



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
66000 MÉRIDA,
Teléfono 924 93 02 00
Fax 924 93 01 01

INSTRUCCIÓN QUE EMITE LA DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y PROGRAMAS ESPECIALES DE VIVIENDA Y LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA SOBRE "CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LAS NORMATIVAS DE VPO, HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD".

Con el objeto de unificar los criterios interpretativos de algunos aspectos de la normativa para hacer efectivas las emisiones de las calificaciones en materia de vivienda protegida, y en aras de una mayor eficiencia e igualdad ante situaciones que plantean los proyectos de edificación, se redacta la presente instrucción:

***"Respecto a la subsanación de los procedimientos de calificación provisional y definitiva de actuaciones protegidas en materia de vivienda protegida de nueva construcción":**

• "Superficie máxima destinada a locales comerciales".

La superficie útil total cuyo porcentaje debe tenerse en cuenta como límite a efectos de hallar el máximo de superficie que podrá destinarse a los locales comerciales será la referida a vivienda, dentro del edificio en que se ubiquen los locales comerciales. Así por superficie útil total debe entenderse superficie útil total de vivienda.

• "Vivienda unifamiliar encimada sobre local de negocio".

En las promociones de viviendas unifamiliares adosadas con local de negocio en planta baja, se procederá a la calificación de actuación protegida cuando la documentación técnica albergue un proyecto de un edificio de vivienda/s en régimen de propiedad horizontal junto con el/los local/es.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



● **“Locales de negocio y garajes en la misma planta”.**

En las promociones de viviendas en bloque que cuentan con garajes y locales de negocio en la misma planta con acceso común o independiente, se procederá a la calificación de actuación protegida siempre que se proteja toda la planta y los locales de negocio y trasteros en la misma planta se hallen separados físicamente y cuenten con acceso independiente.

● **“Locales de negocio y viviendas en la misma planta”.**

Relacionado con los puntos anteriores, en promociones en las que se ubiquen las viviendas en la misma planta que los locales de negocio del edificio, podrá calificarse de actuación protegida siempre que el suelo de ambos esté a nivel distinto y como mínimo a 1,50 metros, así como cuando aquellos estén separados por elementos comunes. (Anexo I).

● **“Documentos a acompañar junto con las solicitudes de calificación provisional y definitiva. Documentos que debe comprender el contrato a visar”.**

A efectos de otorgar la “calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción”, la Orden de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio de 21 de Junio de 2006 exige la previa presentación de la oportuna solicitud, en modelo oficial, acompañada de la documentación reglamentariamente prevista y que acredita la viabilidad de dicha calificación. Entre los documentos a presentar, la Orden de 21 de junio de 2006 menciona el proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente. En este punto:

La solicitud de calificación provisional debe acompañarse, además del resto de los documentos exigidos, del proyecto básico o de



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01

ejecución visado por el colegio profesional correspondiente. En caso de proyecto básico, este deberá incorporar una memoria descriptiva que comprenda las calidades que se emplearán en la ejecución de la obra, y que habrá de ajustarse al contenido mínimo que reglamentariamente se exija.

La solicitud de calificación definitiva debe acompañarse del proyecto de ejecución final visado por el colegio profesional correspondiente, que deberá recoger con exactitud la totalidad de la obra ejecutada.

Los cuatro ejemplares del contrato de compraventa o documentos de adjudicación que debe presentar el promotor para obtener el visado de los contratos, irán acompañados de los planos de la vivienda y de la memoria de descriptiva de calidades, la cual deberá coincidir con la que el promotor presentó a efectos de calificación provisional.

● **“Licencia de primera ocupación en la calificación definitiva”.**

En cuanto a la calificación definitiva de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción, se permite presentar la licencia de primera ocupación o la solicitud de esta. (Orden de 21 de junio de 2006).

● **“Instalaciones comunes de telecomunicaciones en las viviendas unifamiliares”.**

Con respecto a este punto, se asume la comunicación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, emitida a través de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Badajoz:

“Todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, sean o no



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01

de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal.”

