

10 MAR 1984

EL TÉCNICO INFORMANTE

CAPITULO 7. USO DE OFICINAS

Epígrafe 1. Definición.

5.7.1

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gastos, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viaje e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

Epígrafe 2. Clasificación.

5.7.2

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes ordenanzas:

- Grupo I. Oficinas, centros e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la CNAE).
- Grupo II. Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).

Epígrafe 3. Condiciones de los locales.

5.7.3

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirá las siguientes condiciones:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

1994

a)- Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b)- En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina situados en planta baja (se exceptúan los locales del grupo II).

c)- Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego (se exceptúan los locales del grupo II).

d)- La altura libre media de las zonas de oficina que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será de tres metros. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

e)- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro para el Grupo II y de 1,20 metros para el Grupo I.

f)- Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:

. Por cada 100 m² (o fracción), 1 W.C. y 1 lavabo.

. A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial. Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.

. Para las oficinas encuadradas en la rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

En el caso de los locales del Grupo II, se deberán cumplir las condiciones establecidas para vivienda.

g)- Las oficinas dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 200 m²; o cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros; o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro lugar situado a menos de cien metros de los locales, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la situación pro indiviso que afecta al local respecto de sus plazas. La licencia de ocupación no podrá concederse sin la presentación de certificado del Registro de la Propiedad en el que se haga constar el cumplimiento de la condición descrita.

h)- Para las oficinas que tengan una superficie mayor de 400 m², el Ayuntamiento podrá exigir un estudio del impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones.

Epígrafe 4. Locales con uso fuera de ordenación.

5.7.4

Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Los usos existentes a la entrada en vigor del Plan que fueran disconformes con el mismo, en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación, en tanto no cambie la titularidad y/o actividad del local.