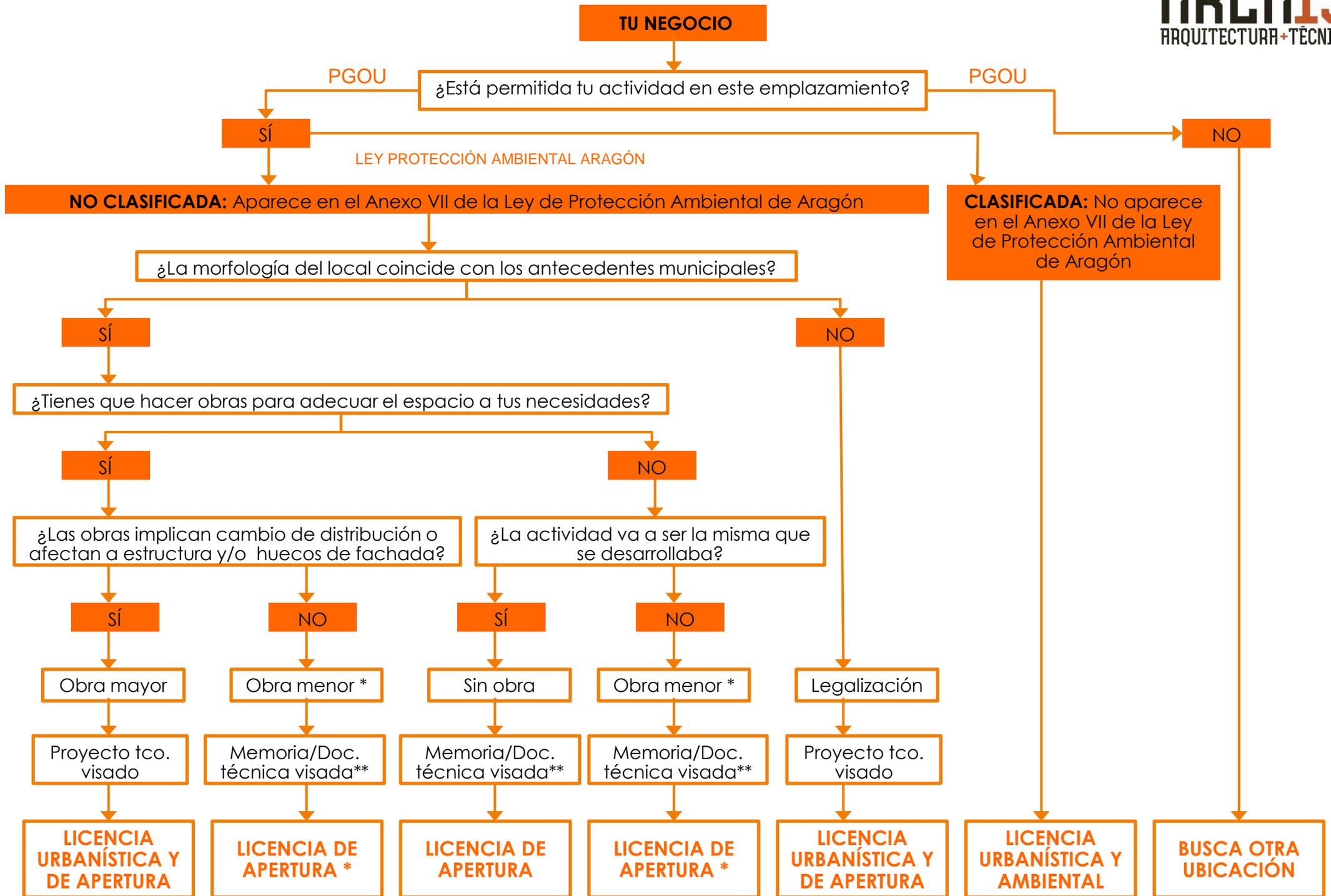


ANTES DE ABRIR MI NEGOCIO: La licencia

David Calvo Segura
Arquitecto Técnico
david@area15.es
www.area15.es

ÍNDICE

- 1.- ¿Qué licencia necesito?
- 2.- ¿Cómo saber si puedo abrir mi negocio en el local que me gusta?
- 3.- ¿Es mi actividad clasificada o inocua?
- 4.- ¿Qué tipo de licencia de apertura debo solicitar?
- 5.- ¿Y si quiero abrir un bar?
- 6.- ¿Cuánto cuesta mi licencia?



¿Cómo saber si puedo abrir mi negocio en el local que me gusta?

2.- Una vez conocemos la calificación de la zona (A1/1, A1/2, A2...) hay que comprobar en las normas urbanísticas en qué plantas y con qué condiciones podemos montar nuestro negocio

<http://www.zaragoza.es/ciudad/urbanismo/planeamiento/pgouz/normas.htm>

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-1, GRADO 1 (...)

Artículo 4.1.8. Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelera:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 m² y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- Despachos profesionales en vivienda de titular, y
- Oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- que no incluya ningún puesto de trabajo estable;
- que, los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, y
- que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja y con acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

EJEMPLO

¿Es mi actividad clasificada o inocua?

Las actividades que están exentas de solicitar Licencia Ambiental de Actividad Clasificada están enumeradas en el Anexo VII de la LEY 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la citada Ley.

