

La infravivienda idealizada: Más allá del mínimo legal

Helena Marques Fernandes

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA



TRABAJO FIN DE GRADO

Helena Marques Fernandes

La infravivienda idealizada: Más allá del mínimo legal

La infravivienda idealizada:
Más allá del mínimo legal

Estudiante:

Helena Marques Fernandes

Tutor:

Héctor Navarro Martínez
Departamento de Composición Arquitectónica

Aula TFG 8
Héctor Navarro Martínez, coordinador
Enrique Perez Moreno, adjunto

Primavera 2025
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid
Universidad Politécnica de Madrid

Resumen:

Esta investigación parte de la constatación de que la existencia de infraviviendas no solo responde a la falta de calidad en términos de habitabilidad de algunas viviendas, sino también a las restricciones impuestas por la normativa vigente en lo referente a superficies mínimas, lo que conlleva a asumir la vivienda mínima como una infravivienda.

Mediante el análisis de marcos normativos en España, incluidos el nivel estatal y los correspondientes a Madrid y Barcelona, y su correspondiente comparación, se identifican diversos requisitos para definir una vivienda digna y habitable según cada legislación. Si bien existen elementos comunes, las diferencias en la percepción normativa evidencian que la habitabilidad y la dignidad no son conceptos plenamente objetivos ni susceptibles de responder a un modelo estandarizado y rígido.

Desde esta premisa, el trabajo analiza diversos casos de estudio que abordan distintas tipologías o modelos de vivienda por debajo de la superficie mínima legal, examinando su grado de adaptabilidad a los marcos normativos analizados.

La investigación tiene como objetivo analizar en qué medida distintos modelos de vivienda pueden adaptarse, o no, a los requisitos normativos establecidos en materia de habitabilidad, a pesar de partir de un incumplimiento inicial relacionado con su superficie total. Este trabajo no plantea la vivienda mínima como una solución permanente al problema habitacional, ni pretende proponer un modelo estandarizado que cumpla con todos los requisitos normativos. El interés del estudio radica, precisamente, en la variabilidad de respuestas arquitectónicas frente a un mismo marco normativo y a un problema común.

Las conclusiones de los análisis permiten desdibujar la noción del mínimo legal y proponen una mirada proyectual centrada en el correcto diseño de los espacios.

Palabras clave: Vivienda, Estándares mínimos, Normativa, Vivienda mínima, Habitabilidad

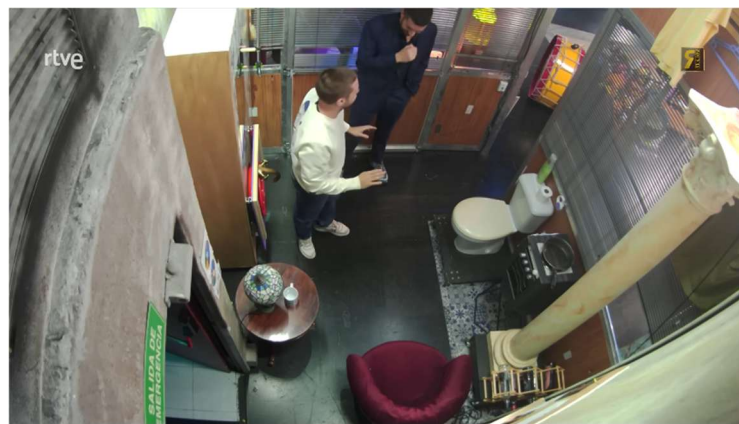
Índice

La usurpación de un derecho	7
1. Problema actual	7
2. Hipótesis	13
3. Objetivo	15
4. Estado del arte	17
5. Metodología	19
I. Bajo el peso de la Norma.....	21
1. Normativa estatal	23
2. Normativa de la Comunidad de Madrid	25
3. Normativa del Ayuntamiento de Barcelona	27
4. Comparativa	31
4.1. Condiciones volumétricas	31
4.2. Distribución funcional de usos	32
4.3. Ventilación	33
4.4. Espacios de circulación y almacenamiento	34
4.5. Espacios	34
4.6. Accesibilidad	35
II. Casos de estudio	37
1. Líneas de casos	37
2. Variables analíticas	39
3. Proyectos de autor: La Pequeña Gran Arquitectura	41
3.1. Yojigen Poketto; Elii	41
3.2. PETS & HUMAN - Positive House; Studio ruizvelazquez	45
3.3. BYG House; Gon-architects	50
3.4. 100m3 (Almirante); mycc	53
4. Mercado inmobiliario: La Promesa de un Hogar, la Realidad de una Cárcel	57
4.1. Estudio en venta en calle del Salitre	57
4.2. Alquiler de piso en calle de San Vicente Ferrer	59
4.3. Piso en venta en calle de Lorenzana	61
4.4. Ático en venta en Luna	63
5. Prefabricados: Casas Pequeñas, Vidas Anónimas	65
5.1. Portable House ÁPH80	65
5.2. Tini S	67
5.3. Kyabin	69
III. Evaluación comparativa	72
IV. Conclusiones	75
V. Bibliografía	77
VI. Anejo.....	79

La usurpación de un derecho

1. Problema actual

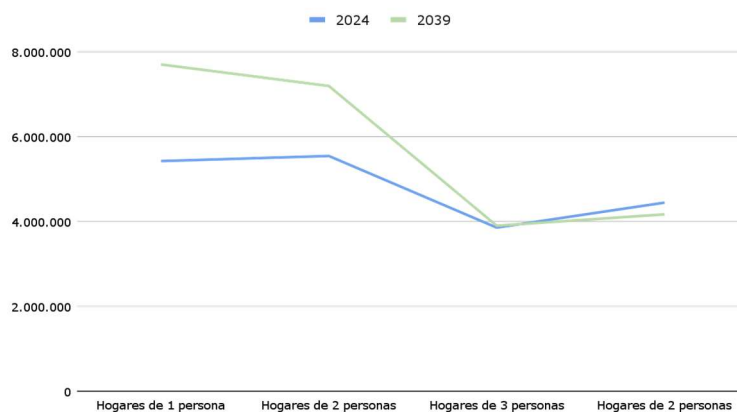
El precio de la vivienda, tanto en régimen de alquiler como en propiedad, resulta inasumible para una parte significativa de la población. Esta situación, de claro interés público, impacta directamente en las condiciones de vida de los ciudadanos, convirtiéndose en una cuestión de debate mediático y social. Este debate implica a agentes políticos, economistas, arquitectos y otros perfiles profesionales y se manifiesta a través de distintos formatos, incluyendo enfoques satíricos como el programa *La Revuelta*.



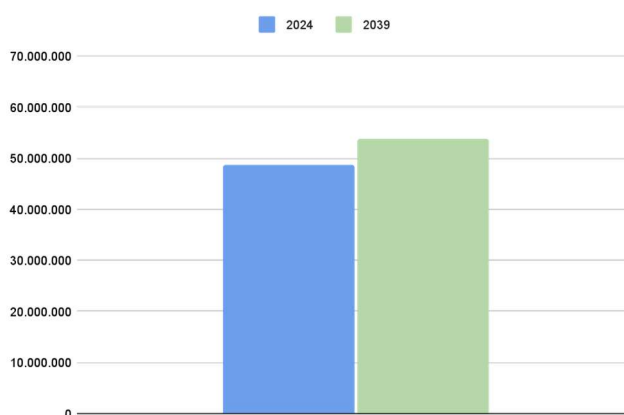
(1.0) Imagen del programa *La Revuelta* 18-03-2025

A partir del análisis de los autores mencionados, puede plantearse la hipótesis de que uno de los factores clave de la problemática actual reside en un desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda. Este fenómeno no responde a una causa única, sino que parece responder a una combinación de factores, entre los que destacan la intensificación de los procesos especulativos, la expansión de los alojamientos turísticos y la limitada disponibilidad de vivienda permanente en determinadas áreas urbanas.

En paralelo, la demanda de vivienda ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años. Según la Estadística Continua de Población (ECP), elaborada por el Instituto Nacional de Estadística, la población española ha alcanzado su máximo histórico, con un incremento anual de 429.997 personas, impulsada por flujos migratorios y la evolución demográfica del país. Las proyecciones indican que esta tendencia se mantendrá al alza, tanto en lo relativo al número de hogares como al crecimiento poblacional (INE, 2024).



(1.1) Número de hogares actuales y previstos por tamaño (2024-2039). (INE)

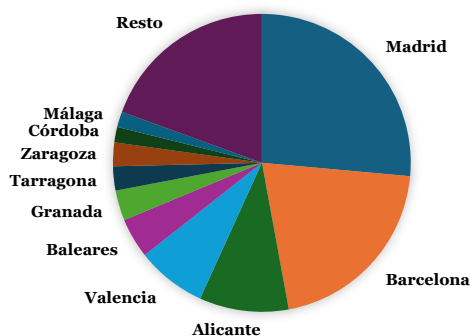


(1.2) Población actual y prevista (2024-2039). (INE)

Por el contrario, la oferta no ha evolucionado al mismo ritmo que la demanda, intensificando el desequilibrio.

Según el Informe de vivienda asequible en España (Atlas Real Estate Analytics, 2024), se estima que serían necesarias 3.505.179 viviendas asequibles adicionales para que los hogares españoles no superen el umbral de esfuerzo máximo definido en la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (un 30% incluyendo gastos).

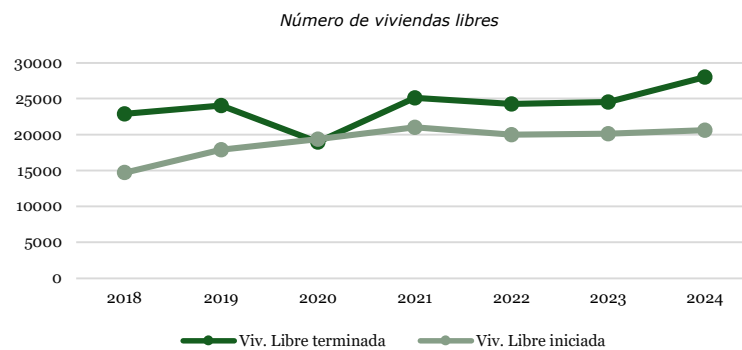
No obstante, en el contexto actual, el umbral del 30% resulta improbable para una parte significativa de la población, por lo que en el mismo informe se realizan los mismos dimensionados para una tasa de esfuerzo del 40%. Bajo este supuesto, las viviendas necesarias se reducirían a 2.124.714 viviendas (un 39,38% menos). Estas necesidades se distribuyen, territorialmente en función de la demanda provincial, evidenciando importantes disparidades entre regiones.



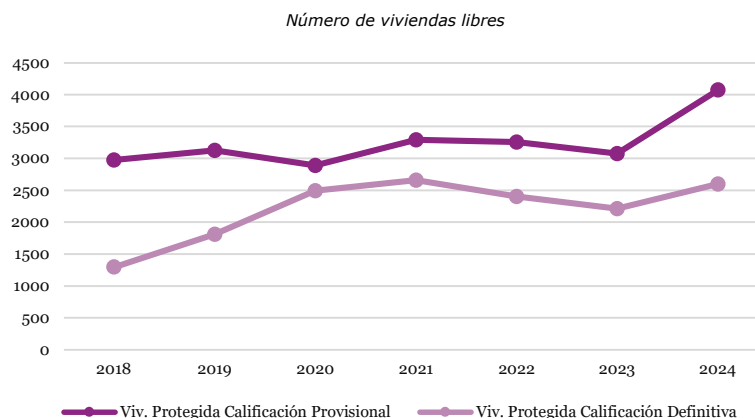
(1.3) Cantidad de vivienda asequible repartida por municipios ((Atlas Real Estate Analytics, 2024))

El gráfico permite observar que la demanda de viviendas asequibles en Madrid (554.000 unidades) y Barcelona (433.000 unidades) resulta equiparable, en términos cuantitativos, a la demanda agregada de todos los municipios excepto los diez con mayor necesidad (407.391 unidades).

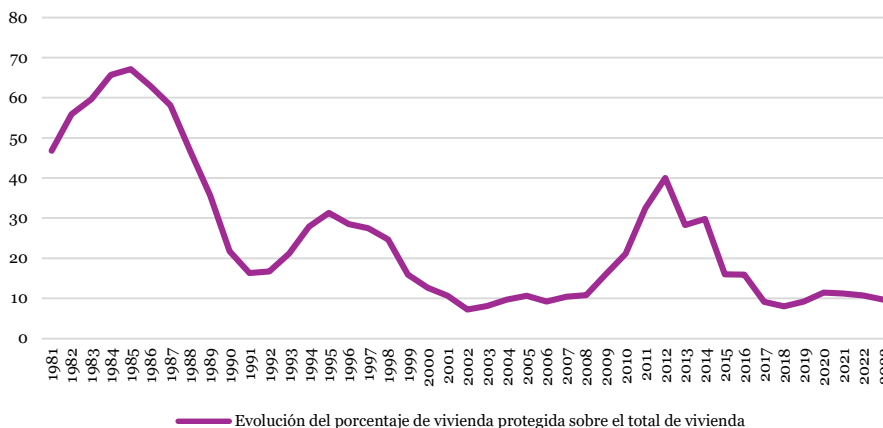
Estas estimaciones representan el volumen ideal de vivienda asequible para garantizar el acceso digno a la vivienda. Sin embargo, los datos publicados en los Observatorios de Vivienda y Suelo (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024b),(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024a); evidencian que la realidad se encuentra muy alejada del objetivo.



(1.4) Cantidad de vivienda libre: iniciada y terminada (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024)



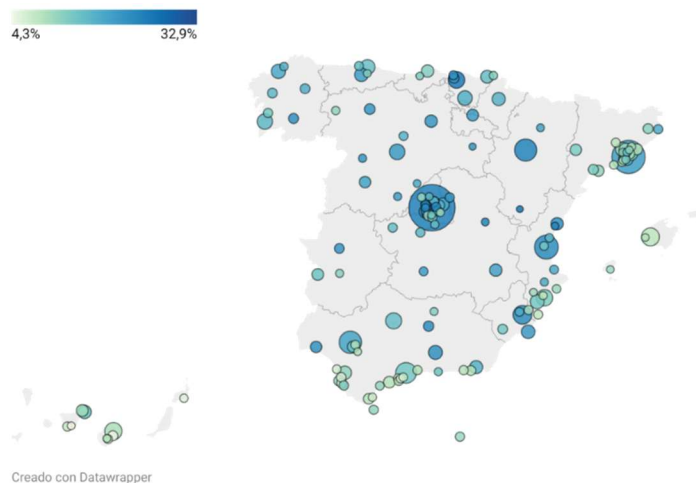
(1.5) Cantidad de vivienda protegida: iniciada y terminada (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024)



(1.6) Evolución del porcentaje de vivienda protegida sobre el total de vivienda (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024)

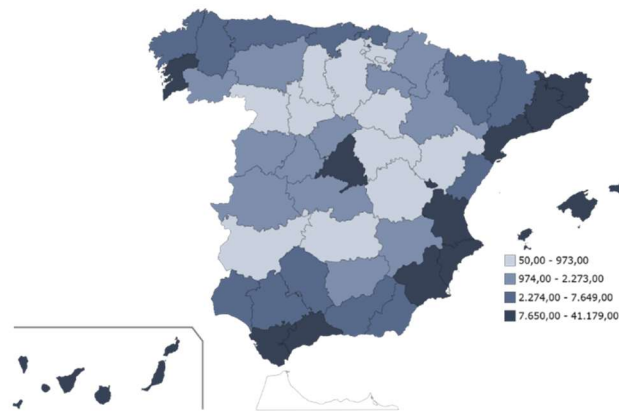
La problemática se ve asimismo intensificada por un cambio estructural en la concepción de la vivienda, que ha dejado de ser percibida exclusivamente como un bien de primera necesidad para convertirse en un activo financiero. Esta transformación ha generado una brecha cada vez más marcada entre quienes acceden a la vivienda por necesidad, que se enfrentan a precios desorbitados, y quienes adquieren inmuebles como instrumento de inversión.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. (Constitución Española, 1978, art. 47)



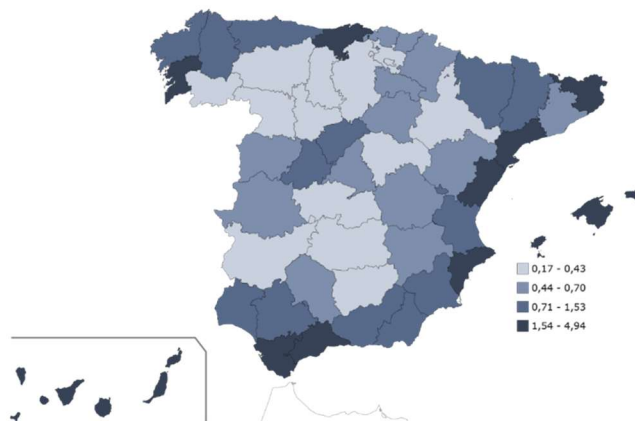
(1.7) Porcentaje de personas con segunda residencia para municipios de más de 50.000 habitantes y capitales de provincia (INE)

Otro de los factores que afectan a la oferta es el auge de los pisos turísticos.



