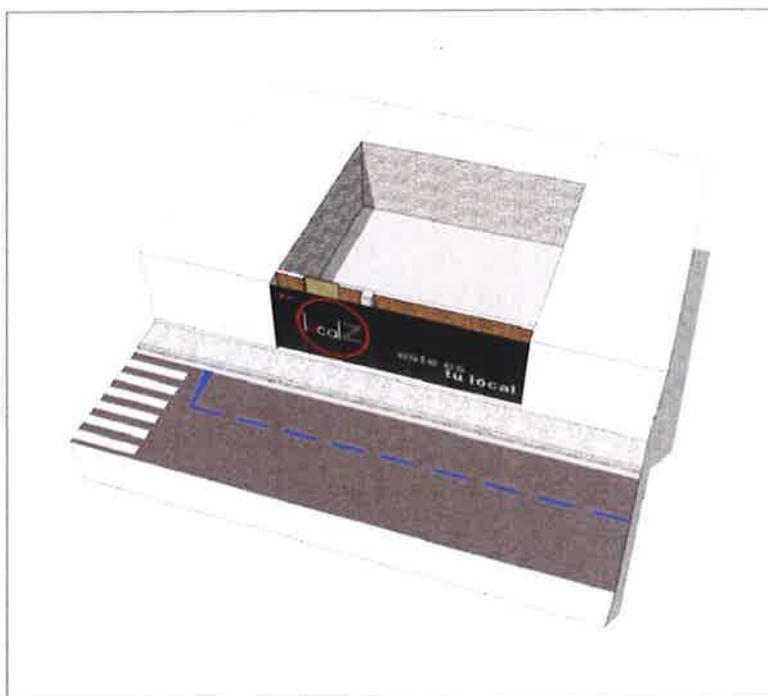


TRATAMIENTO DE FACHADA

LOCAL DE 100 m2



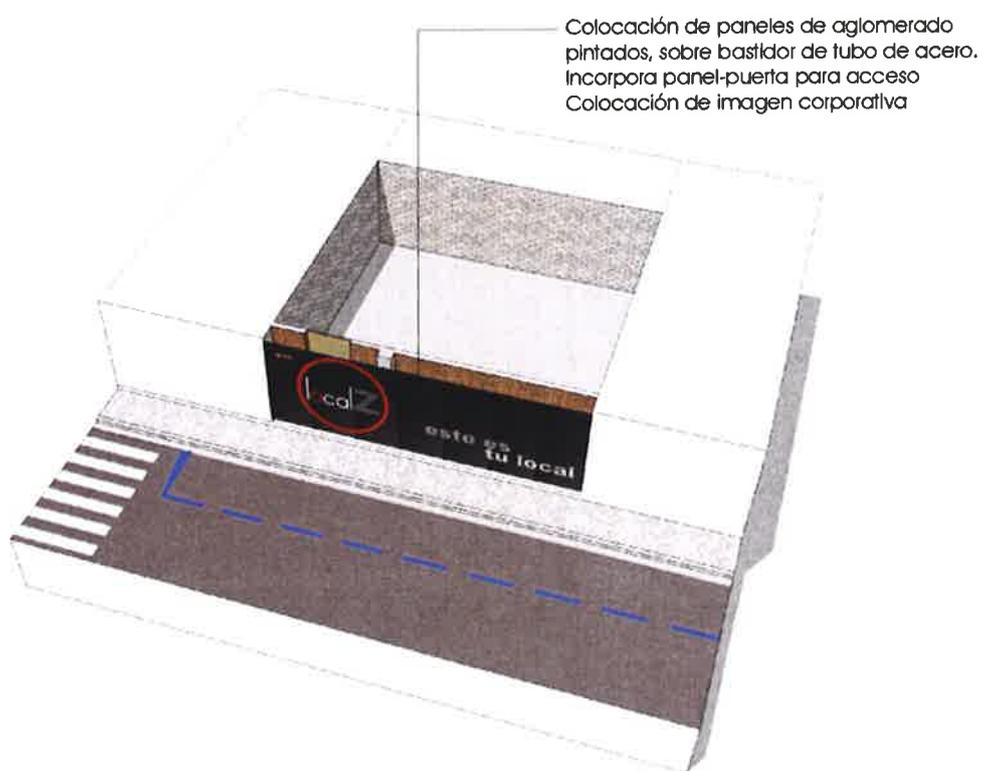
LOCAL VACÍO



TRATAMIENTO DE FACHADA

TRATAMIENTO DE FACHADA

ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS



LOCAL VACÍO

Partida	P.A.	m ²	€/Ud.	Coste
Tratamiento fachadas		1.500,00		1.500,00
Coste total				1.500,00
			Coste/ml	150,00

3.- ILUMINACION SOSTENIBLE

Iniciativa.- Aunque el local no esté en uso y no mantenga servicio de suministro eléctrico a través de esta propuesta se iluminarán diversos elementos del mismo, como puede ser parte del escaparate, el logo del programa, el rótulo, etc...En cada local se podrá estudiar aquellos elementos que se consideren más atractivos de iluminar.