No obstante lo anterior se podrá justificar el cumplimiento de lo expresado anteriormente mediante proyecto de telecomunicaciones, sin infraestructura común, que incluye todas las instalaciones contempladas en el decreto y del cual para la calificación definitiva se exigirá el correspondiente final de obra específico.

***"Decreto 195/1999, de 14 de Diciembre, Condiciones de Habitabilidad de viviendas de nueva construcción":**

• Art.2º. "Concepto de vivienda y superficie útil".

- En primer lugar se aclara que son espacios exteriores cubiertos de uso privativo, las terrazas, galerías, balcones, tendederos u otros espacios similares cubiertos, independientemente de la dimensión que tengan, y que como tal, se contabilizará la mitad de la superficie establecida como útil.
- En toda habitación deben cumplirse los condicionantes de superficie, pieza mínima inscribible y altura libre mínima. La superficie de suelo restante en la que la altura libre sea superior a 1,50m se contabilizará como útil.
- No se contabiliza la escalera de las edificaciones que albergan una sola vivienda, mientras que en viviendas de dos plantas tipo dúplex, pertenecientes a un edificio de viviendas (plurifamiliar), sí se contabiliza.
- Se aclara que en viviendas de protección pública y viviendas de promoción pública, los espacios exteriores cubiertos no pueden superar el 10% de la superficie útil de la vivienda, pero que si la sobrepasa no será obstáculo para conseguir la Calificación Provisional, si bien el exceso del 10% no se podrá cobrar como precio de la vivienda. En ningún caso se podrá superar la superficie total útil máxima permitida para cada tipo de vivienda, ya sea de 50, 70 y 90m².



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



• **Art.3º. "Condiciones de habitabilidad de las viviendas".**

- Se resuelven las cuestiones planteadas sobre el artículo 3.1.6. y la norma 4.III.1., permitiendo el acceso de baños y aseos desde estancias y comedor, cuando se coloque algún elemento físico que impida el acceso y evite conexiones visuales directas. El elemento físico del que hablamos ya sea tabique u otros, no tendrá obligatoriamente que llegar al techo mientras cumpla con éxito las funciones antes descritas. Dicho espacio no computará como salón, sino como pasillo o distribuidor y como tal cumplirá los condicionantes para el establecidos.

• **Norma 1ª. "Del edificio".**

Norma 1.1. "Patios".

- Norma 1.1. En los patios interiores, el diámetro del círculo que se obtiene en función de la altura H y el uso de las habitaciones que a él abren, debe entenderse como distancia a mantener entre paramentos enfrentados. Dicho diámetro debe trasladarse a lo largo de todo el patio de manera que esta distancia se cumpla entre todos los paramentos enfrentados en los que existan ventanas.
- En el caso de patios interiores de edificios del que tengan el uso y disfrute varias viviendas que den a él, se deberá delimitar cada una de las partes con tabiques de celosía, alambrada, rejas,...de manera que sigan cumpliendo las distancias mínimas de luces rectas.
- Norma 1.5. Cuando la caja de escaleras o el ascensor de al patio dicha altura intervendrá como un factor más en la obtención del diámetro.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
66000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



Norma 1.2. "Escaleras".

- Norma 2.3. "Con carácter general": En los edificios de hasta 4 plantas, en los que se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, el ojo de la escalera estará en el centro de la misma y rodeado por ella salvo excepciones técnicas justificadas en las que se podrá situar anexo a uno de los laterales.

Cuando la iluminación y ventilación sea a través de ventanas, éstas deberán estar forzosamente en la caja de escaleras, no en pasillos o zonas comunes próximas, entendiendo por caja de escaleras a la escalera en sí (peldaños y meseta), y a los espacios de inicio y final de ella.

- En viviendas unifamiliares, siempre que no sean adaptadas o practicables, cuando exista escalera para acceder a la vivienda no se exige que la meseta sea de 1,20m puesto que dicha escalera es privada y no tiene que ser practicable.
- Para el caso de viviendas unifamiliares o encimadas hacemos extensible la condición establecida en la norma 2.1. Escaleras en edificios de viviendas, "*distancia mínima (25cm) desde la arista del primer peldaño de mesetas con puertas, distribuidor, pasillo, etc... a éstas*".