(1.8) Medición del número de viviendas turísticas en España (INE)

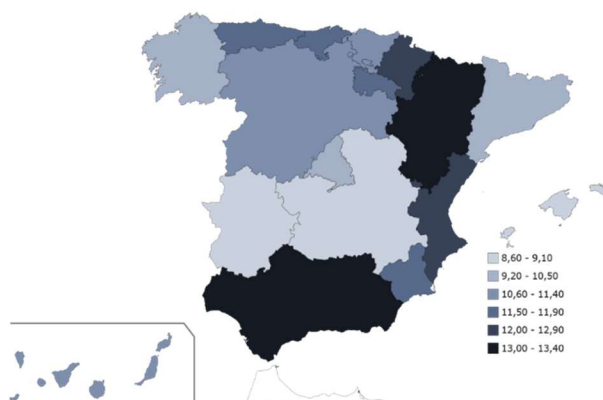
Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en noviembre de 2024 había 368.295 viviendas turísticas en España.



(1.9) Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (INE)

Las viviendas destinadas a uso turístico representan el 1,38% del parque residencial total del país. A esta cifra se suma un dato especialmente relevante: se estima que nueve de cada diez de estos inmuebles operan sin la correspondiente licencia administrativa.

La proliferación descontrolada de este tipo de alojamientos, junto con los factores previamente expuestos, han causado un aumento en los precios de la vivienda. Según el estudio realizado por el INE (Instituto Nacional de Estadística) sobre el Índice de Precios de Vivienda (IPV) en 2024 con base en los datos de 2015; el valor mínimo registrado es de 8,60. Este índice refleja el porcentaje de incremento acumulado en el precio de la vivienda con respecto a 2015, evidenciando una evolución sostenida al alza en el mercado inmobiliario nacional.



(1.10) Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Cuarto trimestre 2024 (INE)

Asimismo, la situación económica derivada del contexto pospandémico ha generado un proceso inflacionario generalizado que ha provocado un incremento en los todos los tipos de interés, afectando directamente al coste de las hipotecas.

De acuerdo con el Informe de vivienda asequible en España (Atlas Real Estate Analytics, 2024), estas condiciones han tenido un impacto directo en los indicadores de acceso a la vivienda. En concreto, la edad media de adquisición de primera vivienda ha ascendido a los 41 años y la edad de emancipación a los 30,4 años.

Aunque las reflexiones expuestas hasta este punto no agotan la complejidad del fenómeno habitacional, han permitido enmarcar la cuestión y evidenciar la urgencia de plantear respuestas. Lejos de ofrecer un análisis exhaustivo, limitado por el alcance y el enfoque específico del presente trabajo, estas referencias sirven como punto de partida para introducir los principales factores que inciden en la configuración actual del acceso a la vivienda. En este sentido, el análisis se orienta hacia el estudio de la vivienda mínima, entendida no solo como una respuesta tipológica con una larga trayectoria histórica, sino como una estrategia contemporánea con capacidad para ampliar la oferta de vivienda asequible en entornos urbanos marcados por la tensión inmobiliaria.

2. Hipótesis

En la actualidad, el acceso a una vivienda adecuada constituye uno de los principales retos urbanos, intensificado por factores fuera del ámbito disciplinar de la arquitectura, tales como la especulación inmobiliaria o la escasa oferta de vivienda y la progresiva precarización del parque residencial. Esta situación ha facilitado la venta o alquiler de inmuebles que no cumplen con los estándares mínimos de habitabilidad establecidos por la normativa vigente.

En este contexto, se plantea la hipótesis de que, si bien el proyecto arquitectónico no puede resolver estas causas estructurales, sí puede ofrecer una respuesta transitoria mediante el diseño de viviendas mínimas. Estas podrían constituir una alternativa viable en contextos de emergencia residencial y contribuir a la reducción de la presencia de viviendas precarias.

Este enfoque no pretende presentar la vivienda mínima como solución definitiva ni universal, si no como una estrategia circunstancial, ajustada a los márgenes de intervención del arquitecto. Se parte de la premisa de que una reducción controlada de la superficie podría derivar en una disminución del coste de acceso, ampliando, al menos temporalmente, el número de personas con posibilidad de acceder a una vivienda.

No obstante, esta hipótesis abre una serie de interrogantes fundamentales que orientan el desarrollo de esta investigación: ¿Cuáles son los límites de habitabilidad que puede asumir una vivienda mínima sin comprometer la calidad de vida? ¿Qué modelos de familia o convivencia pueden encontrar cabida en este tipo de solución?

El trabajo se inscribe, por tanto, en un marco propositivo que busca no solo describir un problema, sino proyectar una posibilidad. En esta línea, la vivienda mínima se analiza no como reducción formal, sino como una forma de hacer más con menos desde una lógica de contención material, económica y espacial, pero sin renunciar a la dignidad del habitar.

Según el Código de la Vivienda del Estado (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b), una vivienda mínima es aquella que cuenta con un mínimo de 40 metros cuadrados de superficie útil y, aquellas con menos superficie, podrían considerarse ilegales y, en casos de menos de 25 metros cuadrados en Madrid, infraviviendas. Se define, también en este documento, la infravivienda:

La edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. No reúnen las condiciones de vivienda si: incumplen el requisito de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables. (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, 18)

Ante esta definición, se plantea como hipótesis si, en un escenario ideal orientado al aumento de la oferta sin la pérdida de la habitabilidad y dignidad de la vivienda, una revisión crítica de los límites normativos de superficie mínima pueda contribuir al desarrollo de una solución viable.

Para investigar esta posibilidad, se plantean las siguientes hipótesis:

- ¿Están los mínimos de vivienda legales obsoletos?
- ¿Puede ser este tipo de vivienda digna pese a ser una posible infravivienda?
- ¿Tiene que ver la calidad de vida con la dimensión de la vivienda o es, en realidad, un problema de diseño del espacio?

3. Objetivo

Este trabajo tiene como objetivo principal evaluar la vivienda mínima como respuesta arquitectónica ante la crisis habitacional contemporánea. Partiendo de la premisa de que el proyecto no puede resolver por sí solo las causas estructurales de esta crisis, el estudio se plantea como una herramienta para explorar hasta qué punto puede contribuir, desde su escala, a ofrecer soluciones dignas.

Para abordar este objetivo general, el trabajo se estructura en torno a los siguientes objetivos:

Seleccionar y analizar críticamente una selección de casos de estudio en Madrid con el fin de identificar estrategias proyectuales, espaciales y programáticas.

Examinar los límites y posibilidades de habitabilidad que ofrece la vivienda mínima a partir del análisis comparativo de los casos seleccionados, poniendo especial atención en la habitabilidad.

Revisar el marco normativo vigente en materia de vivienda a nivel estatal y local, identificando tanto las restricciones que condicionan la tipología como las oportunidades que puedan servir de base para la innovación.

Establecer, a partir del análisis, criterios orientativos que permitan articular futuras estrategias proyectuales desde una perspectiva sensible al contexto, a la calidad de habitar y a la transformación normativa.

Mediante el cumplimiento de estos objetivos, el trabajo no se limita a la descripción de casos, sino que aspira a aportar una contribución reflexiva y operativa al debate sobre el papel de la arquitectura en contextos de escasez en el mercado de la vivienda.

4. Estado del arte

Tras la primera Guerra Mundial (1918), Europa experimentó un notable aumento poblacional (Barba, 2021), lo que causó una situación de desajuste entre la oferta y la demanda de la vivienda. Esta problemática se agravó por la necesidad de reconstruir ciudades enteras devastadas por el conflicto (Bustamante Bravo, 2023). A ello se sumó una nueva preocupación por incluir la salubridad en los edificios y la aparición de innovaciones técnicas derivadas de la Revolución Industrial, lo que generó una demanda urgente de renovación de las tipologías residenciales existentes.

En este contexto, se fundó en 1928 el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), integrado por 28 arquitectos fundadores, con el propósito de abordar esta problemática desde una perspectiva proyectual y urbanista (Bustamante Bravo, 2023). El tema principal del segundo congreso del CIAM fue el diseño de la vivienda individual, donde se definió la “vivienda mínima” y se establecieron parámetros esenciales para su diseño, así como la necesidad de intervención estatal mediante políticas de ayuda.

Posteriormente, el Comité International pour la Réalisation des Problèmes d'Architecture Contemporaine (CIRPAC) convocó un tercer congreso centrado en la relación entre estas viviendas dentro de un entorno urbano más amplio. En este congreso, se estableció el mínimo de 40m² por unidad habitacional (Bustamante Bravo, 2023).

En la actualidad, los avances tecnológicos y constructivos han ampliado el margen de diseño para este tipo de vivienda, permitiendo desarrollar nuevas soluciones adaptadas a los modos de vida contemporáneos.

No obstante, y pese a la extensa producción teórica y proyectual existente, se observa una carencia de estudios que analicen en profundidad la viabilidad y aplicación de la vivienda mínima dentro del marco normativo y urbano del contexto español contemporáneo. Muchas de las propuestas recientes, aunque resultan atractivas desde el punto de vista formal y constructivo, no siempre responden de manera efectiva a las condiciones reales de habitabilidad. El desafío de la vivienda mínima no radica únicamente en la reducción de superficie, sino en garantizar soluciones que mejoren la calidad del habitar. Esta preocupación ya fue abordada por Alexander Klein mediante su método gráfico de análisis en el siglo XX (Bustamante Bravo, 2023). Sin embargo, su enfoque no contemplaba el peso que el marco normativo puede tener en el diseño.

Este trabajo se propone, por tanto, investigar el potencial de la vivienda mínima como herramienta proyectual y estratégica para hacer frente a la crisis habitacional actual. Para ello, se ha recurrido a revistas científicas (Shulman & Honey-Rosés, 2024)(Parpal et al., 2021)(Orzechowska, 2021)(Nowicki et al., 2022)(Martín Blas et al., 2024), libros (Lope de Toledo, 2022)(Flückiger et al., 2019) y trabajos académicos recientes (Trapero, 2023)(Barba, 2021)(Bustamante Bravo, 2023)(Rodríguez Basarte, s. f.) sobre la vivienda mínima desde su evolución histórica, sus modos de desarrollo y su análisis proyectual.

Asimismo, se han consultado artículos periodísticos, informes técnicos (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024b)(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024a)(Atlas Real Estate Analytics, 2024) y otras fuentes de actualidad que contextualicen la situación actual. Finalmente, se ha estudiado la normativa de vivienda a nivel Estatal, así como la legislación específica de Madrid y Barcelona, con el fin de abordar la habitabilidad desde una perspectiva crítica y fundamentada.

La aproximación metodológica combina el análisis normativo con el estudio de casos, con el propósito de evaluar su viabilidad real de la vivienda mínima como solución al problema de la vivienda.

5. Metodología

El trabajo pretende plantear la vivienda mínima como un modelo idóneo para abordar la problemática de la vivienda. Para sustentar esta propuesta, se lleva a cabo un análisis comparativo de casos de estudio.

Dado que los conceptos de habitabilidad y dignidad pueden estar sujetos a interpretaciones subjetivas, se considera necesario fundamentarlo en criterios normativos que permitan la evaluación objetiva.

El análisis permitirá establecer parámetros cuantificables en relación con la dignidad de la vivienda y efectuar una comparación entre los respectivos marcos normativos.

Mediante el estudio, se determinarán los puntos de análisis y los casos de estudio a analizar, además de exponerse el porqué de estos. Finalmente, estos se analizarán y se realizará una comparativa entre los resultados obtenidos con el fin de extraer conclusiones significativas para el desarrollo del modelo.

I. Bajo el peso de la Norma

La habitabilidad y la dignidad de una vivienda son conceptos de naturaleza subjetiva, lo que dificulta el análisis desde una perspectiva estrictamente objetiva. Por este motivo, y con el fin de fundamentar el estudio en criterios verificables y compartidos, se toma como principal referencia la normativa vigente.

Dicha normativa establece los requisitos que debe cumplir la vivienda de protección oficial, aunque no siempre son exigibles a las viviendas de carácter privado. No obstante, dado que el problema habitacional se manifiesta principalmente en la falta de vivienda asequible, se opta por aplicar estos criterios normativos en favor de la vivienda mínima como solución transitoria.

El análisis se inicia con el estudio de la normativa estatal, al constituir el marco jurídico mínimo que deben respetar las Comunidades Autónomas. Posteriormente, se abordan las normativas específicas a Madrid y Barcelona, con el objetivo de identificar sus particularidades y las posibles aportaciones relevantes para el presente estudio. Finalmente se lleva a cabo una comparativa entre ellas con el fin de definir un marco normativo de análisis más restrictivo, que combine y sintetice los criterios de las tres normativas.

1. Normativa estatal

Se define al inicio del Código de la Vivienda del Estado (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b) el concepto de vivienda digna y adecuada como:

Vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministro básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona. (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.18)

A excepción de su superficie, la vivienda mínima podría cumplir con todos estos requisitos mediante un diseño arquitectónico adecuado. Además, el documento establece la voluntad, o incluso la obligación, de adaptarse a nuevos modelos residenciales o redefinir los existentes, con el fin de responder a las necesidades actuales y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada.

En relación con la vivienda de protección oficial, el Código de la Vivienda del Estado (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.701-702), la define como aquella destinada a la residencia habitual y permanente con una superficie útil no mayor a 90 m². Se entiende esta como la superficie cerrada por el perímetro a cara interior de los cerramientos, incluyendo la mitad de la superficie de espacios exteriores hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.

Estas viviendas se clasifican en función de su superficie y del coste de ejecución. En lo relativo a la superficie, esta oscila entre los 50 y los 200 m², excluyendo así a las viviendas mínimas de 40 m² y a aquellas de superficie inferior, que constituyen el objeto de estudio de esta investigación.

