

Área de Rexeneración Urbana,  
Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible  
Sección de Licenzas  
621/2018/691 62113I027V

**2019\_01 CRITERIO DE APLICACIÓN Á TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES DE LICENZA DE OBRAS OU COMUNICACIÓNES PREVIAS DE OBRAS OU ACTIVIDADE PARA USO DESPACHO OU OFICINA PROFESIONAIS.**

**INFORME:**

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), aprobado pola Orde da COMATI de 25.02.2013, contén a regulación dos usos no seu Título V *Condiciones de los usos*.

A tales efectos entre os usos regulados polo PXOM atopase o uso TERCIARIO, dentro do cal distinguense as seguintes categorías:

- *Categoría 1ª. Oficinas profesionales en general y Despachos profesionales anexas o no a vivienda del titular ocupando, en el primer caso, como máximo el 50% de la superficie útil de ésta.*
- *Categoría 2ª. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera, en edificios con uso principal de vivienda.*
- *Categoría 3ª. Edificios con más de sesenta por ciento (60%) de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas y el resto a otros usos.*
- *Categoría 4ª.- Oficinas asociadas a actividades principales.*

A regulación contida no PXOM (art. 5.2.5.2.b) non distingue propiamente entre despachos profesionais non anexos á vivenda ou oficinas profesionais (cat. 1<sup>a</sup>), dos locais de oficinas en xeral (cat. 2<sup>a</sup>).

A necesidade de fixar un criterio para diferenciar entre despachos ou oficinas profesionais e as oficinas en xeral, ven obrigada pola regulación de usos contida nas distintas ordenanzas, Normas Zonais 2 e 3, que recolle como uso compatible o “*Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>*”. De acordo con esta regulación, non é posible a implantación dun uso oficinas en plantas superiores á primeira, salvo no caso de que se trate dun uso de oficina profesional ou despacho profesional, isto é a categoría 1<sup>a</sup>.

Polo tanto a cuestión é establecer cal é o criterio para a consideración dun espazo no que se desenvolve unha actividade terciaria como oficina profesional ou despacho profesional e non como oficina en xeral, xa que ao non ter este ultimo a posibilidade de ser desenvolvido en calquera das plantas do inmoble, non son asimilables.

Pola súa parte, e con carácter xeral, seguirase o criterio xa recollido no documento básico DB-SUA *Seguridad de utilización y accesibilidad*, cos comentarios do Ministerio de Fomento, do CÓDIGO TÉCNICO DA EDIFICACIÓN, aprobado polo *Real Decreto 314/2006, de 17 de*

marzo. Este documento básico recolle como criterio xeral de aplicación que “Os edificios ou zonas dos que o uso previsto non se atope entre os definidos no Anejo SUA A de este DB deberán cumplir, salvo indicación noutro senso, as condicións particulares do uso ao que mellor poidan asimilarse.”

Polo tanto, establecese que para a consideración dos usos propostos non especificamente recollidos na regulación dos usos do PXOM o criterio será o de asimilar o uso proposto ao que mellor se asimile.

Xa no que respecta á consideración das oficinas ou despachos profesionais non anexos á vivenda, no documento DB-SUA comentado recollese o seguinte sobre os **Establecementos para actividades profesionais**:

*En los establecimientos para actividades profesionales tales como despachos de abogados, oficinas técnicas, notarías, consultas de médicos, dentistas, centros docentes, academias, etc., los despachos se consideran zona de uso privado, según se establece en la definición de uso privado del anexo A. El resto de las zonas se consideran uso público o privado en función de si al establecimiento o a la zona en cuestión tiene acceso o no “el público”.*

*A estos efectos se considera que aquellos establecimientos que sean de "pequeña entidad" en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en un número limitado (se puede considerar razonable establecer dicho límite en 100 m<sup>2</sup> de superficie útil y en 10 personas de ocupación) no están abiertos "al público", por lo que todas sus zonas se consideran de uso privado y pueden asimilarse, en el caso de que no lo sean, al uso Administrativo.*

*Hay que tener en cuenta que el hecho de asimilar estos espacios a uso privado no implica que puedan ser no accesibles por no considerarse de uso público, sino que las condiciones de accesibilidad aplicables a estos espacios y sus elementos son las propias de uso privado, es decir las relacionadas con un entorno conocido por el usuario. Véase también el comentario al punto 2 del apartado SUA 9-1.1.2 Accesibilidad en establecimientos.*

Dado que xa existe unha disposición normativa na que se recolle a definición de establecemento para actividade profesional, considerase adecuado a aplicación deste criterio para distinguir entre a categoría 1ª: *Oficinas profesionales en general y Despachos profesionales anexas o no a vivienda del titular* e a categoría 2ª *Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera, en edificios con uso principal de vivienda*.

Deste xeito consideraranse dentro da categoría 1ª aquelas oficinas ou despachos anexos ou non á vivenda nos que se desenvolvan actividades profesionais, sempre que a súa

Área de Rexeneración Urbana,  
Dereito á Vivenda e Mobilidade Sostible  
Sección de Licenzas  
621/2018/691 62113I027V

superficie non exceda de 100 m<sup>2</sup> e non teñan unha ocupación superior a 10 persoas. Por actividades profesionais enténdese aquelas nos que un ou varios profesionais se dedican ao exercicio libre da súa profesión, pudendo darse o caso de que existan oficinas de carácter xeral non vinculadas a actividades profesionais en locais cunha superficie inferior a 100m<sup>2</sup>, e que non alcancen a ocupación de 10 persoas.

No caso de que a actividade a desenvolver sexa a prestación dun servizo relacionado coa saúde (sanitario, médico, dental, de fisioterapia,... ou calquera outro uso asimilable), considerarase igualmente que é un despacho profesional sempre que a superficie do local onde se pretenda instalar non exceda de 100 m<sup>2</sup> e non teña unha ocupación superior a 10 persoas. Se excede dos parámetros anteriores, considerarase un equipamento sanitario, asistencial, etc. de carácter privado.

Polo tanto, cando a superficie do local no que se pretenda implantar a actividade exceda dos 100 m<sup>2</sup> ou a ocupación de 10 persoas, non se considerará despacho ou oficina profesional, e o criterio a seguir será a asimilación do uso proposto na solicitude ao que mellor poida asimilarse.

A Coruña, na data da sinatura dixital deste documento