Objetivo.- Que el local pueda ser reconocido fácilmente como parte del programa de reactivación de locales generando a la vez una propuesta de atractivo y personalización del mismo.

Forma.- Existen multitud de modelos de lámparas y apliques de luz solar con baterías propias recargables por este medio. Dependiendo del tamaño emiten más o menos luz una vez cargadas y durante un determinado lapso de tiempo. Esto no es mayor problema por cuanto los escaparates de los locales no han de estar iluminados constantemente durante la noche, sino tan sólo las horas iniciales.

No obstante cada local se realizará un pequeño estudio de su situación y orientación para comprobar la existencia o no de suficientes horas de sol sobre las zonas donde irán anclados los emisores. Los emisores se pueden colocar incluso en el interior de los escaparates (siempre que sea posible) a fin de iluminar éstos durante parte de la noche o en el propia fachada ya sea sobre rótulos o el mismo logo del programa.

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre el propio local, se necesitará la autorización del propietario o arrendatario del mismo, así como la consulta a los permisos del local para uso de fachadas conforme a los Estatutos de la Comunidad, aunque al ser elementos fácilmente instalables y/o retirables no han de generar mayor conflicto

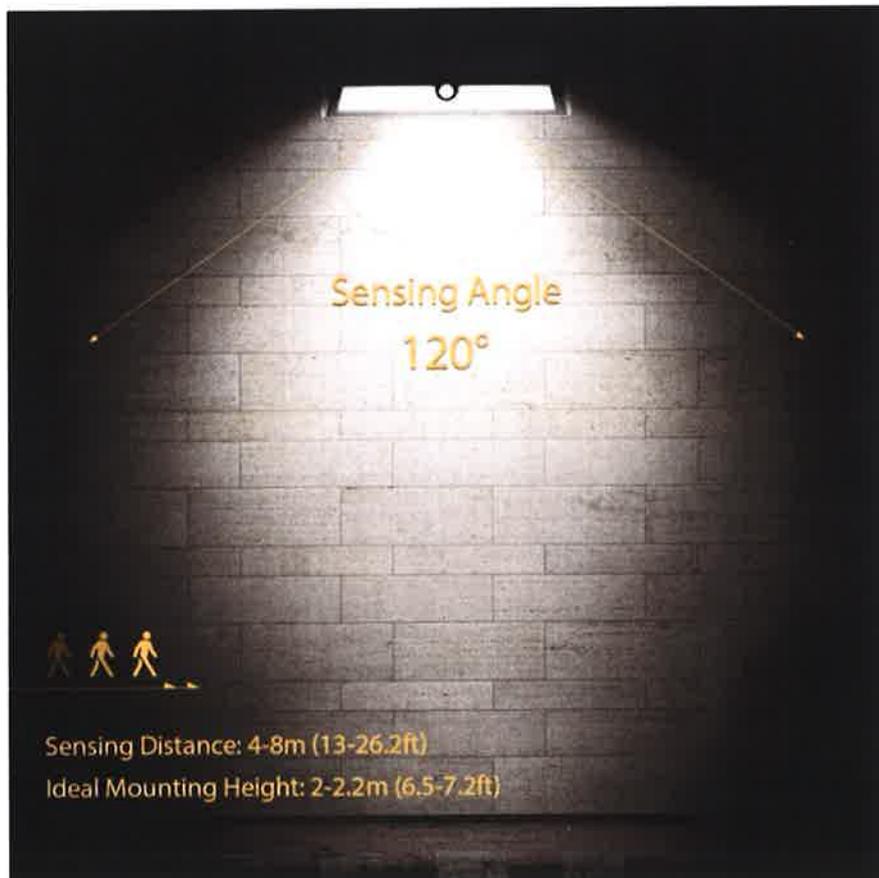
Coste.- Existe multitud de emisores lumínicos solares en el mercado cada uno con su forma y sus características técnicas propias. Lo ideal sería hacer un pequeño estudio a fin de obtener unos datos que sirvieran para unificar el modelo a elegir con unas características adecuadas, aunque se entiende que sería necesaria una cantidad de lúmenes distinta para cada situación.