Norma 1.4. "Garajes".

- Norma 4.1. "Garajes colectivos". Se permite la apertura de huecos al exterior (ya sea a fachada o a patio interior), cuando queden a menos de 15m de las fachadas de otros edificios, dichos huecos no computarán como ventilación.
- Ante la indefinición de *plaza de aparcamiento en espina y radio de curvatura mínimo para rampa de acceso*, se proporcionan los siguientes parámetros: se considera aparcamiento en espina cuando el ángulo formado con el eje de la calle sea $\leq 60^\circ$ y el radio de curvatura mínimo para rampas de acceso en el caso de turismos, ha de ser radio exterior 5,00m, interior 3,50m y anchura de 2,50m.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
66000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01

- La dimensión de viales que se proporciona en dicho punto, ya sea 3, 4, ó 5m, se entiende libre de estrechamientos. Por tanto no se admiten estrechamientos puntuales ocasionados por pilares ni por ningún otro elemento. De igual modo, no se admiten estrechamientos puntuales en las plazas de garajes cuando invadan la pieza mínima inscribible de 2,20x4,50m.
- 4.2. "Garajes individuales". Como en el articulado no se recoge específicamente una dimensión mínima de plaza para garajes individuales, se hace extensible la dimensión (2,20x4,50m) de los garajes colectivos, de manera que cualquier garaje individual deberá cumplir además de los condicionantes de superficie (15m²) y ancho mínimo (3m), el de pieza mínima inscribible de 2,20x4,50m.
- En viviendas unifamiliares se permite que el garaje pueda proyectarse abierto al patio privativo. En cuanto a los elementos constructivos de la cubierta de dicho garaje, se emplearán los mismos acabados que en el resto de la vivienda.
- En ningún momento la puerta abierta del garaje podrá invadir el itinerario a respetar en el acerado público. Así, la norma U.I.I, del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad, establece para un itinerario practicable 1,20m de anchura por 2,10m de altura y para uno adaptado 1,50x2.10m.

Norma 1.5. "Anexos". Trasteros

- Norma 5.2. Se permite colocar los trasteros contiguos a la vivienda. En viviendas VPO en bloque, el trastero no estará vinculado a la vivienda con la que linda. Además, deben cumplir los siguientes condicionantes según pertenezcan a viviendas VPO ya sea en bloque o unifamiliares: Cuando exista iluminación exterior, al tratarse de espacios no vivideros, los huecos no superarán la décima parte de la superficie útil y se situarán por encima de una altura de 1,80m medido a suelo terminado. En VPO unifamiliares, los trasteros no llevarán forjado antihumedad o



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



solución alternativa de aislamiento con el terreno con el fin de evitar su uso vividero.

• **Norma 3ª. "De la vivienda".**

- Se aclaran los siguientes aspectos con el fin de evitar interpretaciones erróneas sobre el cuadro:
 - La abreviatura D.mín significa Dimensión mínima.
 - Toda habitación debe cumplir con la pieza mínima inscribible y además, en cualquier punto de la estancia, con el diámetro mínimo cuando éste se indique. En el caso de que se faciliten dos piezas mínimas inscribibles, basta con cumplir una de ellas.
 - Frente de cocina ha de entenderse como longitud para amueblar, no teniendo que ser obligatoriamente sobre un mismo paramento sino que se acepta también en forma de "L" o enfrentado, por entender que de esta manera resulta igualmente aprovechable. En cualquier caso se respetará la dimensión mínima de 1,80m entre paramentos. Si los frentes se sitúan en paralelo, el espacio mínimo libre entre frentes de trabajo será de 1,20m por concordancia con Decreto 8/2003, Reglamento de Accesibilidad.
 - Todo espacio, que no cumpla las condiciones para ser habitable como dormitorio, se considerará anexo y como tal cumplirá las especificaciones recogidas en la norma 1.5. Anexos.

