

## INFORME TÈCNIC

Projecte: CRITERIS PER L'ESTABLIMENT D'ACTIVITATS ASSIMILABLES A UN DESPATX PROFESSIONAL EN HABITATGES

Expedient: -: INFORME TECNIC

En serveis tècnics municipals, informa a petició del Ajuntament d'Artés l'objecte de referència

## ANTECEDENTS

No es disposa d'antecedents per aquesta ubicació

## INFORMACIÓ DISPONIBLE

No s'ha aportat informació

## S'INFORMA QUE,

Recentment s'han atès als serveis tècnics municipals diverses consultes sobre les condicions exigibles a les activitats en un habitatge sobre el que es volen fer certes consideracions per tal de proposar finalment uns criteris generals útils per informar aquest tipus d'activitats tenint molt present els objectius generals que les últimes normes sobre la tramitació d'activitats econòmiques determinen i que es reproduïxen a continuació:

- a. Impulsar l'activitat econòmica mitjançant la supressió o la reducció dels tràmits administratius de les empreses i els professionals per a iniciar una activitat econòmica a Catalunya.
- b. Agilitzar i simplificar l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya.
- c. Simplificar les relacions entre les administracions públiques de Catalunya millorant-ne la coordinació.
- d. Fer efectiu el dret de la ciutadania, les empreses i els professionals d'accedir a l'exercici de l'activitat econòmica d'una manera àgil i eficient.

## Respecte de la tramitació administrativa

Aquest tipus d'activitat es poden considerar regulades administrativament per la *Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*, sota el règim de *declaració responsable*.

Concretament i d'acord a la definició d'Activitat econòmica innòcua de l'article 12.2.a de l'esmentada llei segons la qual *és aquella activitat que, amb caràcter general, per les seves característiques no produeix molèsties significatives ni cap afectació considerable al medi ambient, la seguretat de les persones ni els béns*

Les limitacions que s'imposen a l'annex 1 per epígrafs que podrien servir per aquests tipus d'activitat són únicament disposar d'una superfície inferior a 120m<sup>2</sup>.

## Respecte de la consideració urbanística

La norma urbanística municipal no estableix els despatxos professionals com uns usos definits a l'article 33.4.

L'ús disponible més pròxim és l'accepció *g, ús d'oficina, activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos*

Aquest ús d'oficina està admès en totes les claus urbanístiques excepte curiosament a la clau 3 *Edificació aïllada plurifamiliar*, i a la clau 4 *Edificació aïllada unifamiliar*.

La possibilitat d'utilitzar l'accepció *q* com l'ús especial o peculiar, bé per llurs dimensions o llur singularitat, fet pel que llur previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es consideren permeses tampoc sembla viable doncs la definició és massa genèrica i la clau 4 també la prohibeix.

Per tant, la possibilitat de normalitzar aquest tipus d'activitats passaria per modificar les normes subsidiàries del municipi amb les següents actuacions:

1. Incorporar l'ús de despatx professional (accepció *r*) com aquella activitat professional admesa en un habitatge que desenvolupa com a mínim per una persona empadronada a l'habitatge i en les condicions que es desenvolupen mes endavant.
2. Modificar la definició de l'ús d'habitatge per tal que quedi clara la possibilitat de desenvolupar aquest tipus d'activitat complementària i per tant, sempre vinculat a l'ús principal d'habitatge.

### **Sobre l'activitat específica de despatx professional**

Les activitats que es consideren despatxos professionals son variades. Inclou des de la realització de classes particulars, despatxos tècnics, dissenyadors gràfics i web, programadors, relacionats amb la salut, o amb l'aspecte personal. La tendència és fins i tot a créixer doncs el teletreball hi està molt relacionat.

Totes elles es caracteritzen pel següent:

1. Ocupen una part d'un habitatge amb cèdula d'habitabilitat en vigor. Aquesta possibilitat és admesa per hisenda respecte consideracions tributàries.  
  
L'habitatge podrà tenir, o no, ocupants legalment empadronats. Considerar aquest punt com a limitació podria incórrer en accepcions difícilment controlables, com donar d'alta l'activitat i després donar de baixa els empadronaments.  
  
Considerar que la pretensió fos destinar tot l'habitatge a l'activitat, s'estaria canviant la funció principal d'habitatge
2. Son activitats de baixa o nul·la aflluència de públic.
3. Sovint s'utilitzen com a prova o inici d'una activitat empresarial amb poca inversió (baix risc) esperant un futur amb més projecció

### **Sobre les obres d'adequació**

No es preveu que siguin necessàries obres d'adequació substancial dels habitatges, que vagin més enllà de la instal·lació d'aparells de climatització o altres tipus d'instal·lacions.

En tot cas les obres s'hauran de comunicar o sol·licitar, segons sigui el cas, i en cap cas modificaran les condicions que determini la cèdula d'habitabilitat.