A modo de ejemplo se acompaña información de un un modelo con una lámpara de 1.000 lumens que viene a costar unos 30 euros por aparato (IVA incluido) y puede iluminar la zona reflejada en el gráfico y unas medidas de dimensiones del producto: 330 x 104 x 44 mm

3 OPTIONAL LIGHTING MODES



	Medium Light Mode Auto turn on at night	
	Dim Light Sensor Mode Stay dim light at night (21 LED); turn into high light (77 LED) and last about 15-20 seconds when there is motion	
	Sensor Mode Keep standby time until motion is activated, it will turn on high light and last about 15-20 seconds	



4.- EL ROTULO

Iniciativa.- La rotulación de un local es la identificación nominal del mismo, y va a suponer también la identificación del ámbito de público al que va destinado el producto o la empresa que se implanta. No obstante cuando un local está vacío el rótulo existente no responde a la realidad, en tanto en cuanto ese negocio no está en funcionamiento y ese rótulo ya no “anuncia” nada.

Por ello mediante el uso de materiales se deberá incentivar la disposición de rótulos atractivos, lo que no necesariamente pasa por instalaciones de alto coste, sino por el uso de imaginación, materiales de bajo coste o reciclados, artísticos, etc

Objetivo.- Al actualizarse el rótulo, parece que el local está de nuevo en funcionamiento con una nueva vida comercial, o cuando menos llama la atención y rompe con el efecto de local decadente y descuidado que tanto afea las calles.

Forma.- Sobre cada rótulo existente en los locales que se adhieran a esta iniciativa se puede hacer un pequeño informe de cuál sería la forma más barata, decorativa y llamativa de modificar el existente, sin retirarlo ni inutilizarlos. Por ejemplo:

- Pegar un vinilo sobre el mismo con el logo del programa u otra imagen.
- Pintar directamente sobre la plancha.
- Forrarlo con elementos reciclados, decorativos, etc...

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre el propio rótulo y no hay modificación del mismo, se necesitará tan sólo la autorización del propietario o arrendatario del mismo.

Coste.- Dependiendo de las dimensiones y materiales, previo estudio de la actuación a concretar.



5.- EL TOLDO Y EL ACCESO AL LOCAL

Iniciativa.- El acceso al local es un elemento a tener en cuenta englobando bajo este epígrafe el toldo, como elemento potenciador de atracción hacia la zona de acceso. Bajo esta iniciativa se actuará sobre aquellos locales que tengan una zona de acceso disponible (diferenciada de la fachada) y en su caso toldo a fin de actualizarlos y limpiarlos. Un toldo en condiciones y una zona de acceso agradable, genera la impresión de uso en el resto del local. También es posible la instalación de pequeños toldos sobre la zona de acceso en colores vivos que hagan juego con los aplicados a la zona de acceso.

Objetivo.- Al actualizarse la zona de acceso y la colocación de un pequeño toldo o avance, o la limpieza del existente, parece que el local está de nuevo en funcionamiento con una nueva vida comercial, o cuando menos llama la atención y rompe con el efecto de local decadente y descuidado que tanto afea las calles. Del mismo modo, un toldo que incorpore la imagen de marca del local, puede por sí mismo configurar e incluso sustituir la rotulación del local. Además, dependiendo de la orientación, ancho de acera y localización del local, puede generar un área de confort tanto exterior como en el interior del propio local.

Forma.-

a) La limpieza y pintura de la zona indicada se ha de llevar a cabo en colores adecuados y llamativos.

b) La colocación de un pequeño toldo o avance que puede ser decorado con vinilos adhesivos de colores o con el logo del programa.

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre el propio local, se necesitará la autorización del propietario o arrendatario del mismo, así como la consulta a los permisos del local para uso de fachadas conforme a los Estatutos de la Comunidad, aunque al ser elementos fácilmente instalables y/o retirables no han de generar mayor conflicto.

Coste.-

- a) La limpieza y pintura de la zona de entrada, conforme a su superficie.
- b) Reparación o repaso del toldo existente.
- c) En su caso colocación de un pequeño avance como el que se adjunta. Precio del modelo que se adjunta foto, según la anchura que varía de 120 cm a 200 cm, entre 50 y 70 euros. Sobre el mismo se pueden aplicar adhesivos coloreados o con el logo del programa.



