

Ref: CU 10.2025

ASUNTO: Consulta referente a si la ubicación de un baño en el centro de una vivienda de 25 m² alargada, introduce una división funcional del espacio dando lugar a dos piezas habitables diferenciadas, y que por tanto deban cumplir de forma independiente las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones que marca la Orden de 29 de febrero de 1.944.

Palabra Clave: Dimensiones mínimas, piezas habitables, vivienda mínima.

Con fecha 18/09/2025 se solicita por parte del Distrito Puente de Vallecas consulta (transcrita a continuación) en relación con el expediente 350/2023/05862, de licencia de nueva planta para construcción de edificio de 8 viviendas y garaje.

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 350/2023/05862 calle de Eugenio Zubía 8-10.

En el expediente de referencia se presenta solicitud de licencia de nueva planta para construcción de edificio de 8 viviendas y garaje, con fecha 27/02/2023 en norma zonal 4. El edificio se plantea en una parcela de dimensiones muy reducidas siendo las viviendas también muy ajustadas a los mínimos de las normas urbanísticas.

Dado que la solicitud se presentó con anterioridad a la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) en noviembre de 2023, resultan de aplicación las Normas Urbanísticas vigentes con anterioridad a dicha modificación.

En la vivienda bajo A surgen dos criterios interpretativos divergentes respecto al cumplimiento del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, del Acuerdo nº 99 de la Comisión de Seguimiento de Planeamiento General (CSPG), así como de las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944 (BOE de 1 de marzo de 1944).

La vivienda se proyecta como una única estancia comedor-cocina-dormitorio, estando el baño integrado centralmente dentro de esa unidad, sin llegar a dividirlo completamente, al contar con una superficie útil de contacto, superior a 2 m² tanto en la parte anterior como posterior al mismo (Según el Acuerdo 99 CSPG).

1. Criterio del proyectista/promotor:

La propiedad considera que **se trata de una única pieza habitable** que cuenta con una superficie útil total de 25,08 m².

Bajo este planteamiento, si no hay separación física (como tabiques), ni se pierde la continuidad del espacio habitable, puede aceptarse como pieza única. Con esta lectura, se estaría ante una única pieza habitable, no subdividida funcionalmente, y por tanto no se aplicaría el criterio de superficie mínima de piezas separadas que establece la Orden Ministerial de 1944. En este caso, el baño genera un estrechamiento, pero no una división total del espacio, y no un espacio meramente geométrico o volumétrico separado. Si la

comunicación visual, lumínica y de ventilación no se ve afectada, y hay circulación continua, el baño no debería ser considerado un elemento de división estructural de usos.

Para considerar integrada la cocina, se cuenta con los 2 m² que exige el acuerdo 99 de la CSPG, a ambos lados del mobiliario de cocina, ya que en el punto 2 de dicho acuerdo se exige dicha superficie "entre ella y el resto de dicho conjunto", cosa que se cumple con la distribución planteada.

2. Criterio de los servicios técnicos:

Desde el análisis técnico se considera que la ubicación del baño introduce una división funcional efectiva del espacio en dos piezas diferenciadas ya que ese cuerpo edificatorio supone un estrechamiento y aunque arquitectónicamente no existan tabiques de separación, se estaría ante dos piezas claramente diferenciadas: una destinada a cocina-comedor y otra a dormitorio resultando exigible una superficie mínima de 14 m² para una de ellas (salón-comedor-cocina) y 10 m² para la otra (dormitorio) de acuerdo con la citada Orden Ministerial; o 12 m² si es la pieza que permite cumplir a la vivienda con la condición de vivienda exterior establecida en el art. 7.3.3 de las NNUU del PGOUM.

Por todo lo anterior, les rogamos emisión de informe aclaratorio sobre el criterio interpretativo procedente ante las dos percepciones expuestas en este caso concreto, dado que en las NNUU del PGOUM y en la Orden Ministerial de 1944 no especifican en qué condiciones una estancia se considera única o subdividida.

Se adjunta plano de la vivienda

A la consulta planteada le son de aplicación lo siguientes documentos:

ANTECEDENTES

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de (PGOUM) de 1997 edición anotada a 5 de junio de 2023

Acuerdo de la CSPG nº 99 de 11.03.1999. Interpretación del artículo 7.3.4.1: Programa mínimo de vivienda.

Orden de 29 de febrero de 1.944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas. (<BOE> núm. 61, de 1 de marzo de 1944)

HECHOS

Se está tramitando el expediente 350/2023/05862 en el Distrito de Puente de Vallecas,

CONSIDERACIONES

2) Acuerdo de la CSPG nº 99, de 11.03.1999.