En cuanto a la distribución interior, se definen las estancias mínimas (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.796-797) como una habitación para estar (E), una para comer (C), otra para cocinar (K), un dormitorio (D) y un baño (B). Según el número de dormitorios, se establecen las siguientes superficies útiles:

Número de dormitorios	Superficie útil mínima (m ²)	Superficie útil máxima (m ²)
Uno	40	70
Dos	50	70
Tres	60	90
Cuatro	70	90

Del mismo modo, se establecen las superficies útiles mínimas para la estancia y cocina de forma independiente como para la combinación de estancia + comedor + cocina (E+C+K), así como para los distintitos tipos de dormitorios.

Asimismo, los pasillos no podrán tener un ancho inferior a 0,85 m (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.800).

Número de dormitorios	E (m ²)	K (m ²)	E + C + K (m ²)	Dormitorio principal (m ²)	Dormitorio (m ²)
Uno	14	7	20	10	6
Dos	16	7	20	10	6
Tres	18	7	24	10	6
Cuatro	20	7	24	10	6

Las alturas libres se regulan según planta y emplazamiento (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.797):

	Mínima		Máxima	
	Planta baja	Planta superior	Planta baja	Planta superior
Rural	2,50	2,40	3,00	2,80
Urbano	2,80	2,40	3,60	3,00

En pasillos, aseos y vestíbulos se permite una altura mínima de 2,20 m. En los dormitorios, esta altura puede aplicarse siempre que no afecte a más del 30% de la superficie útil.

Para finalizar, en relación con la accesibilidad, el Código de la Vivienda del Estado define este concepto como la condición que debe cumplir el entorno para resultar comprensible y utilizable por toda la población de manera autónoma y segura.

En el ámbito estatal, los criterios técnicos se regulan en el CTE DB SUA (Seguridad de utilización y accesibilidad). Este estudio se centrará exclusivamente en los requisitos que debe cumplir la vivienda en sí misma, dejando al margen aquellos relativos al espacio exterior o a las zonas comunes.

De acuerdo con el CTE DB SUA (Ministerio de Transportes, 2022, p.41) una vivienda accesible debe estar completamente libre de desniveles, de forma que se facilite una circulación fluida a través de pasillos con una anchura no inferior a 1,10 m y puertas con un ancho de paso mínimo de 0,80 m. Las principales estancias deben permitir un espacio libre de giro de 1,50 m.

En el dormitorio, se exige un espacio de transferencia de 0,90 m tanto junto a la cama como en su extremo. En la cocina, la encimera no debe superar una altura de 0,85 m, y debe incluirse un espacio libre bajo el fregadero de 0,70x0,80x0,60 m. Por último, en el baño se requiere un espacio libre bajo el lavamanos de 0,70x0,50 m, mientras que el inodoro debe tener una altura de 0,50 m y un espacio de transferencia de 0,80 m, igual que la ducha.

2. Normativa de la Comunidad de Madrid

Para el estudio específico de la vivienda mínima en la Comunidad de Madrid, se toma como referencia el Compendio de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (Dirección General de Planeamiento del Área del Urbanismo, 2024). Este documento recoge que las condiciones que debe cumplir una residencia para ser considerada infravivienda (Dirección General de Planeamiento del Área del Urbanismo, 2024, p.165-166) son, en términos generales, las establecidas en el Código de la Vivienda del Estado (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b). No obstante, incorpora criterios adicionales para identificar cuándo una vivienda no alcanza con los requisitos mínimos de habitabilidad, tales como la accesibilidad o la seguridad.

El enfoque se dirige a los aspectos que afectan directamente al diseño arquitectónico, es decir, las condiciones de superficie y altura, ventilación e iluminación natural y accesibilidad. Se considera infravivienda aquella que presenta alguna de las siguientes condiciones:

- Una superficie inferior a 25 m², por resultar inviable el cumplimiento del resto de normativas relativas a la habitabilidad.
- Huecos de iluminación natural con una superficie por debajo del 9% de la superficie útil.

Se define la vivienda mínima como:

Aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño. (Dirección General de Planeamiento del Área del Urbanismo, 2024, p.258-259)

El mismo compendio establece las superficies mínimas para cada estancia, así como sus condiciones formales. El ancho mínimo del pasillo se fija en 0,90 m (Dirección General de Planeamiento del Área del Urbanismo, 2024, p.259/263).

Estancia	Superficie útil mínima (m ²)	Forma
K	7	Inscripción círculo de Ø160 cm
E + C	14	Inscripción círculo de Ø300 cm
Dormitorio principal	12	Inscripción círculo de Ø270 cm
Dormitorio	7	Inscripción círculo de Ø200 cm
Baño	3	-----

En términos de habitabilidad, todas las estancias habitables deberán ser piezas exteriores, exigiéndose una superficie mínima de huecos del 12% de la superficie útil.

Asimismo, las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública (Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio, 2004, p.11) establecen un porcentaje mínimo de superficie destinada a almacenamiento: 3,10% en viviendas de hasta dos dormitorios y 3,80% para más de dos.

Por último, en lo relativo a la accesibilidad, el Compendio remite al obligado cumplimiento del CTE DB SUA 9. Aunque la Comunidad de Madrid cuenta con un documento específico titulado “Medidas mínimas sobre Accesibilidad en los edificios” este no ha sido actualizado desde el 2006, por lo que no se ajusta a los estándares mínimos actuales recogidos en la normativa estatal vigente.

3. Normativa del Ayuntamiento de Barcelona

El Código de la Vivienda de Cataluña (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025a) define la infravivienda como:

El inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.24)

De igual forma, se define el alojamiento dotacional:

El alojamiento que, de acuerdo con la legislación urbanística, se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de dificultades de emancipación, de requerimientos de acogimiento o asistencia sanitaria o social, de trabajo o estudio, o de afectación por una actuación urbanística [...]. La superficie de estos alojamientos es determinada por las necesidades que se tienen que satisfacer (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.24)

Desde esta perspectiva, la vivienda mínima propuesta presenta una estrecha relación con la definición de alojamiento dotacional.

La normativa catalana exige la renovación de los modelos residenciales para que se adapten a la diversidad de los hogares y promuevan la flexibilidad espacial (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.37). En lo referente a la vivienda de protección oficial, se establece que estas deben contar con una superficie útil máxima de 90 m² (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.327)

Las condiciones mínimas se regulan en base a las siguientes categorías (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.365):

- Viviendas de nueva construcción – Anexo 1
- Viviendas preexistentes construidas antes del 11 de agosto de 1984 – Anexo 2
- Viviendas preexistentes construidas después del 11 de agosto de 1984
- Viviendas dotacionales públicas – Anexo 3

A efectos del presente trabajo, se analizan las viviendas de nueva construcción, dado que fue derogada la normativa que regulaba las viviendas dotacionales públicas.

Debido al carácter temporal de estas soluciones habitacionales, concebidas como una respuesta ágil ante situaciones de emergencia habitacional, la

legislación inicialmente prevista fue derogada al considerarse un obstáculo ralentizaba en exceso el proceso.

En su lugar, se desarrolló el modelo Alojamientos de Proximidad Provisionales (APROP), basado módulos industrializados. Estas unidades se instalan en solares vacíos pendientes de ser ocupados por viviendas o equipamientos, y no están sujetas a una normativa específica (Ajuntament de Barcelona, 2022).

El análisis se centrará en las viviendas de nueva construcción (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.375-379). Toda vivienda deberá contar, como mínimo, con una estancia, una cámara higiénica y un equipo de cocina, en una superficie útil superior a 36 m². Los baños deberán constituir recintos independientes y no podrán utilizarse como zonas de paso. La altura mínima será de 2,5 m, excepto en cocinas, pasillos y baños donde podrá ser de 2,2m.

Se dimensionan las estancias para este caso:

Estancia	Forma	Relaciones con otros elementos
K	Inscripción círculo de Ø160 cm	Espacio libre entre encimera y otros de 1m.
E + C	Inscripción círculo de Ø280 cm	Contacto con fachada de un ancho mínimo de 2,20 m
Dormitorio principal	Inscripción cuadrada de 260 cm de lado	Mínimo 6m ²
Dormitorio	Inscripción cuadrada de 200 cm de lado	Mínimo 6m ²

Se definen los aseos con su cantidad mínima de dotaciones:

Número de habitaciones	Inodoro	Lavamanos	Plato de ducha o bañera
0,1,2 o 3	1	1	1
4 o más	2	2	1

Las cocinas deberán estar equipadas, como mínimo, con un fregadero y aparato de cocción. Las viviendas deberán disponer de huecos de iluminación natural cuya superficie sea superior a 1/8 de la superficie útil. Además, cada dormitorio deberá contar con un espacio individual de almacenaje de al menos 0,60 m de ancho y 1 m de largo para dormitorios de 6m² y 1,5 en aquellos con más de 8m².

La normativa también establece la densidad máxima de ocupación relacionando el número máximo de personas por vivienda en función del número de dormitorios y su superficie (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025, p.366):

Persona por habitación	Superficie mínima de la habitación (m ²)
1	5
2	8
3	12

2 personas en viviendas sin habitaciones (E + C + K)

Complementariamente, se analiza la normativa urbanística metropolitana recogida en las Ordenanzas Metropolitanas de la Edificación (Área Metropolitana de Barcelona, 2010). En este documento se establece una superficie útil mínima de 18m² por persona, en el caso de programas de 2 personas y, de 10m² adicionales a partir de la tercera. Es decir:

Personas	Superficie mínima (m ²)
2	36
3	46
4	56
5	66
6	76
7	86
8	96
n	16 + 10n

Del mismo modo, se define el programa funcional mínimo según las personas que habitan la vivienda (Área Metropolitana de Barcelona, 2010, p.26):

Espacios agrupados por zonas	Número de personas del programa funcional							
	2	3	4	5	6	7	8	
Espacios de uso en común:								
Estancia E	E	E	E	E	E	E	E	E
Comedor C	C	C	C	C	C	C	C	C
Cocina K	K	K	K	K	K	K	K	K
Sup. mínima de zona en m ² :	18	20	24	26	28	30	32	
Espacios de uso privado:								
Dormitorio: doble conyugal D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}
Doble D ₂	-	D ₁	D ₂ *	D ₂ *	D ₂ *	D ₂ *	D ₂ *	
Individual D ₁	-	-	-	D ₁	D ₂ *	D ₂ *	D ₂ *	
(excluidos armarios para ropa empotrados)	-	-	-	-	-	D ₁	D ₂ *	
Baño En	En	En	En	En	En	En	En	
Lavabo adicional E _l	-	-	-	-	(A)	E _l	E _l	
Sup. mínima de zona en m ² :	15	21	25	31	[37]	43	47	
Espacios complementarios:								
Vestibulo V	V	V	V	V	V	V	V	
Distribuidor D	(D)	D	D	D	D	D	D	
Almacenamiento general AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG	
Armario para ropa R	R	R	R	R	R	R	R	
Sup. mínima de zona en m ² :	[3]	[4,5]	6	7,5	9	10,5	12	
Espacios que solapan su función o son exteriores:								
Lavado y plancha LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP	LP	
Tendedero T	(T)	(T)	T	T	T	T	T	
Terrazas T _z	(T _z)	(T _z)	(T _z)	(T _z)	(T _z)	(T _z)	(T _z)	

(3.1) Tabla programa funcional mínimo por número de personas (Ordenanzas Metropolitanas de la Edificación); () Opcional y [] Superficies mínimas en el caso de incluir los espacios opcionales

En lo referente a dormitorios, se establece un ancho mínimo de 1,80 m para los dormitorios individuales y de 2,40 m para los dormitorios dobles. En los dormitorios conyugales se debe poder inscribir un círculo de 2,60m de diámetro. En cuanto a la estancia principal, esta debe permitir la inscripción de

un círculo de 2,70m de diámetro y mantener contacto con un mínimo de 2 m de fachada.

Se dimensiona la cocina en caso de ser individual:

Personas	Superficie mínima cocina (m ²)
2	5
3	6
4	8
5	8
6	8
7	10
8	10

El banco de trabajo deberá contar con un ancho mínimo de 0,5m y un espacio de paso no inferior a 0,90 m. En caso de disponer dos bancos de trabajo enfrentados, habrá una separación de 0,90 m entre ellos.

El baño deberá estar separado del comedor mediante un espacio intermedio con doble puerta y, en caso de existir un único dormitorio, se permitirá el acceso al baño a través del mismo.

El vestíbulo debe tener un ancho de 1,1m, el pasillo principal de 1m y los huecos de paso serán de 0,80 m para el acceso a la vivienda y E + C, de 60 cm para el baño y de 70 cm para el resto de las estancias (Área Metropolitana de Barcelona, 2010, p.27).

Por último, en relación con la accesibilidad, el análisis se centra en las condiciones medibles en el plano. El Código de la Vivienda de Cataluña (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2025b, p.376) establece que todas las viviendas deben ser practicables, como mínimo en el acceso, un baño, la cocina, una estancia y un dormitorio. Los espacios de circulación deberán tener un ancho mínimo de 1 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro cuando conecten con espacios practicables.

4. Comparativa

Tras el análisis de las normativas estatal y autonómicas seleccionadas, se procede a realizar una comparativa entre las restricciones que cada una de ellas establece. Este ejercicio comparativo permitirá identificar los criterios más exigentes con el objetivo de establecer un marco más restrictivo de referencia unificado, que será empleado como criterio de análisis para los casos de estudio.

Adoptar este enfoque permite garantizar que las propuestas desarrolladas respondan a los estándares más rigurosos en términos de habitabilidad, funcionalidad y cumplimiento normativo.

La comparativa se estructura a partir de seis grupos temáticos extraídos de la normativa vigente:

- Condiciones volumétricas: incluye las restricciones de altura y superficie.
- Distribución funcional de usos: analiza la relación entre la forma, la asignación de usos y la superficie mínima de cada uno.
- Ventilación: se consideran los requisitos de iluminación y ventilación natural.
- Espacios de circulación y almacenamiento: se analizan las dimensiones mínimas para garantizar su funcionalidad.
- Espacios: se comparan las condiciones específicas de diseño exigidas para cada tipo de espacio según su uso.
- Accesibilidad: se examinan las condiciones que garantizan el acceso y uso de la vivienda por personas de movilidad reducida.

4.1. Condiciones volumétricas

	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)	Ocupantes por metro cuadrado	Superficie útil total mínima por número de dormitorios	
Estatad	2,40	3,00	----	Un dormitorio	40 m ²
				Dos dormitorios	50 m ²
				Tres dormitorios	60 m ²
				Cuatro dormitorios	70 m ²
Madrid	2,50	----	----	----	

Barcelona	2,50	----	2 personas	36	----
			3 personas	46	
			4 personas	56	
			n personas	16 + 10n	

En relación con las condiciones volumétricas, se observa una carencia de definición específica en la normativa de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, en el caso de Barcelona, destaca la definición de mínimos en función del número de ocupantes y no por estancias, como se plantea en la normativa estatal. Este enfoque pone el énfasis en la calidad del espacio disponible para cada usuario, más que en la calidad del caso tipo. Es decir, no ofrece las mismas condiciones de habitabilidad una vivienda con un dormitorio de 40 m² ocupada por dos personas, que otra con la misma superficie destinada a cuatro ocupantes.