• **Norma 4ª. "Condiciones de las edificaciones".**

- Norma 4.I. Condiciones higiénicas. Las viviendas situadas en planta baja deben llevar obligatoriamente un forjado antihumedad con cámara de 30cm debidamente ventilada.
- Norma 4.II.1 Condiciones de iluminación y ventilación. En el caso de que se coloquen ventanas en baños o despensas, no obligados por la normativa a que tengan iluminación y ventilación



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06000 MÉRIDA,
Teléfono 924 93 02 00
Fax 924 93 01 01

natural, deben ir provistas de un sistema que garantice el oscurecimiento de la estancia.

- Norma 4.II.2. En cocinas es obligatorio colocar tres rejillas de ventilación incluso cuando se prevea la instalación de cocina eléctrica, ya que el comprador podría ponerla de gas. Sólo en el caso de que la instalación de gas natural esté hecha se exigirán solo dos rejillas. En el caso de que se sitúe calentador a gas en la cocina, se dejará previsto un hueco para el tubo de ventilación.

- Norma 4.II.3. y 4.II.4. Se aclara, conforme al DB, HS3-7, CTE, que los conductos de extracción para ventilación mecánica deben ser verticales. Se exceptúan de esta condición los tramos de conexión de las aberturas de extracción con los conductos o ramales correspondientes.

- Norma 4.III. Condiciones de independencia, intimidad y relación.

- Se recuerda que el acceso a la vivienda puede hacerse, como se refleja en el articulado, a través de vestíbulo, pasillo o directamente al estar, siempre que se cumpla con la normativa de accesibilidad.

- Para garantizar una solución arquitectónica de tendido de ropa, no necesariamente tiene que existir una terraza-tendedero, pues hay soluciones como para crear un espacio protegido de vistas donde se pueda tender la ropa. Se admite el tendido a patios interiores.

- Norma 4.IV. Condiciones de seguridad. Se aclara que suelo exterior será todo aquel que se encuentra en el perímetro de la vivienda, público y privado. La protección se podrá poner, bien en los propios huecos o bien en el cerramiento que limita al espacio privativo del vial o del colindante, proporcionándole un altura $\geq 2.50\text{m}$.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



• **Norma 5ª. "De las instalaciones".**

• **Norma 5.2. Saneamiento:**

- Se dotará de sumideros a la zona de patio que está pavimentada.
- De acuerdo con el (DB, HS5-15, CTE), a las bajantes que discurren vistas, se les presuponga un cierto riesgo de impacto, se las dotará de la protección adecuada.
- La superficie del terreno en el perímetro del muro debe tratarse para limitar el aporte de agua superficial al terreno mediante la disposición de una acera, zanja drenante o cualquier otro elemento que produzca un efecto análogo, (DB, HS1-8).
- Influencias de la instalación de climatización en el saneamiento: En el caso de que se prevea la instalación de aire acondicionado por Split, Multisplit o conducto dejar previsto un desagüe.

• **Norma 5.3. Fontanería:** La instalación de la pila lavadero no es obligatoria, pero según la normas de calidad de VPO, (N.C.3.14 del RD 3148/1978), es obligatorio dejar prevista tuberías de agua caliente y fría para posible instalación de una pila lavadero.

• **Norma 5.4. Electricidad:** En los casos en los que se prevea la instalación de aire acondicionado, por Split, Multisplit, o conducto, o calefacción eléctrica, se debe dejar previsto un espacio vacío en el cuadro de distribución para alojamiento del posible interruptor automático y un tubo vacío hasta la toma de corriente de las máquinas.

• **Norma 5.6. Calefacción y Refrigeración:** En los proyectos debe señalarse la zona de ubicación de las máquinas.

• **Influencia de la instalación de climatización en la instalación de gas:** Cuando la instalación de climatización sea de gas únicamente debemos prever que exista acometida de gas.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01

***"Decreto 8/2003, Reglamento de Accesibilidad".**

- **Edificios de uso privado:** Se permiten estrechamientos puntuales en pasillos de edificios de uso privado, por similitud con las condiciones establecidas para el público en la norma E.1.3. por entender que siempre será más restrictivo el caso de uso público.