Interpretación del artículo 7.3.4.1: Programa mínimo de vivienda:

*1º Como consecuencia de la asimilación de los apartamentos regulados por el Plan General de 1985 en el régimen general de vivienda instituido en el nuevo Plan General, se considera satisfecha la condición de viviendas mínima, determinada por el artículo 7.3.4.1 de sus NNUU, en aquellas que únicamente dispongan de “estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio y un cuarto de aseo”, siempre que su superficie útil total no sea inferior a **veinticinco metros cuadrados**, pudiendo superar los treinta y ocho metros cuadrados referidos en dicho artículo.*

*2º Se considerará que la cocina está integrada en el conjunto “estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio” cuando entre ella y el resto de dicho conjunto exista una **superficie practicable igual o superior a dos metros cuadrados**, hueco de paso incluido.*

3º La expresión “estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio” lleva implícita la posibilidad de segregar físicamente el dormitorio.

La vivienda analizada supera el umbral de **25 m² de superficie útil**, por lo que puede acogerse al régimen de vivienda mínima del Acuerdo 99.

El baño, aun ocupando una posición intermedia, **no excluye la continuidad espacial**, al existir:

- ausencia de tabiques,
- superficies practicables superiores a 2 m² en ambos sentidos,
- ventilación cruzada y continuidad lumínica.
- El amueblamiento superior de la cocina no debe disminuir la superficie de comunicación entre esta y el resto del conjunto.

La Orden de 1944 exige ventilación directa en toda pieza habitable; el espacio analizado **mantiene ventilación cruzada**, cumpliendo esta condición.

La posible segregación del dormitorio es algo **implícito y permitido** por el Acuerdo 99, pero no obligatorio cuando el espacio se mantenga unitario.

CONCLUSIÓN

La solución proyectada **no introduce una división funcional del espacio** en dos piezas habitables a efectos de la Orden de 1944 y del Acuerdo CSPG nº 99.

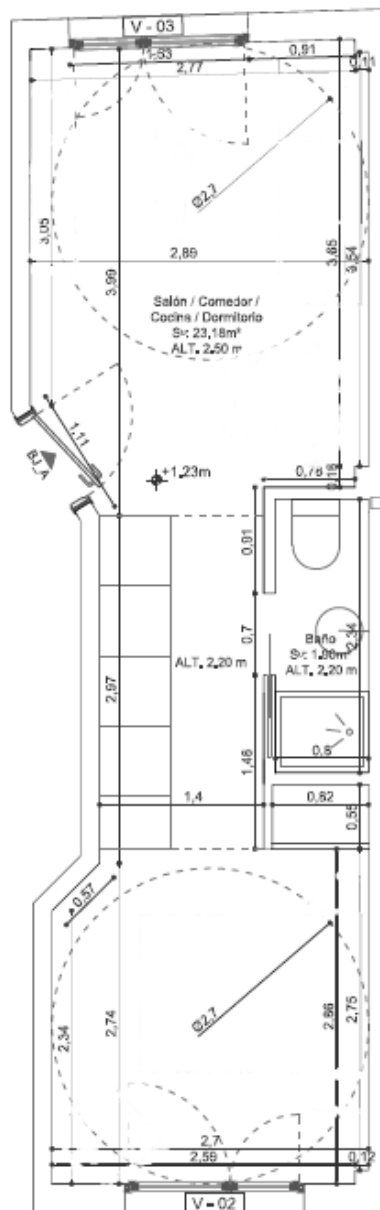
Se considera que:

- La vivienda constituye **una única pieza habitable tipo estancia-comedor-cocina que puede servir de dormitorio**.
- La continuidad espacial no se ve interrumpida por la localización del baño.
- Se cumplen los requisitos de **superficie útil mínima ($\geq 25 \text{ m}^2$)** y de **superficie practicable ($\geq 2 \text{ m}^2$)** entre la cocina y el resto del conjunto, que no puede disminuirse con el amueblamiento superior de la cocina.



- La ventilación y luminosidad permanecen adecuadas, incluso con ventilación cruzada.

Por todo lo expuesto, **la vivienda satisface la condición de vivienda mínima**, conforme al artículo 7.3.4.1 de las NNUU del PGOUM y al Acuerdo CSPG nº 99



SUPERFICIES		
	SUPERFICIE	Sup. según normativa
Salón / Comedor / Cocina / Dormitorio	23,18 m ²	■
Baño	1,90 m ²	≥ 1,5 m ²
SUP. ÚTIL TOTAL:	25,08 m²	≥ 25 m ²
SUP. CONSTRUIDA:	29,29 m²	