4.2. Distribución funcional de usos

	Superficie útil de espacios mínima por número de dormitorios					
	Número de dormitorios	E (m ²)	K (m ²)	E + C + K (m ²)	Dormitorio principal (m ²)	Dormitorio (m ²)
Estatal	Uno	14	7	20	10	6
	Dos	16	7	20	10	6
	Tres	18	7	20	10	6
	Cuatro	20	7	20	10	6

		E	K	Baño	Dormitorio principal	Dormitorio
Madrid	Superficie útil mínima (m ²)	14	7	3	12	7
	Inscripción de círculo (m)	3	1,60	----	2,70	2,00

		E + C	K	Dormitorio principal	Dormitorio
Barcelona	Superficie útil mínima (m ²)	----	----	6	6

	Inscripción (m)	Círculo - 2,80	Círculo - 1,60	Cuadrado -2,60	Cuadrado - 2,00
--	-----------------	-------------------	-------------------	----------------	--------------------

	Superficie útil de espacios mínima por número de personas					
	Número de personas	E + C + K (m ²)	Dormitorio principal (m ²)	Baño (m ²)	Dormitorio (m ²)	K (m ²)
Barcelona	Una	18	15		----	5
	Dos	20		21		5
	Tres	24		25		6
	Cuatro	26		31		8

La distribución de usos, como ya se ha mencionado anteriormente en esta investigación, se divide en la Estancia (E), el comedor (C) y la cocina (K) además de los dormitorios y el baño.

En esta comparativa vuelve a evidenciarse la diferencia entre la normativa estatal y la de Barcelona, donde la primera analiza en función del número de estancias, mientras que la segunda lo hace en función del número de ocupantes.

En este grupo, la normativa de la Comunidad de Madrid establece, aunque sin considerar la ocupación real de la vivienda, los mínimos de superficie requeridos para cada estancia, e introduce una estandarización formal mediante la inscripción de círculos que definen la forma y funcionalidad de los espacios. Este criterio también está presente en la normativa de Barcelona.

Se observa una correspondencia directa entre los mínimos establecidos en la normativa estatal para viviendas de un dormitorio y aquellos recogidos en la normativa de la Comunidad de Madrid.

4.3. Ventilación

	Huecos de iluminación por superficie útil		Metros cuadrados de hueco
	Infravivienda	Calidad	
Estatal	----	----	----
Madrid	9%	12%	----
Barcelona	----	----	1/8 de la superficie útil

En lo relativo a los criterios de ventilación e iluminación natural, se identifican diferencias aparentemente significativas entre la normativa de la Comunidad de Madrid y la de Barcelona.

La normativa madrileña establece que los huecos de ventilación e iluminación deben representar al menos el 12% de la superficie útil del espacio, mientras que la normativa barcelonesa fija este parámetro en 1/8 de la superficie útil. No obstante, si bien las formulaciones difieren en su expresión, ambas restricciones resultan prácticamente equivalentes en términos cuantitativos, lo que sugiere una convergencia en los estándares mínimos exigidos.

4.4. Espacios de circulación y almacenamiento

	Ancho pasillo (m)	Porcentaje de superficie de almacenamiento	Dimensiones almacenamiento dormitorio según dimensión del mismo
Estatal	0,85	----	----
Madrid	0,90	3,10%	----
Barcelona	1	----	0,6x1 (6m ²) o 0,6x1,5 (8m ²)

En lo que respecta a los espacios de circulación, la normativa de Barcelona sería la más restrictiva, al establecer anchos mínimos próximos a los exigidos en accesibilidad. Esta exigencia garantiza un mayor nivel de confort en el uso cotidiano y una mejor adaptación a diferentes perfiles de usuario.

En cuanto al almacenamiento, aunque tanto la normativa de Madrid como la de Barcelona definen mínimos, la normativa madrileña establece una superficie mínima total para toda la vivienda, mientras que Barcelona se limita a exigir un armario por dormitorio. Esta diferencia puede derivar, en función del diseño, a una cantidad inferior de almacenaje en el caso barcelonés.

4.5. Espacios

	Ancho mínimo de dormitorio (m)		Dimensión mínima de estancia (m)	Superficie mínima de habitación en relación con las personas que la usan		K	
						Ancho banco de trabajo (m)	Espacio de paso (m)
Estatal	----		----	----		----	
Madrid	----		----	----		----	
Barcelona	Individual	1,80	Inscribir círculo de 2,70	1 persona	5 m ²	0,5	1
	Doble	2,40		2 personas	8 m ²		
	Conyugal			Viviendas sin habitación			

		Inscribir círculo de 2,60		3 personas	12 m ²		
--	--	---------------------------	--	------------	-------------------	--	--

La definición de espacios se aborda exclusivamente en la normativa de Barcelona. Más allá de establecer la superficie mínima y la forma de estancias, esta normativa determina dimensiones mínimas en función de casos concretos con el objetivo de garantizar la comodidad y funcionalidad de casa espacio.

4.6. Accesibilidad

	Desniveles	Ancho pasillos (m)	Ancho mínimo de paso (m)	Diámetro libre de giro (m)	Diámetro libre en pasillos (m)	Espacio transferencia dormitorio (m)	Altura encimera (m)	Espacio de transferencia aseo (m)
Estatad	Prohibido	1,10	0,80	1,50	----	0,90	0,85	0,80
Madrid	Prohibido	1,10	0,80	1,50	----	0,90	0,85	0,80
Barcelona	Prohibido	1	0,80	1,50	1,20	0,90	0,85	0,80

Al tratarse de criterios estandarizados, derivados de las dimensiones necesarias para la circulación de sillas de ruedas, los requisitos de accesibilidad se mantienen constantes en las distintas normativas analizadas. Aunque no son de obligado cumplimiento en la totalidad de las viviendas, estos parámetros serán igualmente tenidos en cuenta en el análisis como referencia para garantizar la máxima adaptabilidad y calidad espacial.

4.7. Marco restrictivo

Una vez analizado cada grupo para cada normativa estudiada, se plantea un marco normativo más restrictivo al combinar las tres analizadas.

	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)	Ocupantes por metro cuadrado	
Condiciones volumétricas	2,50	3	2 personas	36
			3 personas	46
			4 personas	56
			n personas	16 + 10n

	Superficie útil de espacios mínima por número de personas						
	Número de personas	E (m ²)	E + C + K (m ²)	Dormitorio principal (m ²) - 12 m ²	Baño (m ²) - 3 m ²	Dormitorio (m ²)	K (m ²)
Distribución funcional de usos	Una	14	20	15		----	7
	Dos	16	20		21		7
	Tres	18	24		25		7
	Cuatro	20	26		31		7

		E + C	K	Dormitorio principal	Dormitorio
Distribución funcional de usos	Inscripción (m)	Círculo - 3	Círculo - 1,60	Círculo - 2,70	Cuadrado - 2,00

	Metros cuadrados de hueco
Ventilación	1/8 de la superficie útil

	Ancho pasillo (m)	Porcentaje de superficie de almacenamiento	Dimensiones almacenamiento dormitorio según dimensión del mismo
Circulación y almacenamiento	1	3,10%	0,6x1,5

	Ancho mínimo de dormitorio (m)		Superficie mínima de habitación en relación con las personas que la usan		Cocinas	
					Ancho banco de trabajo (m)	Espacio de paso (m)
Espacios	Individual	1,80	1 persona	5 m ²	0,5	1
	Doble	2,40	2 personas	8 m ²		
	Conyugal	Inscribir círculo de 2,60		Viviendas sin habitación		
			3 personas	12 m ²		

	Desniveles	Ancho pasillos (m)	Ancho mínimo de paso (m)	Diámetro libre de giro (m)	Diámetro libre en pasillos (m)	Espacio transferencia dormitorio (m)	Altura encimera (m)	Espacio de transferencia aseo (m)
Accesibilidad	Prohibido	1,10	0,80	1,50	1,20	0,90	0,85	0,80

En base a este nuevo marco se realizarán los análisis de los casos de estudio.

II. Casos de estudio

1. Líneas de casos

El estudio se centra en viviendas con superficies útiles inferiores a 35 m², partiendo de que la vivienda mínima, según criterios normativos vigentes, se establece en 40 m² en Madrid y 36 m² en Barcelona.

El ámbito geográfico se limita a la Comunidad de Madrid, al tratarse de uno de los marcos legislativos que se toma como referencia. No obstante, debido a la escasa presencia de estas tipologías en el parque público y a las dificultades que implican para garantizar condiciones de vida digna, los casos documentados en España son limitados.

Se han definido tres grupos principales de análisis con el fin de evaluar, mediante ejemplos reales, la viabilidad de estas soluciones como viviendas dignas de carácter transitorio ante contextos de emergencia habitacional o déficit de oferta residencial:

Casos publicados: Este grupo recoge proyectos difundidos en medios especializados o premiados en certámenes arquitectónicos, lo que presupone que han sido evaluados bajo criterios técnicos exigentes. Su interés radica en que ofrecen una muestra de soluciones proyectuales con altos estándares de diseño, habitabilidad e innovación. Este grupo se identifica bajo el título de “La Pequeña Gran Arquitectura”.

Casos reales: Engloba ejemplos localizados en portales inmobiliarios o plataformas de compraventa que presentan superficies inferiores a las mínimas exigidas por normativa. El análisis se enfoca en comprobar si estas viviendas, pese a sus limitaciones, se mantienen activas en el mercado, lo que sugiere una demanda persistente. Este conjunto se agrupa bajo el título “La Promesa de un Hogar, la Realidad una Cárcel”.

Casos prefabricados: Su interés radica en su potencial como viviendas temporales de rápida respuesta, siempre que cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad establecidos por la normativa vigente. En ese sentido, representan una vía ágil y eficaz para atender demandas urgentes sin necesidad de procesos de diseño convencionales. Se denomina a este subgrupo “Casas Pequeñas, Vidas Anónimas”.

Para garantizar la coherencia y la objetividad del análisis, se han excluido aquellos casos diseñados por un mismo autor, así como los que no disponen de suficiente documentación pública que permita contrastar la propuesta con los marcos normativos seleccionados, particularmente en planta y sección.

2. Variables analíticas

El análisis de los casos de estudio se estructura en torno a un conjunto de variables que permiten valorar no solo el cumplimiento normativo como sino también las decisiones espaciales, proyectuales y funcionarios que definen cada propuesta. Aunque estas variables toman como punto de partida algunos de los requisitos mínimos establecidos por la normativa vigente como el enfoque del trabajo prioriza una lectura arquitectónica crítica que trasciende los límites cuantitativos y se pregunta por la capacidad real del espacio para albergar vida digna.

Las variables se agrupan en siete bloques temáticos que articulan la base del análisis comparativo:

- Condiciones volumétricas: Se evalúan la superficie útil, las alturas libres y la relación entre ocupación y volumen disponible. Este apartado se complementa con datos sobre la implantación, número de ocupantes y densidad habitacional.
- Distribución funcional: Se analiza la organización interna de los usos (estar, cocinar, dormir, asearse), prestando atención a las jerarquías espaciales, los solapamientos y el grado de flexibilidad que admite cada configuración.
- Ventilación e iluminación natural: Más allá de los mínimos exigidos como se examina la calidad ambiental de los espacios, su orientación y la relación con el exterior.
- Circulación y almacenamiento: Se observan las conexiones entre estancias y la fluidez del movimiento. Se cuantifican los metros cuadrados destinados a almacenamiento.
- Espacios habitables y mobiliario: se estudia la configuración de las piezas principales, así como la superficie y disposición del mobiliario fijo y móvil. Este apartado incluye el análisis de camas, zonas de trabajo como superficies de asiento y encimeras.
- Accesibilidad: se valora la capacidad de cada propuesta para responder a distintos perfiles corporales y situaciones vitales, tanto desde lo normativo como desde la una lectura más inclusiva y cotidiana del espacio.
- Particiones: Se examina el grado de compartimentación como los tipos de cerramiento empleados y su impacto en la percepción como flexibilidad y habitabilidad del conjunto. Se tienen en cuenta la longitud total de particiones, su tipo y su grado de permeabilidad.

Este sistema de variables permite abordar los casos desde una doble perspectiva: por un lado, contrastar el cumplimiento o superación de las normativas básicas; por otro, poner en evidencia el potencial arquitectónico de cada propuesta, incluso cuando opera bajo condiciones normativas restrictivas.

3. Proyectos de autor: La Pequeña Gran Arquitectura

Se seleccionan casos de estudio publicados en revistas o plataformas especializadas en arquitectura, en función de su dimensión y tipología. Dos de los proyectos corresponden a la tipología de estudio, es decir, viviendas desarrolladas en una única planta con un único espacio (Yojigen Poketto y BYG House), mientras que los otros dos presentan una tipología de loft, con un único espacio distribuido en niveles (PETS & HUMAN y 100m3).

3.1. Yojigen Poketto; Elii

Equipo: Elii

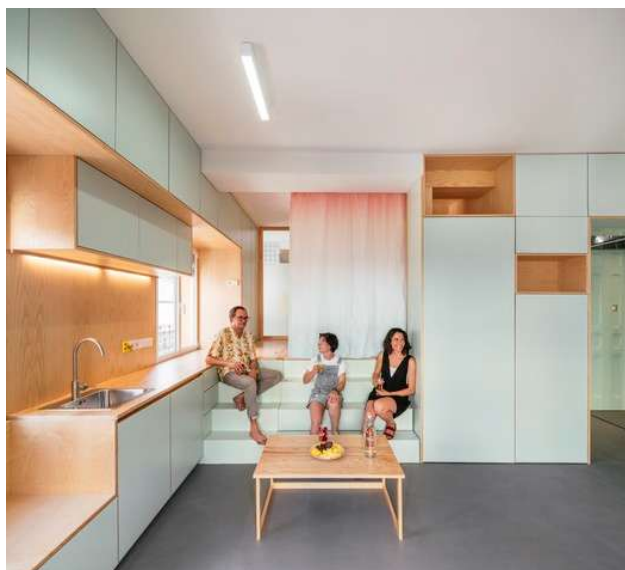
Año de realización: 2017

Yojigen Poketto se articula a partir de dos operaciones clave: una banda de servicios dispuesta en forma de “L” que organiza los espacios servidos y un sistema de niveles que introduce un segundo plano elevado a 90 cm respecto al acceso principal. Esta estrategia no solo responde a una lógica funcional, sino que configura una experiencia espacial específica, potenciando la percepción de límites, jerarquías y recorridos.



(3.1) Imagen representativa de la banda de servicios en L y la organización en niveles. Fuente: ArchDaily

La propuesta se concibe para una forma de habitar flexible, en la que el mobiliario es móvil y los elementos están diseñados para que su función dependa de la perspectiva y uso del ocupante.



(3.2) Imagen representativa de la ocupación flexible de la vivienda. Fuente: ArchDaily

Se trata de una vivienda situada en la esquina de un edificio, y su geometría en L sugiere que su implantación más adecuada sería como módulo habitacional en esquina dentro de un conjunto de viviendas colectivas. La superficie total es de 32 m² y, debido al desnivel incorporado, que contraviene los criterios de accesibilidad, la altura interior supera los 3 m en algunos puntos, mientras que otros quedan por debajo de los 2,50 m exigidos por normativa.

En cuanto a la distribución funcional de usos, la vivienda responde al esquema E + C + K con una capacidad estimada de dos ocupantes ya que solo cuenta con un único espacio de descanso.

La superficie conjunta del área E + C + K supera los mínimos requeridos por normativa (24 > 20 m²), pero el área destinada a dormitorio no alcanza la superficie mínima establecida. En consecuencia, el conjunto DP + B (dormitorio y baño) no alcanza los 15 m² mínimos establecidos para esta ocupación.



