

INFORME RELATIVO A LA CONSULTA FORMULADA POR LA AGENCIA DE GESTIÓN DE LICENCIAS DE ACTIVIDADES EN RELACIÓN A LAS CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.

Con fecha 2 de junio de 2010 la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea a esta Secretaría Permanente consulta telefónica sobre dos cuestiones:

- 1.- El criterio a aplicar para la determinación de las condiciones de ventilación e iluminación en los despachos profesionales domésticos
- 2.- Determinar la posibilidad de utilización compartida de una pieza de la vivienda como pieza propia de la misma dentro del programa mínimo y como despacho profesional doméstico.

CONSIDERACIONES

Los despachos profesionales domésticos se definen, conforme establece el art. 7.6.1.2.c.ii) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, (en adelante NN.UU), como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, **en las condiciones reguladas en el uso residencial**, y que se encuadran en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria *o higiénica* a las personas.

Es el art. 7.3.9 de las NN.UU, del Capítulo 7.3 que regula las condiciones del Uso Residencial, el que establece las determinaciones a aplicar a los despachos profesionales domésticos, sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas. Estas condiciones son las siguientes:

1. ***Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.***
2. ***La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo (Capítulo 7.3). Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.***
3. ***La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.***

4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el capítulo 7.2.

1.- En relación a la primera cuestión y a tenor de lo indicado, un despacho profesional doméstico se ubicará en una de las piezas habitables de la vivienda. Toda vez que las condiciones de aplicación son las propias del uso residencial, las piezas de partida tienen que formar parte de las que se consideran como piezas habitables de la vivienda, por lo que las condiciones de ventilación e iluminación a aplicar a esa pieza deberán ser las especificadas en el art. 7.3.8 de las NN.UU.

En consecuencia las condiciones de ventilación e iluminación preexistentes de la pieza de la vivienda antes de su conversión a despacho profesional, serán válidas para el mismo y siempre tomando como condiciones preexistentes las amparadas en la correspondiente licencia urbanística que define la vivienda donde se vaya a ubicar el despacho la cual deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el planeamiento o en la normativa de aplicación en el momento de su otorgamiento.

2.- Respecto a la segunda cuestión, de la lectura del art. 7.3.9 de las NN.UU se desprende que no puede haber en una pieza utilización simultánea o compartida de despacho profesional doméstico y de piezas integrante en el programa de vivienda, toda vez que ambas funciones deben estar diferenciados espacialmente y su utilización debe ser por tanto individualizada.

Es decir, con la ocupación máxima en superficie y piezas destinadas a despacho profesional doméstico establecida en el apartado 3 del referido artículo, la superficie útil de vivienda restante servirá para cumplir el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el art. 7.3.4 de las NN.UU, siendo éste el que proporciona una estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Podrá admitirse la reducción de la superficie útil hasta veinticinco (25) metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo, aunque este último programa puede superar los treinta y ocho (38) metros cuadrados, tal y como se ha interpretado en el Tema nº 99, de 11 de marzo de 1999, de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

No obstante, lo hasta aquí expuesto hace referencia a una interpretación literal de las normas en relación con el ejercicio de actividades profesionales en la propia vivienda, que devienen de la tipología de actividades y de métodos de trabajo que se han aplicado durante el siglo pasado, y que a día de la fecha con la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de comunicación han quedado claramente obsoletas.

De acuerdo con cuanto antecede, desde esta Secretaría Permanente se está trabajando en la redacción de una Instrucción al respecto, en la que se recojan las diferentes formulas de implantación de despachos profesionales o talleres domésticos que puedan desarrollarse en una vivienda, a la luz de las nuevas tecnologías de la información.

En este sentido, cualquier sugerencia o fijación de criterios que se tenga a bien realizar desde esa Agencia y que coadyuve a mejorar y optimizar su efectiva aplicación, será considerada en la Instrucción prevista, de manera que la misma tenga un desarrollo coordinado y responda tanto a criterios normativos como a efectos prácticos.

Madrid, 8 de junio de 2010