6.- LA ACERA Y ESPACIOS ANEXOS

Iniciativa.- La zona aledaña a la fachada del local a la calle también puede ser usada como elemento potenciador de atracción del mismo. Esta zona puede ser usada como continuación del comercio que se desarrolla en el interior de los establecimientos, como escaparate de los productos o como reclamo, bien para conseguir que el peatón acceda al interior del mismo o se percate de la existencia de un local disponible. Además el hecho de que un local en uso genere un espacio comercial exterior, centra la atención de la calle en él y eclipsa automáticamente la idea de abandono del local contiguo si está cerrado. Puede parecer una acción dirigida al local en uso, pero en este caso repercute beneficiosamente en los aledaños en cuanto eleva la media de actividad comercial de la zona, presentándola como dinámica y activa.

Objetivo.- Potenciar usos en las zonas de acera que permitan transmitir una idea de actividad comercial global o disponibilidad de espacios comerciales.

Formas.- Esta acción como indicamos puede ir dirigida a locales vacíos o con actividad.

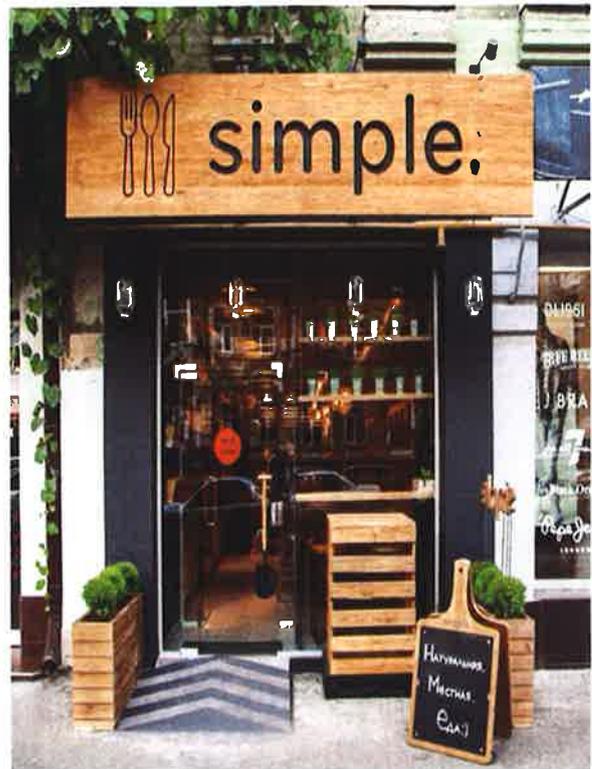
1) Locales vacíos. Se puede realizar mediante la señalización de aquellos locales que estén disponibles para alquilar y comenzar una actividad comercial en ellos. El modo de hacerlo debería ser de la manera más activa y destacada posible para que sea fácilmente perceptible; además podría enlazar con algunas de las anteriores propuestas (p.ej. Banderolas) y llevarse a cabo dentro de otras actuaciones más globales. En este sentido si se creara una bolsa de locales vacíos, a la hora de identificar los mismos, se podría asignar un número de lista a cada uno que coincida con el que se cuelgue en la página web, a la hora de facilitar su identificación sobre el terreno. En este caso mediante unos vinilos adhesivos llamativos colocados frente al local o en su fachada y que se complementen con la banderola.



2) Locales en uso. La medida pasa por facilitar la ocupación del espacio aledaño a los locales en uso a fin de generar un aspecto de comercio vivo. La colocación de expositores, elementos decorativos o informativos favorece la presencia del comercio e invita al consumo.

Este uso podría ser continuado en el tiempo, o si no fuera posible debería tratarse de maximizarse los días de más consumo (fines de semana) o en épocas señaladas como las fiestas de Navidad, rebajas, etc...

Además, y según la campaña o época, se pueden usar también vinilos para atraer la atención de los peatones sobre los comercios.



Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la colocación será sobre la vía pública habrá de estarse en lo establecido en las Ordenanzas Municipales ordenanza fiscal nº 25 tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local (2016, 2017) y por extensión a la de ordenanza municipal reguladora de la instalación de terrazas de veladores por la descripción y limitaciones que pone al uso.

No obstante en determinadas ocasiones se puede estudiar el hecho de colocar elementos comerciales que estén anclados en la fachada del propio local y que por ende no estén sobre la acera, como medio de reducir gastos pero manteniendo el atractivo comercial.