(3.2) Imagen representativa de la relación de espacio entre E + C+ K y Dormitorio (DP). Fuente: ArchDaily

En términos ambientales, el proyecto destaca por su elevada dotación de ventilación e iluminación natural. Con una superficie de huecos de 9,56 m², más del doble exigido, se garantiza una calidad ambiental superior, reforzada por la orientación estratégica de las aperturas, ubicadas en la banda de servicios. Esta disposición permite mantener la flexibilidad del resto del espacio sin comprometer la entrada de luz natural.



(3.2) Imagen de modelo representativa de cantidad de huecos y sus respectivas dimensiones. Fuente: ArchDaily

Desde el punto de vista de la circulación, el espacio se articula sin pasillos definidos, a excepción de un pequeño vestíbulo de acceso que no cumple con los criterios de accesibilidad. La disposición del mobiliario en planta dificulta los recorridos, obligando a realizar múltiples queiebros para transitar entre áreas, lo que afecta negativamente a la fluidez del espacio. No obstante, esta configuración debe entenderse como una propuesta orientativa, ya que el mobiliario no es fijo en la zona de acceso, lo que permite cierto grado de adaptabilidad en la configuración del espacio.



(3.3) Imagen de distribución de mobiliario en planta. Fuente: ArchDaily

En contraposición, el almacenamiento es una de las mayores fortalezas del proyecto: 11,80 m² destinados a guardarropas, cajoneras ocultas, altillos y módulos bajo niveles configurando una arquitectura de mobiliario que no solo estructura el espacio, sino que redefine su uso.

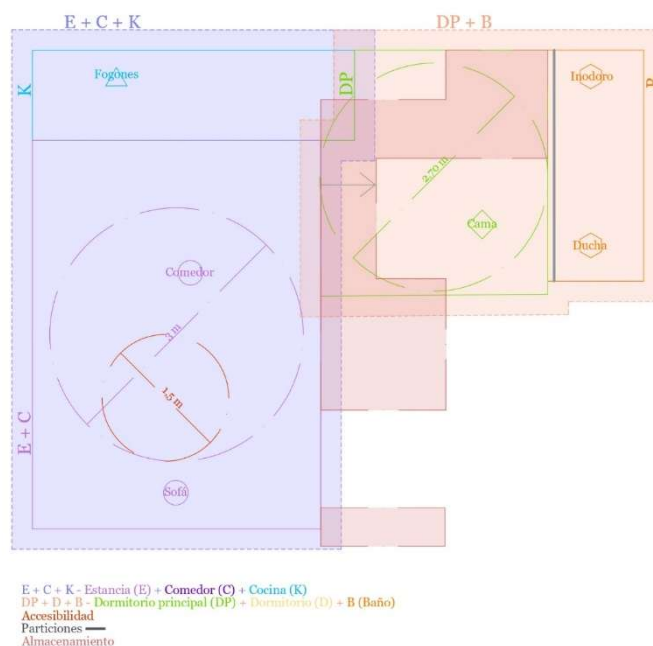
En cuanto a los espacios habitables, la disposición lateral de la cama, adosada al muro, limita a los recorridos de acceso y el espacio de transferencia, lo que implica un incumplimiento de los requisitos mínimos de accesibilidad en esa zona. No obstante, esta ubicación permite liberar superficie en el desnivel para incorporar soluciones de almacenamiento. Se observa una optimización precisa del espacio disponible: el área de asiento alcanza 4,6 m² en términos de mobiliario convencional, aunque esta superficie se ve ampliada al considerar la versatilidad de uso que ofrecen elementos como las escaleras de acceso al desnivel o la prolongación de la encimera como lo que posibilita a usos colectivos esporádicos. La cocina, por su parte cuenta con una encimera de 1,65 m² integrada al espacio común, enrasada con el suelo del desnivel, lo que favorece la continuidad funcional sin comprometer la superficie útil.



(3.4) Imagen representativa de la cocina. Fuente: ArchDaily

La única partición sólida corresponde al cerramiento del baño, resuelto con vidrio traslúcido. Esta elección introduce una cierta permeabilidad visual que amplía la percepción del espacio sin renunciar del todo a la privacidad. Su longitud es de 2,15 m lineales.

Finalmente, se analizan en planta aspectos como los radios de giro relacionados con accesibilidad, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



La incorporación del desnivel, si bien permite generar jerarquías visuales y espaciales, restringe considerablemente el solapamiento funcional en planta, limitando la flexibilidad efectiva del espacio, pese a su continuidad visual aparente.

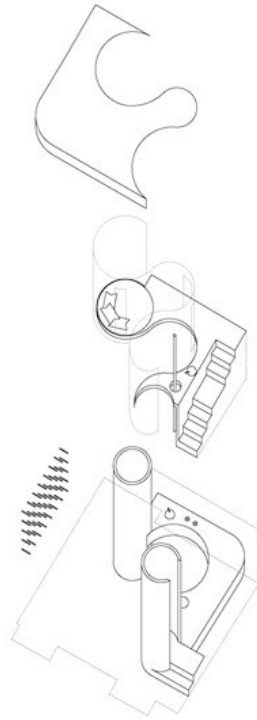
En síntesis, el proyecto destaca por su elevada calidad ambiental y capacidad de almacenamiento y transformación, configurando una propuesta proyectual innovadora. Sin embargo, evidencia importantes carencias en materia de accesibilidad y cumplimiento normativo.

3.2. PETS & HUMAN - Positive House; Studio ruizvelazquez

Equipo: Studio ruizvelazquez

Año de realización: 2023

PETS & HUMAN se concibe como una propuesta arquitectónica que otorga especial relevancia a la comodidad y al funcionalismo. El proyecto se caracteriza por introducir variaciones dimensionales significativas en un espacio reducido, mediante el juego de alturas y la interacción entre ellas. Esta dinámica espacial se articula a través de elementos textiles y dos volúmenes cilíndricos que organizan espacialmente el interior. La configuración propuesta evoca la imagen de los troncos de los árboles y sus copas, representadas por un altillo protegido mediante telas.



(3.5) Imagen representativa de los elementos que conforman el proyecto. Fuente: ArchDaily

Debido a su configuración compacta y cerrada, la vivienda podría entenderse tanto como una unidad aislada como un módulo habitable integrado en un sistema de vivienda colectiva. Su superficie útil es de 27 m² y se distribuye en dos niveles. No obstante, se analizará como un sistema con un desnivel, y no como una vivienda de dos plantas, ya que el nivel superior no alcanza las alturas mínimas establecidas por normativa. La altura máxima del espacio es de 3,75 m, mientras que el altillo superior se limita a 1,80 m.



(3.6) Imagen representativa de los desniveles. Fuente: ArchDaily

En cuanto a la distribución funcional, la vivienda responde al esquema E + C + K (estancia, comedor, cocina) y se estima una ocupación de 2 personas. No obstante, dadas las características del proyecto, debería contemplarse en esta ocupación, aunque resulte poco convencional, la presencia de mascotas, ya que la propuesta ha sido diseñada considerando su integración y disfrute del espacio doméstico como parte fundamental del concepto habitacional, base a la cual se desarrolla el análisis.

Desde el punto de vista normativo, la mayoría de los espacios no alcanzan las dimensiones mínimas requeridas, siendo el baño el único que cumple con los criterios establecidos. Pese a estas limitaciones, el proyecto prioriza el espacio destinado a la estancia, mientras que el área de descanso se relega a un altillo de 8 m² (incluyendo su recorrido desde la escalera), adoptando claramente un carácter residual.

En lo que respecta a la ventilación, al igual que en el caso anterior, la superficie de huecos supera ampliamente los mínimos exigidos. Además, pese a contar únicamente con dos ventanales situados en la fachada más alejada del dormitorio, el proyecto consigue una adecuada distribución de la luz natural gracias al uso de una paleta monocromática en todos blancos y a la translucidez de las telas que actúan como elementos difusores dentro del espacio.



(3.7) Imagen representativa de entradas de luz y amplitud de la estancia. Fuente: ArchDaily

La vivienda no dispone de pasillos definidos, pero tampoco cumple con los anchos mínimos de paso ni radios de giro necesarios para garantizar accesibilidad. En el altillo, se proyecta una altura inferior a la mínima normativa, justificada por destinarse exclusivamente a funciones de descanso.

Por otra parte, el diseño en planta no contempla soluciones de almacenamiento, lo que representa una carencia funcional relevante.

Tal como se ha mencionado anteriormente, el dormitorio no cumple con las dimensiones mínimas normativas, y la cama se encuentra insertada en el interior de uno de los cilindros del proyecto. Esta ubicación compromete aún más su funcionalidad, aunque responde a una decisión proyectual vinculada a la iluminación natural, ya que el punto donde se sitúa es el más próximo a las entradas de luz en el altillo.

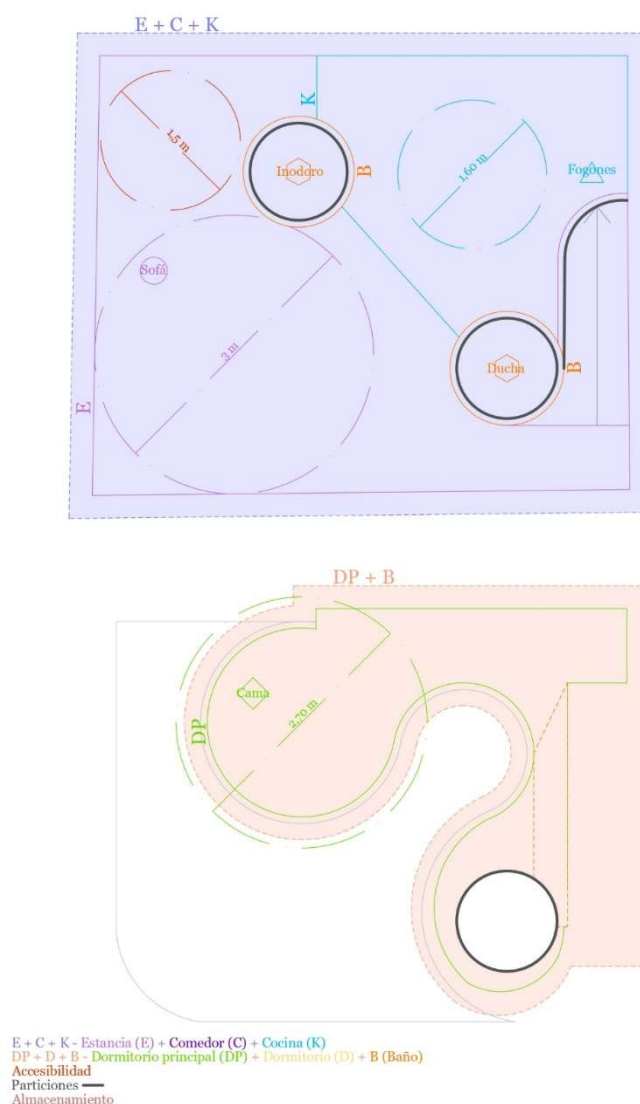
En relación con el mobiliario, la planta no define zonas específicas de trabajo o asiento en la estancia principal. En contraste, la cocina presenta dimensiones generosas, con una encimera de 3,65 m², que cumple con los requisitos normativos tanto en ancho de encimera como en pasillo, probablemente favorecida por la amplitud general del espacio y la ausencia de elementos de mobiliario.



(3.8) Imagen representativa de la cocina. Fuente: ArchDaily

En cuanto a las particiones, el proyecto combina cerramientos opacos y elementos textiles. Se registran 8,80 m lineales de muro que configuran las divisiones del área de aseo y la escalera de acceso al nivel superior, y 22 m lineales de cortina que delimitan todo el altillo. Esta combinación representa una permeabilidad de 1 en cuanto a los muros y de 10 en cuanto a las cortinas.

Se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



Se aprecia una clara división entre los desniveles, al igual que en Yojigen Poketto, ya que no se permite su solape funcional, a excepción de la cocina. Sin embargo, en este caso, la conexión visual entre niveles no resulta fluida, debido a la posibilidad de aislar el altillo mediante una cortina, lo que introduce una barrera visual que interrumpe la continuidad espacial.

Se concluye que el proyecto destaca por configurar un espacio único, articulado mediante divisiones altamente permeables que favorecen una de sus características principales: la iluminación natural, potenciada a través de diversas estrategias proyectuales. Si bien el proyecto resulta espacial y materialmente atractivo, su desarrollo se encuentra alejado del cumplimiento normativo, especialmente en lo referente a habitabilidad, accesibilidad y almacenamiento.

3.3. BYG House; Gon-architects

Equipo: Gon-architects

Año de realización: 2015

BYG House se proyecta como una vivienda de carácter flexible, con una única estancia principal en la que confluyen todos los usos, excepto la cocina, el baño y el vestíbulo de entrada.

Gracias a su configuración en L, la vivienda puede adaptarse tanto a un sistema de vivienda colectiva, actuando como el módulo de esquina, como a una implantación aislada. Su superficie útil total es de 30 m², y cuenta con una altura libre de 2,76 m, superando así el mínimo normativo.



(3.9) Imagen representativa del espacio principal. Fuente: Arquine

A diferencia de los casos analizados anteriormente, esta vivienda responde al esquema funcional E + C (estancia y comedor), dado que la cocina queda desplazada para no dificultar la transformación de este espacio principal. La fuerte confluencia de usos impide identificar un espacio predominante, ya que todos los programas se integran de forma multifuncional e intercambiable. En base al número de elementos de descanso disponibles se asume una ocupación de 4 personas aunque debido a la variabilidad del espacio, podrían ser 2 o más.

No obstante, si se analiza cada uso de forma aislada, ninguno cumple con los mínimos dimensionales establecidos, especialmente considerando el alto grado de ocupación en relación con la superficie disponible. En caso de considerar el sofá cama como un recurso ocasional y limitar la ocupación a dos personas, la estancia se aproximaría al mínimo requerido, aunque sin alcanzarlo por completo (13 m² frente a 14 m²).

La iluminación natural vuelve a destacar como uno de los puntos fuertes, en cuanto a cumplimiento de normativa, del proyecto, con una superficie de huecos de 7,33 m² de hueco, lo que garantiza una buena calidad ambiental interior.



(3.10) Imagen representativa de la iluminación natural. Fuente: Arquine

En cuanto a circulación, la vivienda dispone de un vestíbulo de acceso que no cumple con las condiciones de accesibilidad universal, aunque sí alcanza el ancho mínimo general exigido fuera de dicha normativa. En lo relativo al almacenamiento, el proyecto muestra un desempeño favorable, cumpliendo con el porcentaje exigido y respetando también las dimensiones mínimas requeridas mediante un único armario. Este se encuentra adosado a una fachada sin ventanas para que reduzca lo menos posible las posibilidades de transformación.