● Viviendas Convertibles (Art. E.2.4.1.), Practicables (Art. E.2.4.2.) o Adaptadas (Art. E.2.4.3):

- Partiendo de que el articulado no recoge expresamente el concepto de estrechamientos puntuales en pasillos de viviendas, se permite:
 - por concordancia con la norma E.1.3.2. "*Los espacios o itinerarios de comunicación horizontal practicables*", estrechamientos que dejen una anchura libre de paso no inferior a 80cm siempre que no se sitúen puertas en dichos estrechamientos, en viviendas convertibles y practicables.
 - por concordancia con la norma E.1.3.1. "*Los espacios o itinerarios de comunicación horizontal adaptados*", estrechamientos que dejen una anchura libre de paso no inferior a 90cm siempre que no se sitúen puertas en dichos estrechamientos, en viviendas adaptadas.
- Se recuerda que el acceso a cualquier vivienda (convertible, practicable o adaptada) de acuerdo con el *decreto 195/1999 "Condiciones de habitabilidad en viviendas de nueva construcción"*, puede hacerse a través de vestíbulo, pasillo o directamente al estar, por tanto no es exigible el acceso expresamente a través de vestíbulo previo. Se aclara que en el caso de que se acceda a vestíbulo se debe respetar un círculo de 1,50m incluido el barrido de puertas, mientras que si se accede al pasillo el círculo será de 1,20m libre del barrido de puertas.
- Si se decide colocar bidé en el baño o aseo de una vivienda convertible o practicable, no será obligatorio reservar el correspondiente espacio de transferencia, pero en ningún caso



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06900 MÉRIDA,
Teléfono 924 93 02 00
Fax 924 93 01 01



podrá invadir el espacio de acercamiento o transferencia de cualquier otro aparato. En el caso de viviendas adaptadas se deberá reservar el correspondiente espacio de transferencia.

- Se recuerda que las escaleras privativas de viviendas unifamiliares, dúplex o encimadas, únicamente tienen que cumplir el decreto de habitabilidad.

Cuando el acceso a una vivienda unifamiliar tiene lugar a través de una escalera privativa, (que solo está obligada a cumplir la normativa de habitabilidad), y nos vemos en la obligación de transformar este itinerario:

a/ en practicable, debemos optar por una de estas opciones:

- como la escalera no es practicable, construir una rampa practicable (*según la norma E.1.4.2.2.*) y disponer de un espacio en el inicio y el final de la escalera de fondo mín. 120cm.
- como la escalera no es practicable, colocar un ascensor, plataforma elevadora o tapiz rodante practicable de acuerdo con la *norma E.1.4.2.3. ó E.1.4.2.4.*

b/ en adaptado, debemos optar por una de estas opciones:

- como la escalera no es adaptada, construir una rampa adaptada (*según la norma E.1.4.1.2.*) y disponer de un espacio en el inicio y el final de la escalera de fondo mín. 150cm.
- como la escalera no es adaptada, colocar un ascensor, plataforma elevadora, tapiz rodante o rampa móvil adaptadas de acuerdo con la *norma E.1.4.1.3., E.1.4.1.4. ó E.1.4.1.5.*



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
68000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01



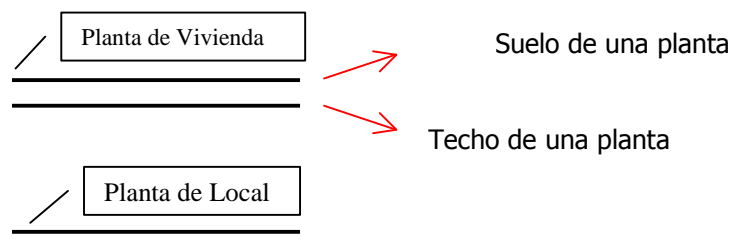
***"Anexo I".**

• **Locales de negocio en contacto con las viviendas (plantas diferentes):** El criterio que se está aplicando en el Servicio Territorial de Cáceres, respecto a la consideración de "plantas diferentes" en la separación entre viviendas y locales, esta basado en la interpretación del artículo 2º, a) del Real Decreto 3148/78, indicada en la edición del Ministerio de Obras Públicas sobre *COMENTARIOS A LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL*, del que se adjunta copia, así como en lo indicado en la *CIRCULAR Nº 57 del COADE, del 1 de febrero de 1990*, apartado condiciones para ser locales de negocio.