Coste.-

- a) Precio aproximado de vinilo adhesivo recortado con forma de número en medida de 100 cm x 100 cm (30'00 euros). Resto de tamaños a consultar.
- b) En su caso aplicación de las tasas correspondientes por el uso del espacio público. A determinar.



7.- DECORACIÓN Y MOBILIARIO DE LOCALES VACÍOS

Iniciativa.- Al pasear por la calle no hay nada más triste que observar un local sin uso y además percatarse de que su interior está sucio y descuidado. Esta imagen es la que vamos a intentar cambiar mediante unas simples medidas que con buen hacer e imaginación pueden resultar. En ocasiones el local vacío puede mejorar su atractivo con la simple disposición espacial de mobiliario, o elementos que ayuden a visualizar el local en un hipotético uso. Imaginemos la disposición de volúmenes que supongan una maqueta a escala natural de mostrador, recepción, expositores, etc..

Para llevar a cabo esta medida no es necesario realizar grandes desembolsos, si no llevados de unas ideas básicas y sencillas aplicarlas al espacio vacío del local en desuso. Del mismo modo, se pueden plantear decoraciones virtuales, exponiendo una formalización digital de decoración, bien impresa o a través de pantallas que supondrían una propuesta atractiva de cara al posible arrendatario.

Objetivo.- Potenciar el aspecto interior del local, lo que facilita su arrendamiento posterior y favorece una percepción mejor del mismo rompiendo con el aspecto de dejadez y abandono de muchos locales vacíos.

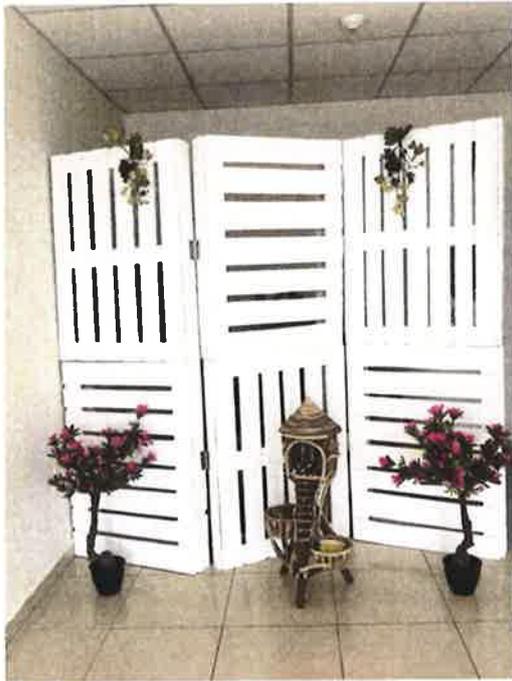
Formas.-

a) Continente del local. Mediante esta acción se adecuará el estado del interior del local mediante una limpieza y en su caso una repaso de pintura de elementos arquitectónicos especialmente visibles (como columnas a una cara o dos caras, un lienzo de algún muro, etc...) que resaltará dando un aspecto especial.

b) Contenido del local. En este caso habrá que "amueblar" o colocar en el interior del local objetos que den una impresión de uso o preocupación por el estado del local.

En este sentido podemos optar por la utilización de elementos reciclados, tratados o no, que decorarán el interior del local en aquellas zonas que sean visibles. Hay que evitar en este punto elementos comerciales vacíos o que parezcan abandonados.

Por ejemplo se pueden usar pales pintados o decorados en diversos colores, que dan aspecto de robustez y seguridad, pudiendo realizarse muebles, separadores, etc...o cualquier otro objeto que surja.



Otra opción es la fabricación en cartón u otro material de una serie de elementos comunes comerciales (mostrador, estanterías con productos, recortables de clientes, etc...) que serán colocados en el interior del local dándole un aspecto colorido y desenfadado.