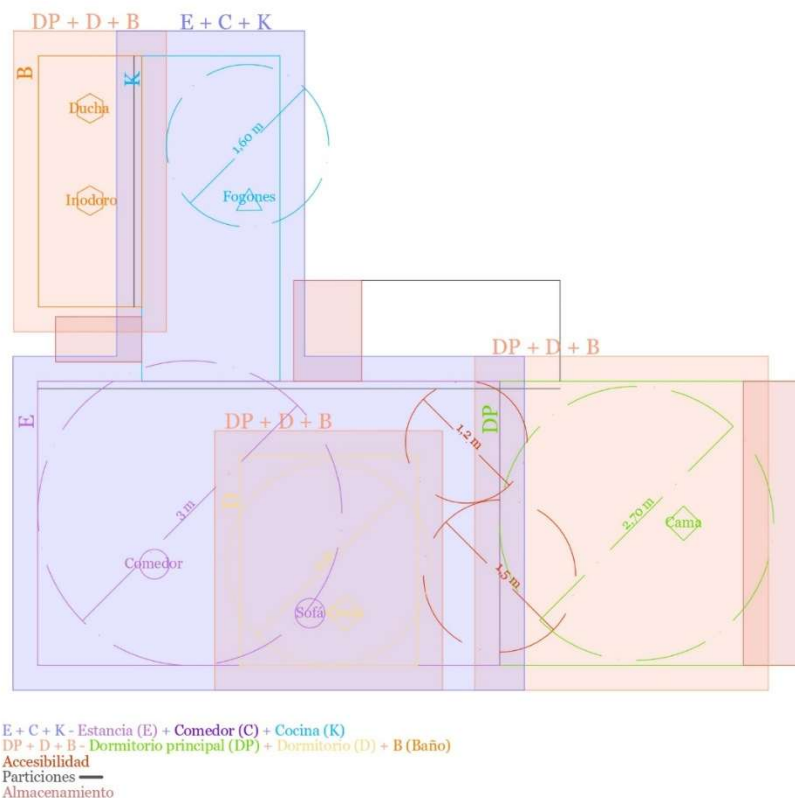
El espacio de descanso, por su parte, no alcanza el ancho mínimo de 2,60 m establecido para un dormitorio matrimonial. No obstante, esta medida debe considerarse relativa, ya que, si bien el análisis se base en la distribución representada en planta, su posición es variable.

En cuanto al mobiliario, no se especifica una zona de trabajo, pero se definen superficies de asiento de 1,90 m², lo que sugiere la posibilidad de recibir visitas. La cocina, con una encimera de 1,44 m², no cumple con los requisitos relativos al pasillo libre y presenta una conexión directa con el baño, lo que contraviene los principios básicos de salubridad establecidos por la normativa.

Esta conexión, sin embargo, responde a una decisión proyectual orientada a agrupar los cuartos húmedos para evitar su presencia en la estancia principal que pretende ser totalmente flexible.

El proyecto incluye dos particiones fijas, una entre el baño y la cocina y otra entre la cocina-vestíbulo y el espacio principal. Ambas se resuelven mediante muro, lo que aporta una permeabilidad al espacio de 1.

Como en los casos anteriores, se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



Se aprecia en este proyecto, el gran solape de usos que, pese a estimarse en el análisis el dormitorio principal como parte del grupo DP + D + B, debido a su carácter móvil, podría considerarse estancia todo este espacio exceptuando el propio espacio que ocupa una cama.

En conclusión, el proyecto presenta aspectos destacables en materia de almacenamiento e iluminación natural, y prioriza la flexibilidad del espacio principal por encima del cumplimiento de los requerimientos normativos vinculados a la salubridad y la organización funcional.

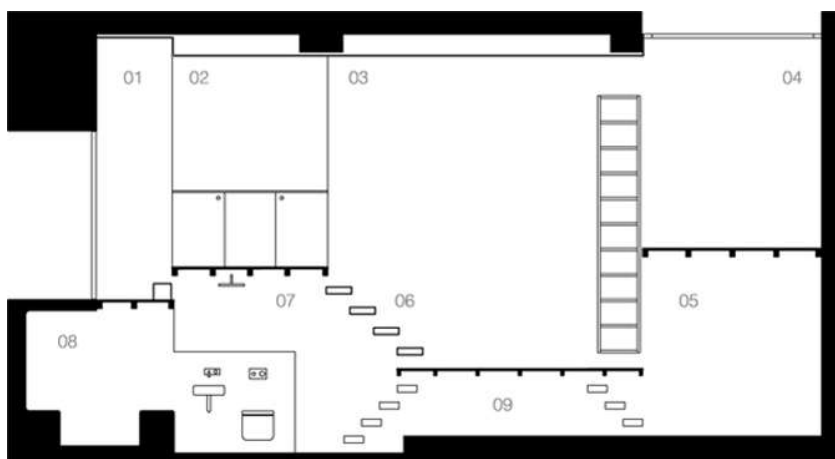
3.4. 100m3 (Almirante); mycc

Equipo: mycc

Año de realización: 2012

100 m³ se concibe como un conjunto de estancias conectadas visualmente que, pese a su continuidad espacial, responden a funciones diferenciadas mediante un sistema de escalonamiento de niveles. Esta estrategia permite articular usos distintos sin recurrir a particiones físicas.

El proyecto presenta una configuración alargada y carece de huecos laterales, lo que posibilita múltiples formas de implantación, siempre que no se disponga en superposición vertical. Su superficie útil es de 21 m², con una altura libre máxima de 3,7 m y mínima de 2 m. En consecuencia, no se cumplen los requisitos mínimos de altura establecidos por la normativa en ninguna de las estancias. Sin embargo, este incumplimiento responde a una concepción espacial intencionada, que busca evocar la lógica de los juegos de plataformas, donde el desplazamiento entre niveles se realiza mediante saltos, aunque en este caso se realiza mediante escaleras y escaleras de mano.



(3.10) Sección del proyecto. Fuente: mycc.es

La vivienda responde al esquema funcional E + C +K y se plantea para una ocupación de 2 personas. En cuanto a la distribución funcional, se cumple con la superficie mínima exigida por la estancia. Aunque el conjunto dormitorio-baño no alcanza los 21 m² mínimos requeridos (cuenta con 19 m²), destaca el baño que, por diseño, alcanza los 9,5 m², superando ampliamente el mínimo establecido de 3m², lo que contribuye a compensar parcialmente esta carencia.

La iluminación natural se resuelve mediante un único hueco cenital de 6,24 m² que, gracias a la ausencia de particiones interiores y al uso de una paleta monocromática en todos blancos permite iluminar todos los espacios de forma homogénea. El dormitorio, pese a estar debajo del altillo, recibe luz del hueco cenital por una apertura lateral en el forjado.



(3.9) Imagen representativa de la iluminación natural y la continuidad visual. Fuente: mycc.es

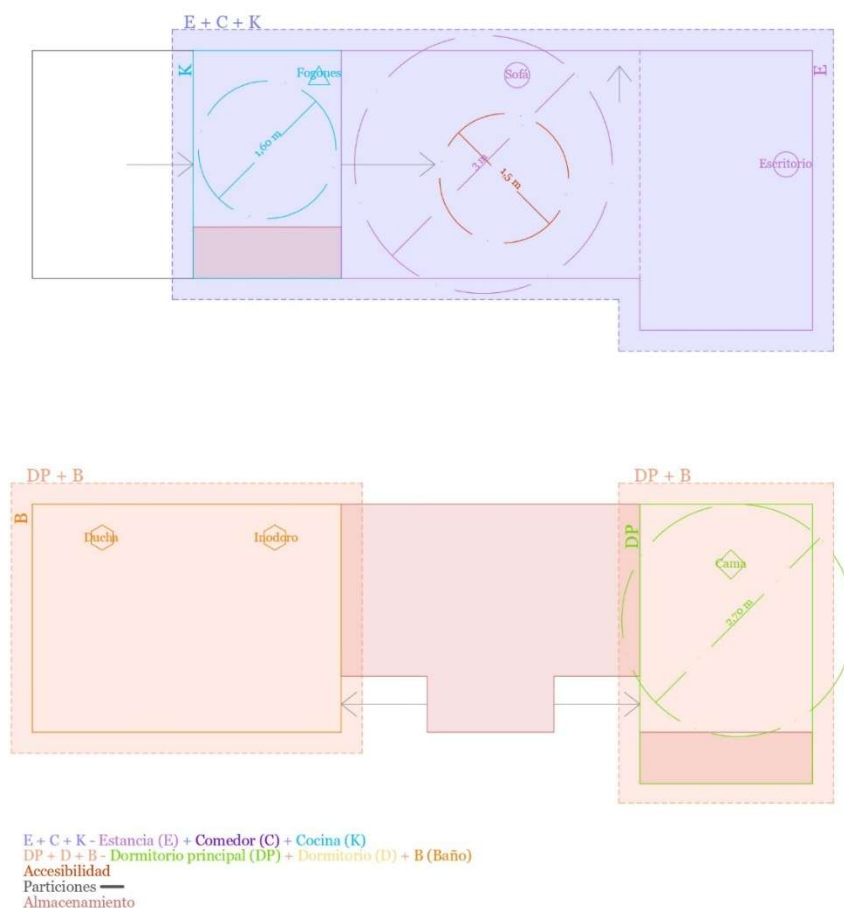
En lo relativo a circulación y almacenamiento, el proyecto cumple con las exigencias normativas. No obstante, el vestíbulo de entrada, al igual que el resto de la vivienda, presenta escalonamientos que impiden garantizar condiciones de accesibilidad universal, ya que no existen estancias ubicadas a la cota de acceso. El almacenamiento, además de en espacios tradicionales de almacenaje, se ubica en el falso suelo de la plataforma intermedia.

En cuanto al espacio de descanso, si bien el dormitorio no alcanza el ancho mínimo de 2,60 m requerido para dormitorios conyugales, se respeta el espacio de transferencia gracias a la posición lateral de la cama adosada a la pared.

El proyecto incorpora una zona de trabajo en el altillo, con una superficie de 1,6 m², y una superficie de asientos de 1,3 m². La cocina cumple con los requerimientos normativos relativos tanto a superficie de encimera como a pasillo libre.

Uno de los aspectos más críticos del proyecto es la ausencia total de particiones, incluso para el área de baño. Esta decisión entra en conflicto con los criterios mínimos de salubridad, al no garantizar una separación funcional ni higiénica entre la cocina, el baño y el resto de las estancias. Esta carencia puede responder a la voluntad proyectual de mantener lo más pura posible la sección y la continuidad visual del conjunto.

Como en los casos anteriores, se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



Debido a los desniveles, los usos no se solapan.

En conclusión, el proyecto cumple con la mayoría de los requisitos normativos establecidos en cada grupo temático, a excepción del trazado de círculos funcionales, complicado por la geometría longitudinal del espacio. No obstante, presenta carencias significativas en cuanto a salubridad y accesibilidad, especialmente derivadas de la falta de particiones y del escalonamiento continuo que imposibilita su adaptación a personas con movilidad reducida.

4. Mercado inmobiliario: La Promesa de un Hogar, la Realidad de una Cárcel

En el panorama inmobiliario actual, la vivienda ha dejado de entenderse como un derecho o una forma de vida para convertirse en un bien regulado por las dinámicas del mercado. El metro cuadrado se ha transformado en una unidad de valor económico, desplazando el valor de uso en favor del valor de cambio, y sometiendo a las decisiones arquitectónicas a una lógica especulativa. En este contexto, la arquitectura se ve obligada a actuar con recursos limitados, asumiendo con frecuencia el papel de herramienta de ajuste, racionalización o contención.

4.1. Estudio en venta en calle del Salitre

La vivienda se presenta en el portal de compraventa como un estudio moderno y funcional, orientado a inversores interesados en obtener una alta rentabilidad.

La vivienda presenta una geometría en L que sugiere una implantación tanto como módulo habitacional aislado como unidad de esquina dentro de un conjunto de viviendas colectivas. Su superficie útil total es de 13,15 m² y dispone de una altura de 2,1 m, por lo que no cumple los requisitos mínimos normativos en cuanto a dimensiones espaciales.

Funcionalmente, responde a un esquema funcional E + C + K (estudio, comedor y cocina) y se plantea para una ocupación de 2 personas. Sin embargo, la distribución funcional no se ajusta a ninguno de los requisitos mínimos de superficie exigidos por la normativa.

En lo que respecta a la iluminación y ventilación natural, la vivienda presenta una carencia importante: dispone únicamente de 0,46 m² de hueco frente a los 1,64 m² requeridos, lo que supone una deficiencia significativa en cuanto a confort ambiental y calidad de aire interior. Las ventanas, se sitúan en fachadas opuestas con el objetivo de generar una ventilación cruzada en la estancia principal, donde confluyen todos los usos.

En cuanto a la circulación, la vivienda no cuenta con pasillos definidos y no se cumplen las medidas mínimas de huecos de paso necesarias para garantizar condiciones de accesibilidad universal. En lo relativo al almacenamiento, no se dispone de espacio específico destinado a tal fin.

El espacio de descanso tampoco cumple con los requisitos mínimos, ni desde el punto de vista dimensional general ni en relación con las exigencias de

accesibilidad. En términos de mobiliario, no se ha proyectado una zona de trabajo y la superficie destinada a asientos es de 1 m².



(4.1) Imagen representativa de la iluminación natural y la distribución funcional. Fuente: idealista.com

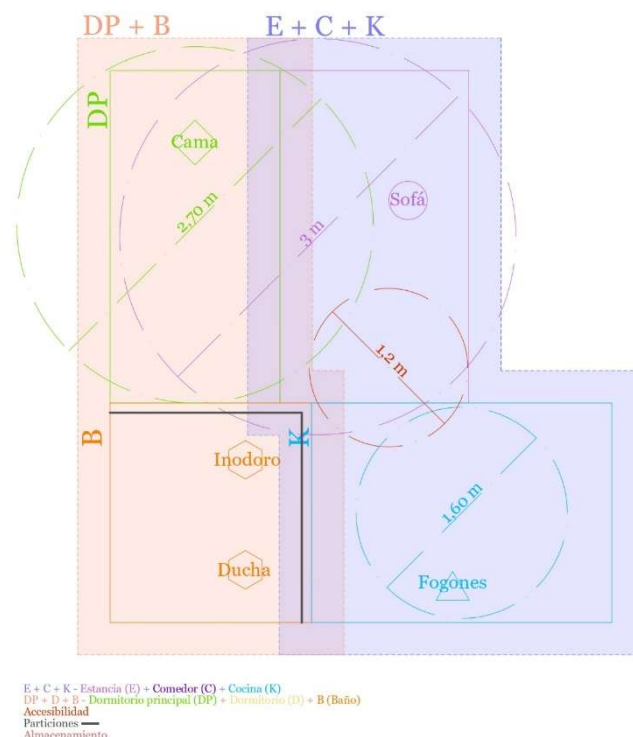
Por otro lado, la cocina constituye una de las pocas áreas que cumple con la normativa. Cuenta con un área de encimera de 1,10 m².

La única partición existente en la vivienda corresponde al cerramiento entre el baño y la estancia principal, resuelta mediante un muro de 3,05 metros lineales.



(4.2) Imagen representativa de la relación entre los espacios. Fuente: idealista.com

Se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



El análisis se aprecia una división central clara entre E + C + K y DP + C, definida por la posición de la cama. No obstante, debido a la falta de una estrategia de diseño coherente, se identifican espacios, como la estancia donde está ubicado el sofá, lo que compromete la lógica interna de la distribución.

En conclusión, el proyecto presenta graves deficiencias en términos de habitabilidad, entre las que destacan la insuficiencia de iluminación natural, la ausencia de almacenamiento y el incumplimiento generalizado de los requisitos normativos relativos a dimensión y organización espacial.

4.2. Alquiler de piso en calle de San Vicente Ferrer

Con una geometría en forma de Z, esta vivienda presenta una configuración alargada que permite tanto su implantación como unidad habitacional aislada como su integración dentro de un sistema de viviendas colectivas. La superficie útil total es de 18 m² y su altura libre alcanza los 2,1 m, por lo que no cumple los requisitos mínimos normativos en cuanto a dimensiones espaciales.

El esquema funcional responde a la fórmula E + C + K y se plantea para una ocupación de 1 persona. A pesar de ello, ninguno de los espacios cumple con las dimensiones mínimas requeridas, lo que compromete su funcionalidad básica desde el punto de vista regulatorio.