• En los comentarios a la legislación de VPO, se indica que no cabe asimilar la diferencia de plantas a una simple diferencia en la cota superior del pavimento. Se tiene por objeto asegurar la no ampliación de los locales con las viviendas o viceversa y que las plantas sean real y efectivamente diferentes.

Se entiende que se cumple tal condición en dos casos:

- I) Si las plantas coinciden en vertical, cuando el techo de una planta esté por debajo del suelo de la otra.



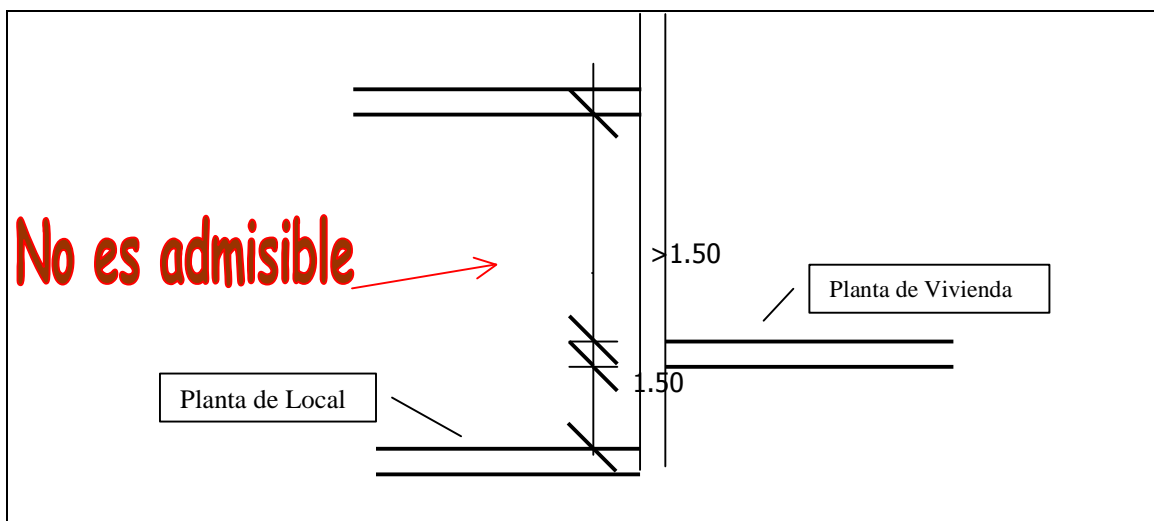
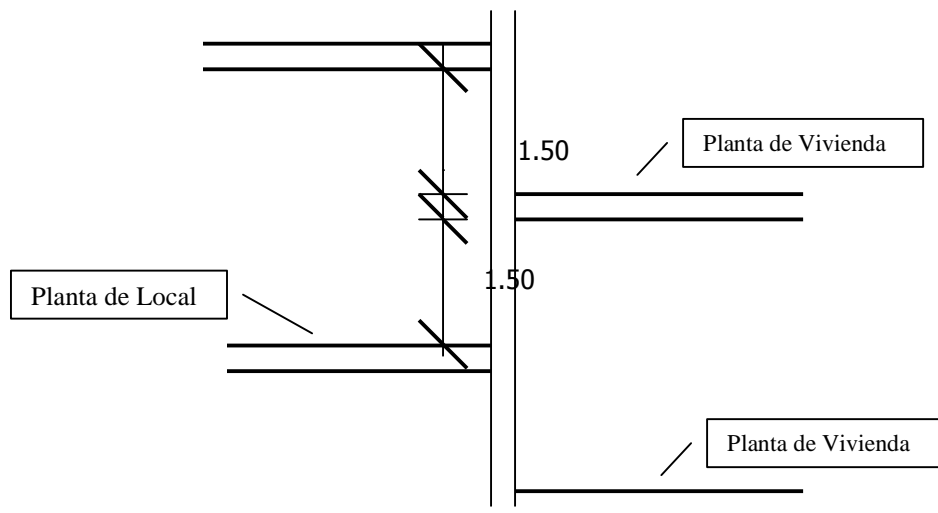


Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06000 MÉRIDA,
Teléfono 924 93 02 00
Fax 924 93 01 01

- II) Si las plantas no coinciden en la misma zona vertical, se cumple la condición cuando la conexión entre ambas es irrealizable en cualquiera de sus puntos de contacto, a cuyos efectos podría fijarse un límite de altura de 1,50 m.