### **Sobre les condicions d'evacuació, utilització i accessibilitat**

Seràn vàlides les condicions que tingui l'habitatge on és previst de desenvolupar l'activitat, tal i com s'admet al capítol III.2 *critèris generals d'aplicació* del *CTE DB-SUA Codi tècnic de l'edificació, seguretat en cas d'utilització i accessibilitat*, i sempre d'acord a l'autorització d'obra original.

Malgrat pugui semblar un contrasentit deixar desenvolupar una activitat en un espai que no pugui garantir les condicions exigibles actualment la consideració de complementarietat a l'habitatge es considera superior i per tant admissible.

És a dir, si és vàlid com habitatge, també ho ha de ser per desenvolupar aquest tipus d'activitat.

### **Sobre les condicions dels llocs de treball**

Aquest tipus de comunicació no acredita el compliment de les exigències de seguretat i salut o altres que es puguin exigir als llocs de treball.

En cap cas el coneixement de l'ajuntament del desenvolupament d'aquestes activitats suposa assumir el compliment d'aquests tipus d'exigències que en qualsevol cas quedaran sota la responsabilitat del titular.

## **ES CONCLOU QUE,**

Tradicionalment aquestes activitats no s'han comunicat, però en alguns municipis l'aplicació de taxes especials per exemple de recollida de deixalles assimilant-les a activitats, o també la possibilitat de gaudir de desgravacions fiscals i fins i tot la possibilitat d'optar a subvencions estan canviant la situació.

També s'ha de tenir en compte l'interès de disposar d'un inventari acurat de les activitats que es desenvolupen al municipi.

Per tant, es proposa la regulació d'aquest tipus d'activitat amb l'adopció d'un acord que incorpori els següents requisits:

1. Modificar les normes subsidiàries d'acord als següents punts:
  - a. Incorporar l'ús de despatx professional (accepció r) com aquella activitat professional admesa en un habitatge que desenvolupa com a mínim per una persona empadronada a l'habitatge i en les condicions que es desenvolupen mes endavant.
  - b. Modificar la definició de l'ús d'habitatge per tal que quedi clara la possibilitat de desenvolupar aquest tipus d'activitat complementària i per tant, sempre vinculat a l'ús principal d'habitatge.
2. Fixar les següent condicions generals:

### **Condicions generals**

1. L'activitat de despatx professional (en habitatge) és compatible i complementari amb la funció pròpia de l'habitatge i per tant, únicament s'accepten aquells casos en que l'activitat ocupa parcialment un habitatge.
2. Disposar de cèdula d'habitabilitat. És imprescindible disposar de la consideració d'habitatge.
3. Ser una activitat sense afluència de públic i el cas que sigui necessari, no s'acumuli una ocupació total (habitatge i activitat) , superi la màxima de l'habitatge d'acord al que s'informa a la cèdula d'habitabilitat
4. En cap cas es requerirà l'autorització de la comunitat o del propietari, pel cas d'habitatges en règim de lloguer, que tindran la consideració de tercers en el cas que hi hagi perjudicis

### **Respecte de la compatibilitat**

L'ús a considerar serà el d'oficina

### **Respecte de la seguretat d'utilització i accessibilitat**

No caldrà tenir en consideració cap aspecte addicional donat que no és previst superar l'ocupació màxima admesa a l'habitatge.

En quant a l'accessibilitat, aplicaran les condicions pròpies de l'habitatge

### **Respecte de les instal·lacions de climatització**

Es tindran en consideració les possibilitats que apliquin en general als habitatges on es desenvolupi l'activitat

### **Respecte de la publicitat**

No es permetrà la instal·lació de rètols o senyalització, sigui lluminosa o no, identificativa de l'activitat en qualsevol element de façana, sigui a l'interior o a l'exterior, que pugui tenir visibilitat des de l'espai públic.

La instal·lació de plaques informatives, sempre passives (sense il·luminació) a la zona de timbres o al voltant de l'accés a l'edifici quedarà limitat a l'aprovació de la comunitat de veïns.

L'autorització de la comunitat també serà per la ubicació, les dimensions, els materials, el sistema d'instal·lació i totes aquelles característiques que considerin

### **Respecte de les taxes**

Es tindrà en compte a les corresponents ordenances fiscals, com una activitat sotmesa a declaració responsable.

### **Respecte de la documentació per la tramitació de l'activitat**

Per tramitar l'activitat de despatx professional caldrà aportar la següent documentació en el moment de la comunicació:

1. Declaració responsable que exigeix la L16/2015
2. L'informe emès pel tècnic competent per a obtenir la cèdula d'habitabilitat, aquest pot esdevenir el certificat tècnic necessari en aquestes instal·lacions.

### **Període transitori**

Fins que no s'hagi aprovat la modificació proposada de les normes subsidiàries per informar aquest tipus d'activitat caldrà:

1. L'aprovació pel ple d'una proposta basada en els objectius d'aquest document i que accepti explícitament l'ús d'oficina com a ús complementari del d'habitatge.

serveis tècnics municipals

Artés, 24 d'octubre de 2019