(4.3) Imagen representativa de la relación entre los espacios. Fuente: idealista.com

En términos de iluminación y ventilación natural, la vivienda cuenta con 1,8 m² de hueco cuando el mínimo exigido es de 2,25 m². Esto supone una carencia notable de luz natural y ventilación directa. Las aberturas, excepto la del baño, están enfrentadas la una a la otra a una distancia de 9 m, el recorrido de la ventilación se puede ver entorpecido por la partición intermedia de vidrio.



(4.4) Imagen representativa de la iluminación natural. Fuente: idealista.com

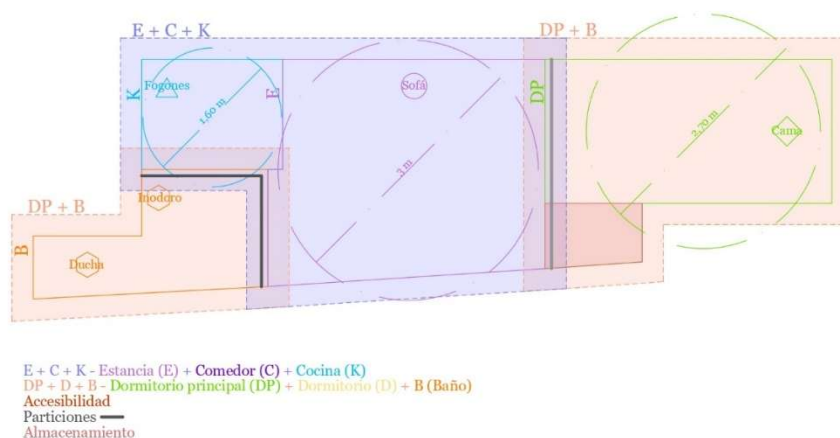
Aunque la vivienda no cuenta con pasillos, sí se respetan las anchuras mínimas de los huecos de paso. Con relación al almacenamiento, si bien no cumple con los requisitos mínimos de dimensión, se cumple con el porcentaje mínimo exigido, alcanzando un 4,44%.

El espacio de descanso no responde a los anchos requeridos y, al ubicarse la cama en el centro del ambiente, no se garantiza el espacio de transferencia necesario para condiciones de accesibilidad. En cuanto al mobiliario, no ha

dispuesto un área de trabajo específica, aunque se cuenta con una superficie de asientos de 1,50m², lo que puede facilitar el uso social básico. La cocina, por su parte, dispone de una encimera de 1,04 m² y cumple con su ancho mínimo de encimera, aunque no respeta el pasillo libre de uso.

La vivienda presenta dos tipos de partición: un muro de 2,70 m lineales que delimita el baño, y un cerramiento de vidrio que divide el dormitorio de la estancia principal de 2,4 m que separa la zona de descanso. La permeabilidad varía entre 1 y 5. Pese a ello, el baño presenta una conexión directa con la cocina, situación que vulnera los principios básicos de salubridad establecidos.

Como en el anterior caso, se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



En síntesis, esta vivienda importantes limitaciones en términos de habitabilidad, confort y salubridad, y su resolución espacial no logra satisfacer los requerimientos normativos mínimos.

4.3. Piso en venta en calle de Lorenzana

La vivienda presenta una geometría trapezoidal alargada, lo que permite diversas opciones de implantación. Su superficie útil total es de 18 m² y su altura libre es de 2,5 m.

La distribución funcional responde al esquema E + C + K y se plantea para una ocupación de 2 personas. Sin embargo, ninguno de los espacios, excepto el baño, cumple con las superficies mínimas exigidas por la normativa vigente.

En cuanto a iluminación y ventilación natural, la vivienda dispone de una superficie de 4,04 m² de hueco, superando el umbral requerido.



(4.5) Imagen representativa de la iluminación natural. Fuente: idealista.com

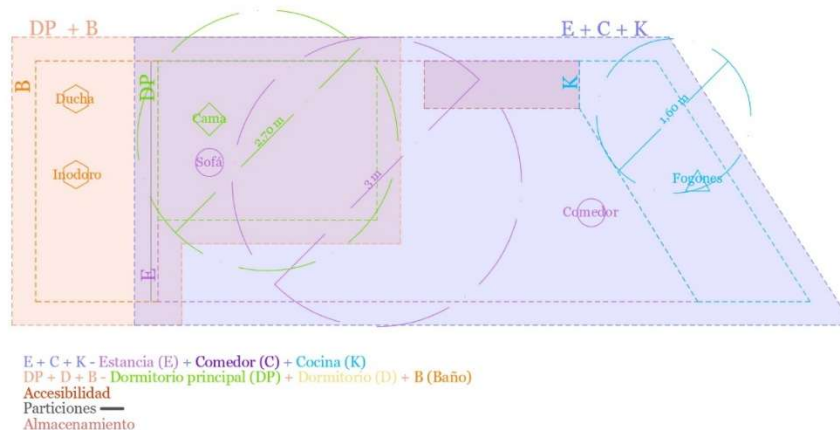
Respecto a la circulación y almacenamiento, la vivienda carece de pasillos y no cumple con el ancho mínimo de los huecos de paso necesarios para garantizar accesibilidad. No obstante, sí se alcanza el porcentaje mínimo de almacenamiento requerido.

El área de descanso tampoco cumple con los anchos mínimos establecidos. Aunque la cama se sitúa adosada a una pared, la anchura disponible no permite garantizar el espacio de transferencia mínimo. La vivienda dispone de una superficie de asientos de 2 m², aunque no se define una zona específica de trabajo.

En lo referente a la cocina, se cuenta con una superficie de encimera de 2,9 m² que no respeta el ancho mínimo de pasillo libre.

La compartimentación se limita a una única partición opaca de 2,50 m lineales que delimita el baño.

Se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



En conclusión, aunque la vivienda no cumple con los requisitos mínimos relativos a superficie y organización espacial, responde de forma satisfactoria a aspectos clave como la iluminación natural y la capacidad de almacenamiento.

4.4. Ático en venta en Luna

La vivienda presenta una geometría compacta que permite su implantación en diversos contextos y configuraciones. Su superficie útil total es de 19 m² y su altura libre no alcanza únicamente los 2,3 m, por lo que no cumple con el mínimo normativo exigido.

La distribución responde a un esquema funcional de E + C + K y, al igual que el resto de los casos previamente analizados, no se alcanzan las superficies mínimas establecidas en la normativa. Se plantea una ocupación de 2 personas.



(4.6) Imagen representativa de la distribución funcional. Fuente: idealista.com

En cuanto a iluminación y ventilación natural, la vivienda supera los requisitos establecidos contando con 4m² frente a los 2,38 m² exigidos.

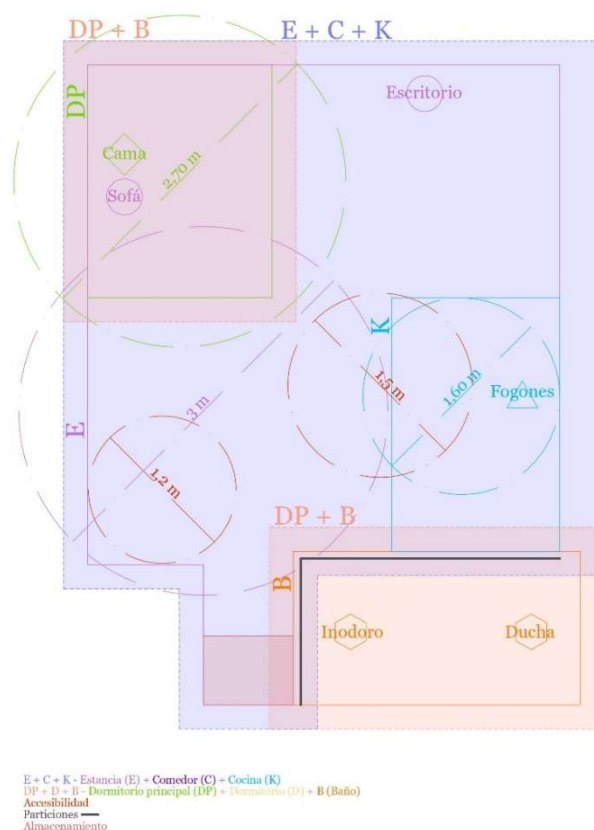
Sin embargo, tanto la circulación como el almacenamiento presentan deficiencias. No se cumplen los anchos mínimos requeridos, y el porcentaje de superficie destinado a almacenamiento es inferior al mínimo del 3,10%.

El área de descanso no cumple con los anchos mínimos ni con el espacio de transferencia necesario. Se incluye una zona de trabajo de 0,50 m² y una superficie 1,58 m² de asiento, lo que permite su uso social básico y plantea la posibilidad de recibir visitas.

La cocina, por su parte, cuenta con una encimera de 1,20 m² y cumple con todos los requisitos normativos, beneficiándose de la disposición en estancia única y la escasa presencia de mobiliario.

La compartimentación se limita a una única partición opaca de 4,12 m lineales que delimita el baño. Sin embargo, el baño mantiene una conexión directa con la cocina, lo que contraviene los requisitos mínimos establecidos de salubridad establecidos por la norma vigente.

Como en los casos anteriores, se analizan en planta aspectos relacionados con los radios de giro, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



En conclusión, la vivienda presenta deficiencias notables en términos de superficie, distribución funcional y condiciones de salubridad, así como en la ausencia de condiciones adecuadas de almacenamiento y accesibilidad.

5. Prefabricados: Casas Pequeñas, Vidas Anónimas

5.1. Portable House ÁPH80

Equipo: Ábaton Arquitectura
Año de realización: 2013

Portable House ÁPH80 se plantea, según sus autores, como una vivienda óptima para 2 personas, concebida con el objetivo de proporcionar una sensación de amplitud a un espacio reducido.

Se trata de un módulo rectangular aislado, transportable por camión, lo que le confiere una gran versatilidad de implantación. Puede configurarse tanto como una unidad habitacional fija como vivienda móvil. Su superficie útil total es de 23 m² y alcanza una altura máxima de 3,5 m, superando así el límite normativo establecido.



(5.1) Imagen representativa del transporte en camión del módulo. Fuente: Archdaily

Desde el punto de vista funcional, responde al esquema E + C + K. y se analiza para ocupación máxima de 2 personas. Sin embargo, ninguno de los espacios, excepto el baño, alcanza las superficies mínimas requeridas por la normativa vigente.

En relación con la ventilación e iluminación natural, el proyecto supera ampliamente los requisitos normativos, disponiendo de una superficie de hueco de 9,9 m², frente a los 2,87 m² requeridos.



(5.2) Imagen representativa de la iluminación natural. Fuente: Archdaily

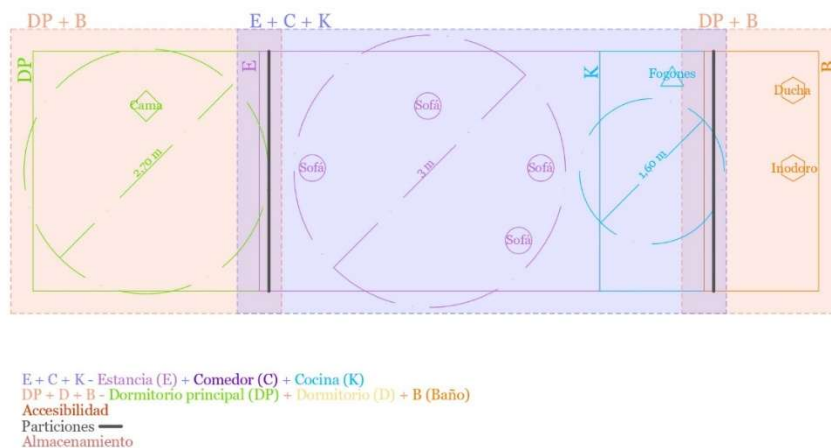
Respecto a la circulación y el almacenamiento, la vivienda no cumple con los mínimos establecidos. Particularmente, en el caso del almacenamiento, no se definen soluciones específicas que atiendan esta necesidad.

En cuanto al área de descanso, el dormitorio no cumple con el ancho mínimo estipulado para un dormitorio conyugal. La cama se sitúa en el centro de la estancia y se respeta el espacio de transferencia mínimo. La superficie de asientos es de 2 m², pero, no se contempla una zona específica de trabajo.

La cocina, por su parte, dispone de 1,20 m² de encimera, pero no cumple con el ancho de paso mínimo para asegurar su funcionalidad.

La compartimentación se resuelve mediante particiones opacas de 5,3 m lineales, que delimitan el dormitorio y el baño de la estancia principal.

Se analizan en planta aspectos como los radios de giro relacionados con accesibilidad, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



En conclusión, aunque el proyecto destaca por sus condiciones de ventilación, evidencia importantes carencias normativas de accesibilidad, almacenaje y dimensión del espacio.

5.2. Tini S

Equipo: TiniLiving

Año de realización: 2013

Tini S se concibe, según sus autores, como un refugio de serenidad desde el que habitar la naturaleza. Se trata de un módulo rectangular aislado, cuya forma permite distintas posibilidades de implantación, ya sea de forma autónoma o como parte de una composición modular más compleja. Su superficie útil total es de 19,65 m² y la altura libre máxima alcanza los 2,6 m, cumpliendo el límite normativo establecido.



(5.3) Imagen representativa de la relación con la naturaleza. Fuente: Archdaily

En cuanto a su distribución funcional, responde al esquema E + C + K, y se analiza para ocupación máxima de 2 personas. Sin embargo, ninguno de los espacios alcanza las superficies mínimas requeridas por la normativa vigente. Cabe destacar que la vivienda no cuenta con una estancia como tal sino un espacio donde confluyen el dormitorio, el comedor y la cocina.

En lo relativo a la ventilación e iluminación natural, el proyecto supera los requisitos normativos, disponiendo de una superficie de hueco de 17 m².



(5.4) Imagen representativa de la presencia de huecos. Fuente: Archdaily

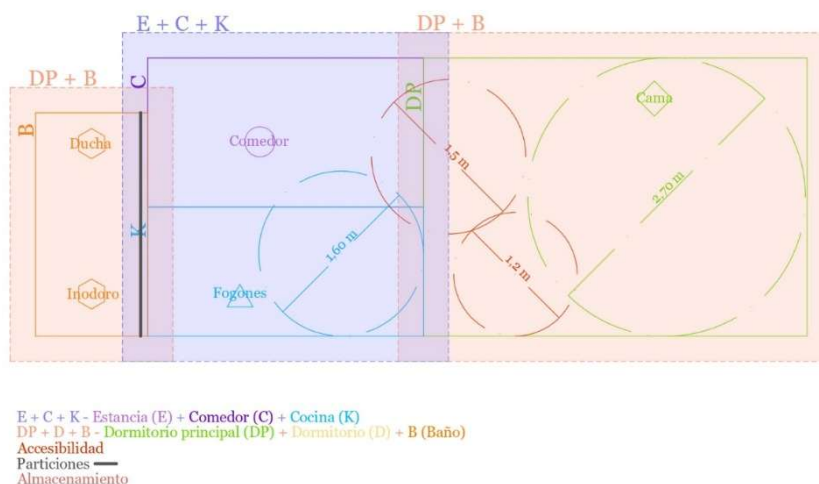
Por el contrario, en cuanto a circulación y almacenamiento, la vivienda no cumple con los mínimos exigidos. En particular, no se definen soluciones específicas de almacenaje.