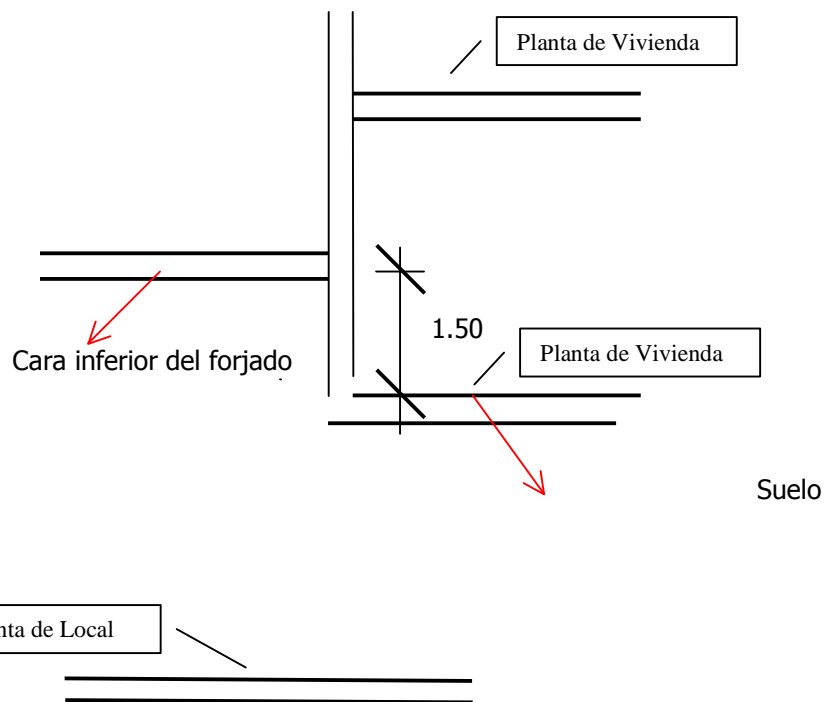


Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06900 MÉRIDA,
Teléfono 924 93 02 00
Fax 924 93 01 01

- Aplicando estos criterios, es por lo que en la circular nº 57 del COADE, se entiende que los locales están situados en plantas completas y distintas a las de vivienda cuando, la diferencia de cotas entre el suelo de una y la cara inferior del forjado superior de la otra sea de 1,50 m.



- En el punto tercero del artículo 2º, a) del Real Decreto 3148/78, indicada en la edición del Ministerio de Obras Públicas sobre *COMENTARIOS A LA LEGISLACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL*, indica que los locales pueden ubicarse en plantas en las que existen espacios de uso común, pero no cuando se trate de espacios de uso privativo o parte privativo y parte común.



Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio

Dirección de Arquitectura y
Programas Especiales de Vivienda

Avda. Vía de la Plata, 11
06000 MÉRIDA,
Teléfono 914 91 02 00
Fax 914 91 01 01

De aquí es de donde interpretamos que es posible colocar los locales de negocio en la misma planta que las viviendas, siempre que estén separados por elementos comunes del edificio. (Portales, escaleras, trasteros y armarios comunitarios de instalaciones, etc).

En Mérida, a 27 de Noviembre de 2006

EL DIRECTOR DE ARQUITECTURA Y
PROGRAMAS ESPECIALES DE VIVIENDA

Fdo.: José Timón Tiemblo.

En Mérida, a 27 de Noviembre de 2006

LA DIRECTORA DE VIVIENDA

Fdo.: Isabel Ceballos Expósito.