ANEXO VII

Actividades excluidas de licencia ambiental de actividades clasificadas

- a) Actividades de comercio al por menor, siempre que la potencia* instalada no supere los 30 KW y su superficie construida no supere los 300 m²:
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 caucho, 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 video y cinematográfico.
 21. Floristerías.
 22. Armerías sin almacenamiento de munición ni productos explosivos o inflamables.
- 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 < 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 o que no ocupen una superficie superior a las 5 hectáreas.
- c) Actividades agropecuarias:
1. Explotaciones domésticas, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las dos cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves ó 2 U.G.M. 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 ó 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, siempre que su superficie construida no supere los 200 m².
 7. Actividades de almacenamiento de objetos y materiales, siempre que su superficie construida 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

LICENCIA DE APERTURA DE ACTIVIDADES NO CLASIFICADAS

| MODELO | TIPO DE NEGOCIO | CONDICIONES |
|-----------|--|--|
| Modelo A1 | <p>Administrativo y comercial que no sean de pública concurrencia</p> <p><i>Uso Pública Concurrencia (SUA)</i> Edificio o establecimiento destinado a alguno de los siguientes usos: cultural (destinados a restauración, espectáculos, reunión, esparcimiento, deporte, auditorios, juego y similares), religioso y de transporte de personas.</p> <p><i>La ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza considera pública concurrencia a los siguientes usos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hospitalario, penitenciario, acuartelamiento y garajes o aparcamientos en local cubierto y de uso público para cualquier superficie. • Administrativo, docente, deportivo, religioso y residencial, definido en la Norma Básica NBE-CPI (sustituída actualmente por el Código Técnico de la Edificación), para una superficie construida superior a 2.000 m². • Comercial y restauración (bares, cafeterías y restaurantes) para una superficie construida superior a 500 m². • Recreativo (discotecas, salas de juego, pubs, etc.) y espectáculos (cines, teatros, música en vivo, etc.) para una superficie construida superior a 200 m². | <ul style="list-style-type: none"> • Estar situados en planta baja o pisos alzados, sin utilización de sótano para público. • La superficie total, incluidos altillos u otros anejos, no sea superior a 200 m², ni el aforo superior a 100 personas. • El recorrido de evacuación, conforme a la Sección 3 del DB SI sea inferior a 25 m. • El nivel de riesgo intrínseco sea inferior a 850 MJ/m² • Los elementos estructurales y de cerramientos fijos y ciegos, cumplen las tablas 1.2 del apartado 1 de la sección SI 1 y la tabla 3.1 de los apartados 3 de la sección SI 6 (Seguridad en caso de incendio) y no inferiores a EI- R120. • La reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario cumplen el apartado 4 de la sección SI 1 del DB SI (Seguridad en caso de incendio) |
| Modelo A2 | <ul style="list-style-type: none"> • Locales comerciales entre 200 y 300 m². • Loc. comercial < 300 m² en espacio de pública concurrencia. • Oficinas con superficie mayor de 200m². • Resto de actividades del Anexo VII | |
| Modelo A3 | <ul style="list-style-type: none"> • Talleres o naves industriales menores de 200m² y potencia mecánica inferior a 10 KW. • Almacenes con superficie menor de 500m² y riesgo bajo. | |
| Modelo A4 | <p>Actividades en el domicilio habitual, con límite de 10m², que no se atiende al público y sin personal asalariado</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Superficie entre 6m² y 10 m² y volumen mínimo de 15m³ • En cualquier planta del edificio. |
| Modelo A5 | <p>Comunicación-Declaración en la que se manifieste la cesión de los derechos de la licencia, que no ha habido modificación de la obra, actividad ni de instalaciones y que se mantienen las condiciones recogidas en Proyectos o Certificados referidos anteriormente, con firma del titular de la licencia y del nuevo solicitante que desea la titularidad (transmisor y transmitente)</p> | |

¿Y si quiero abrir un bar?

Al igual que en el resto de Licencias, tendremos que consultar el PGOU, comprobando, además, que no sea una “Zona Saturada”.

En caso de estar incluido en el anexo VII de la Ley de Protección Ambiental de Aragón, se solicitará mediante el Modelo A2, debiendo pedirse al mismo tiempo la Licencia Urbanística (salvo que el local haya tenido el mismo uso y ya la posea).

Los establecimientos sujetos a la Ley de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón requieren de Licencia de puesta en funcionamiento, que incluirá Certificado Final de Obra, Certificados de los materiales e instalaciones y Certificado de cumplimiento de la OMRyV (habiendo realizado una medición in situ).

En caso de que el establecimiento ya cuente con licencia pero no consigamos el traspaso deberemos solicitar una nueva puesta en funcionamiento.

¿Cuánto cuesta mi Licencia?

Las tasas municipales a liquidar previamente a la presentación de la solicitud de la licencia están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 13 y los importes mínimos a pagar son los siguientes (año 2103):

- Modelo A1: (Superficie del local x 0,65 €/m²), siendo el mínimo 169,45 €
- Modelo A2: (Superficie del local x 0,65 €/m²), siendo el mínimo 200,25 €
- Modelo A3: (Superficie del local x 0,65 €/m²), siendo el mínimo 200,25 €
- Modelo A4: 128,40 €
- Modelo A5: 102,70 €
- Actividad Clasificada: En función de la superficie y del tipo de actividad.
- Inicio de Actividad: 128,40 €
- Puesta en funcionamiento de actividad sujeta a la Ley de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón: 128,40 €