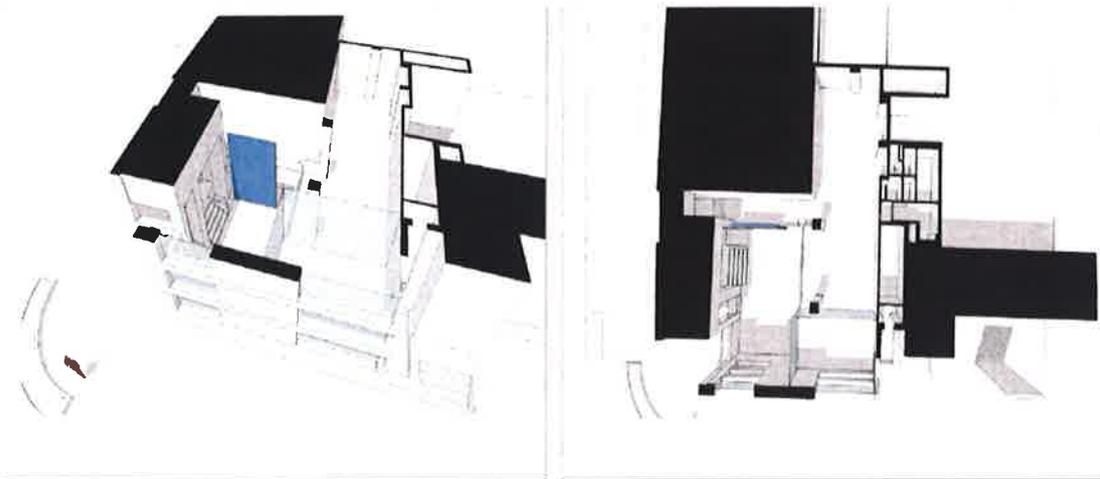
Estos elementos podrán ser reutilizados de un local a otro.



Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que esta actuación se desarrollará únicamente en el interior del local deberemos contar con la autorización y colaboración del propietario.

Coste.-

- a) Precio repastos puntuales de pintura, dependiendo de superficie a decorara y colores elegidos.
- b) Mobiliario reciclado a colocar en el interior, según elementos elegidos y tratamiento que se les haya dado.
- c) Realización en cartón de elementos comerciales u otro material, según diseño en imprenta.
- d) Realización de modelos en 3D, con instalación genérica de mobiliario



Ejemplo de estudio de local vacío.

Contar con una representación gráfica en 3D de los locales, especialmente de aquellos que presenten cierta complejidad espacial, supone una ayuda extra de cara a su puesta en valor. En estos estudios se pueden plantear las decoraciones provisionales de modo virtual.

8.- ESCAPARATES

Iniciativa.- Un amplio escaparate en un local vacío o en desuso es una pérdida de oportunidades comerciales. Si se usa adecuadamente ese espacio puede producir beneficios tanto para el propietario del local (que ve como su local ahora es más “visualizado” y aumentan sus posibilidades de arrendarlo) como para el encargado de ocupar el escaparate que anuncia su producto, sus obras, etc... y obtiene una publicidad. Se trata de mejorar el espacio urbano y el de ventas en una misma opción.

Objetivo.- Este programa tiene un objetivo triple:

- 1) Por un lado, permite a comercios, artesanos, artistas o instituciones ampliar su presencia y exponer sus productos, obras, actividades, etc... abriéndose así a nuevos clientes.
- 2) Por otro lado, beneficia a la propiedad del local cerrado porque un escaparate atractivo llama la atención sobre un local disponible y permite visualizar el potencial de ese espacio
- 3) En tercer lugar, contribuye a mejorar el aspecto del conjunto de la calle.

Forma.- Los escaparates que se cedan al amparo de este programa mostrarán el rótulo indicativo de la denominación que se le dé, cuyo diseño dinámico y sencillo llamará la atención, sin restar protagonismo al contenido expuesto en el escaparate. Además se identificarán tanto el nombre y dirección del expositor como el contacto con la propiedad o inmobiliaria encargada del local vacío, con los datos de superficie, croquis de planta... que interesen.

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

Permisos, normativa y tramitación.- Como quiera que la actividad se realiza en el interior del local particular, tan sólo habrá que contar con la autorización del propietario.

No obstante para asegurar la operación, lo ideal será firmar un documento de cesión de uso temporal gratuita del escaparate donde se recojan las obligaciones del anunciante respecto al uso y las posibles responsabilidades civiles dimanantes del mismo.

El uso deberá ser estrictamente temporal por un plazo mínimo acordado entre las partes (puede ser tres meses) pudiendo prorrogarse mensualmente a posteriori hasta un máximo de seis.

En caso de que exista más demanda de anunciantes que locales se podrá adjudicar el uso mediante sorteo.

Coste.- En principio gratuito para ambas partes, a excepción de las tareas de limpieza y mantenimiento que serán por cuenta del anunciante, así como los medios materiales que use en el escaparate. Otro gasto posible podría ser una seguro de responsabilidad civil en evitación de riesgo que deberá ser sufragado también por el anunciante u otra entidad.