En el área de descanso, el dormitorio sí cumple con el ancho mínimo exigido para una habitación conyugal. La cama se sitúa en el centro de la estancia y se respeta el espacio de transferencia mínimo. No obstante, no se contempla una zona específica de trabajo y la superficie de asientos es despreciable.

La cocina dispone de 0,80 m² de encimera y no cumple con el ancho de paso mínimo para asegurar su funcionalidad.

La compartimentación se resuelve mediante particiones opacas de 2,5 m lineales, que delimitan el dormitorio y el baño de la estancia principal. Sin embargo, el baño mantiene una conexión directa con el comedor y la cocina, contraviniendo los requisitos mínimos de salubridad establecidos por la normativa.

Como en los casos anteriores, se analizan en planta aspectos como los radios de giro relacionados con accesibilidad, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



En conclusión, aunque el proyecto sobresale por sus excelentes condiciones de ventilación e iluminación natural, presenta deficiencias importantes en cuanto a salubridad, almacenamiento, accesibilidad y distribución formal.

5.3. Kyabin

Compañía: Bunqlam

Al igual que en los casos anteriores, se trata de un módulo rectangular aislado, cuya forma permite distintas posibilidades de implantación. La superficie útil total es de 31 m² y la altura libre máxima alcanza los 2,6 m, cumpliendo el límite normativo establecido.

La distribución responde a un esquema funcional de E (estancia) y se analiza para una ocupación máxima de 3 personas. No obstante, solo el baño alcanza la superficie mínima requerida, mientras que el resto se encuentran notablemente por debajo de los estándares establecidos.



(5.5) Imagen representativa de la conexión de espacios. Fuente: bunglam.com

En cuanto a ventilación e iluminación natural, el proyecto destaca por superar ampliamente los requisitos normativos, con una superficie de huecos de 19,61 m², lo que favorece el confort ambiental interior.



(5.6) Imagen representativa de la presencia de huecos. Fuente: bunglam.com

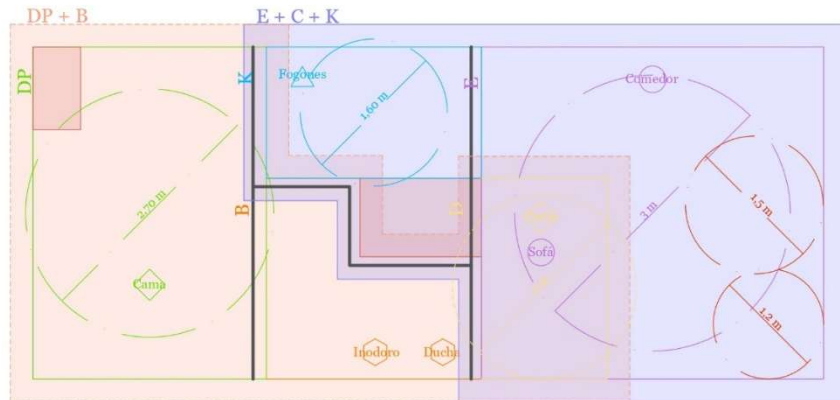
En lo referente a circulación y almacenamiento, la vivienda carece de pasillos definidos y no cumple con el ancho mínimo de paso. Sin embargo, sí se alcanza el porcentaje mínimo de almacenamiento en relación con la superficie útil, situándose en un 5,48%.

Respecto al área de descanso, el dormitorio no cumple con el ancho mínimo exigido para habitaciones conyugales. La cama está dispuesta de forma central, pero no se respeta el espacio de transferencia mínimo. No se contempla una zona específica de trabajo, aunque la superficie de asientos alcanza los 2,84 m² lo que permite un uso social adecuado y la posibilidad de recibir visitas.

La cocina dispone de una encimera de 1,53 m², pero no cumple con el ancho de paso mínimo para asegurar su funcionalidad.

La compartimentación se resuelve mediante particiones opacas de 10,35 m lineales, que separan el dormitorio, el baño y la cocina de la estancia principal. Sin embargo, el baño presenta una conexión directa con la cocina, situación que contraviene las condiciones mínimas de salubridad establecidos por la normativa.

Como en los casos anteriores, se analizan en planta aspectos como los radios de giro relacionados con accesibilidad, la superposición de usos y el cumplimiento de los diámetros inscritos exigidos por la normativa.



E + C + K - Estancia (E) + Comedor (C) + Cocina (K)
 DP + D + B - Dormitorio principal (DP) + Dormitorio (D) + B (Baño)
 Accesibilidad
 Particiones —
 Almacenamiento

En conclusión, aunque el proyecto sobresale por sus excepcionales condiciones de ventilación e iluminación natural, presenta deficiencias significativas en cuanto a salubridad, almacenamiento, accesibilidad y distribución funcional.

III. Evaluación comparativa

A lo largo del presente trabajo se han analizado distintas aproximaciones al fenómeno de la vivienda mínima, organizadas en tres grupos: viviendas existentes comercializadas en el mercado inmobiliario, propuestas proyectuales que exploran nuevas formas de habitar y sistemas prefabricados concebidos como soluciones autónomas y de rápida implantación. Pese a su condición de vivienda mínima, cada grupo responde a distintas motivaciones y factores externos.

Frente a las aparentes limitaciones que suelen atribuirse a las viviendas mínimas, los casos analizados evidencian la heterogeneidad de respuestas posibles ante un mismo problema. Esta condición, si bien puede derivar en situaciones de precariedad dependiendo del enfoque adoptado, también puede entenderse como una oportunidad para ensayar nuevas formas de experimentación arquitectónica.

Este capítulo plantea un análisis comparativo que no pretende jerarquizar ni clasificar los casos según criterios de cumplimiento normativo, sino establecer vínculos críticos entre ellos. A través de variables como el contexto y el modelo doméstico, se busca identificar patrones, estrategias y contradicciones. El objetivo es observar cómo cada caso construye su propia noción de habitar, y cuál es el papel de la arquitectura como herramienta capaz de adaptarse, resistir o reformular los límites impuestos.

Más allá de las diferencias formales, lo que verdaderamente distingue a los casos analizados son las condiciones que los originan. La arquitectura no se define únicamente por la calidad del diseño, sino también por los agentes que imponen sus límites y por la influencia que ejerce el mercado inmobiliario en la configuración del espacio habitable.

En los casos publicados en portales de compraventa, es el mercado inmobiliario quien dicta las reglas. La lógica especulativa convierte la vivienda en mercancía y reduce el espacio habitable al mínimo con el objetivo de maximizar la rentabilidad económica. En este escenario, la arquitectura queda desplazada; el diseño no responde a criterios habitacionales, sino comerciales. La normativa, cuando se cumple, lo hace de manera mínima o se elude mediante vacíos legales.

En contraposición, varios de los casos proyectuales analizados surgen a partir de un compromiso arquitectónico explícito, aunque no necesariamente desde la libertad. En propuestas como 100 m³ el punto de partida es una preexistencia física extremadamente limitada: viviendas profundas, parcelas estrechas o normativas locales restrictivas. Sin embargo, estas condiciones se convierten en materia de proyecto. La restricción no es solo un obstáculo, sino también un motor para la experimentación formal y espacial.

Por otro lado, los sistemas prefabricados se enmarcan en una lógica diferente. Se conciben como objetos autónomos, diseñados para la producción seriada y, en muchos casos, desvinculados de un contexto urbano específico. Estas viviendas responden con frecuencia a un nicho de mercado aspiracional más que una necesidad habitacional urgente. En este grupo, la condición de partida no es la precariedad ni la escasez normativa, sino el deseo de adoptar un determinado estilo de vida mínimo y transportable.

Estos contrastes permiten evidenciar cómo cada proyecto adopta una postura diferente frente al sistema: ya se como producto, como respuesta o como ensayo. En ciertos casos, la arquitectura queda subordinada a las reglas del mercado y, en otros, intenta negociar con sus límites o incluso proponer alternativas.

Además de las condiciones normativas o económicas, los casos analizados revelan cómo la domesticidad se construye de manera muy distinta según las condiciones de origen, las lógicas de diseño y los objetivos de proyecto. No es solo cuestión de superficie, sino de qué tipo de vida es posible dentro de estos límites espaciales.

En el ámbito de las viviendas generadas desde la lógica especulativa, el espacio se reduce a su mínima expresión funcional. El habitar queda subordinado al beneficio económico, y las actividades más básicas se ven comprometidas por la rigidez de diseño. La domesticidad, en estos casos, se convierte en una ficción; se simula mediante imágenes de orden o modernidad, pero sin garantizar condiciones reales de confort o dignidad.

En contraste, ciertos proyectos de rehabilitación o reformas abordan el mínimo como una oportunidad de repensar el espacio doméstico. A través de estrategias como el uso de la sección, la incorporación del mobiliario como soporte estructural o la ambigüedad por programática, se multiplican las posibilidades de uso en espacios reducidos. Aunque las superficies sean limitadas, la calidad proyectual permite ampliar el margen de habitabilidad y proponer formas de vida adaptables, flexibles y sensibles a las dinámicas del día a día.

Por su parte, los modelos prefabricados condensan la domesticidad en un único objeto diseñado para ser autónomo, compacto y reproducible. Estas propuestas ofrecen una visión idealizada del habitar mínimo, vinculada a valores como la sostenibilidad, la eficiencia o la movilidad. Sin embargo, su simplificación extrema puede desatender ciertas complejidades del uso real, desde las relaciones interpersonales hasta la necesidad de diversidad programática o de vinculación con el entorno.

En definitiva, el análisis evidencia que el espacio reducido no implica necesariamente una pérdida de calidad habitacional. Por el contrario, puede ser terreno fértil para la experimentación proyectual, siempre que se parta de un enfoque que priorice el habitar real sobre la imagen o el rendimiento económico. El mínimo, entonces, no es una restricción inamovible, sino un campo abierto de ensayo y posicionamiento disciplinar.

IV. Conclusiones

A través de la revisión de diversas normativas, se ha constatado que, si bien existen múltiples criterios para definir la habitabilidad, estos varían significativamente de una normativa a otra. Esta variabilidad se refleja incluso en las dimensiones mínimas exigidas por persona dentro de una vivienda, lo que evidencia que dichas superficies mínimas establecidas podrían encontrarse desactualizadas y no responder necesariamente a los estándares contemporáneos de habitabilidad.

El análisis de los casos seleccionados evidencia que varios de los requisitos normativos no están necesariamente ligados a la superficie mínima, sino al diseño arquitectónico correcto y funcional. Esta observación refuerza una de las hipótesis centrales de la investigación: la infravivienda, tal como se define en la normativa vigente, no se origina exclusivamente por la escasez de superficie, sino por una configuración espacial deficiente. Se han identificado casos que, pese a contar con dimensiones reducidas, cumplen con la mayoría de los requisitos establecidos, exceptuando los estrictamente vinculados a superficie y forma, gracias a un diseño innovador y flexible que permite, entre otros aspectos, garantizar el espacio de almacenamiento necesario para dotar a la vivienda de funcionalidad.

En este sentido, al concebir la vivienda mínima como una solución transicional, la normativa debería entenderse como una guía orientativa, especialmente en lo relativo a temas de superficie y al dimensionado de estancias, y no como un obstáculo para el desarrollo de módulos habitacionales innovadores. Estas soluciones deben estar orientadas a mejorar la calidad de vida de quienes las habitan, incluso en contextos de alta restricción espacial, y responder a las necesidades contemporáneas, más que a las condiciones sociales y familiares propias de generaciones anteriores.

En conclusión, la investigación confirma que la vivienda mínima no debe entenderse como sinónimo de infravivienda. Incluso en contextos de alta restricción, el diseño arquitectónico posee la capacidad de innovar para ofrecer soluciones habitables, funcionales y dignas. Algunos de los casos analizados, demuestran que es posible “vivir con lo justo” sin renuncia a la calidad de vida.

V. Bibliografía

- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2025a). *BOE - Código de la Comunidad de Madrid*. www.boe.es/mi_boe/
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2025b). *BOE - Código de la Vivienda de Cataluña*.
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2025c). *BOE - Código de la Vivienda del Estado*.
- Ajuntament de Barcelona. (2022). *ALOJAMIENTO DIGNO PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA HABITACIONAL*.
- Área Metropolitana de Barcelona. (2010). *Normativa urbanística metropolitana*.
- Atlas Real Estate Analytics. (2023a). *La implicación de las viviendas vacías en el mercado residencial de España*.
- Atlas Real Estate Analytics. (2023b). *Las implicaciones de la nueva Ley de la Vivienda en la determinación de zonas tensionadas*.
- Atlas Real Estate Analytics. (2023c). *Las implicaciones de la nueva Ley de la Vivienda y sus áreas tensionadas para el mercado residencial en España*.
- Atlas Real Estate Analytics. (2024). *Informe de vivienda asequible en España*.
- Barba, V. (2021). *VIVIENDA MÍNIMA*.
- Bustamante Bravo, Daniel (2023). *40 metros cuadrados: estudio y optimización de la vivienda mínima*. Trabajo Fin de Grado / Proyecto Fin de Carrera, [E.T.S. Arquitectura \(UPM\)](#).
- Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio. (2004). *Normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid*.
- Dirección General de Planeamiento del Área del Urbanismo, M. A. y M. (2024). *Compendio de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid de 1997 - octubre 2024*.
- Flückiger, U. P., Thoreau, Henry David, & Le Corbusier. (2019). *¿Cuánta casa necesitamos?: La cabaña de Thoreau, el Cabanon de Le Corbusier y la cabaña sostenible*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2025, 1 de abril). *Estadística Continua de Población. Primer trimestre de 2025*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024, 24 de junio). *Proyección de hogares. Años 2024 – 2039*.

- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024, 24 de junio). *Población y fenómenos demográficos proyectados. Años 2024 – 2074*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023, 23 de febrero). *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas*.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024, noviembre). *Estadística experimental. Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*.
- Lope de Toledo, L. (2022). *Arquitectura de andar por casa: un libro para entender y disfrutar el único arte en el que vives, comes y duermes*.
- Martín Blas, S., Martín Domínguez, G., & D’Oria, M. (2024). Shifting domesticities: recent social housing practices and policies in Spain. *City, Territory and Architecture*, 11(1), 6. <https://doi.org/10.1186/s40410-024-00226-8>
- Ministerio de Transportes, M. y A. U. (2022). *Documento Básico Seguridad de utilización y accesibilidad*.
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024a). *Observatorio de vivienda y suelo - Boletín especial Vivienda Social*. <https://www.mivau.gob.es/>
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2024b). *Observatorio de vivienda y suelo - Boletín núm. 51*.
- Nowicki, M., White, T., & Harris, E. (2022). Shrinking domesticity: Are ‘tiny homes’ the perfectly packaged answer to the global housing crisis? *The Sociological Review Magazine*. <https://doi.org/10.51428/tsr.sruz7875>
- Orzechowska, M. (2021). Five principles for a vulnerable and intimate architecture: Drawing alternative boundaries and apertures to home and self. *Dearq*, 2021(31), 32-45. <https://doi.org/10.18389/dearq31.2021.04>
- Parpal, M., Armelini, G., & Maidana, A. (2021). Módulos combinables. Estructuras contemporáneas del habitar. *Arquitecto*, 18, 95. <https://doi.org/10.30972/arq.0185673>
- Rodríguez Basarte, Paula (2020). *La vivienda social según Alexander Klein: desde Berlín a Madrid*. Trabajo Fin de Grado / Proyecto Fin de Carrera, [E.T.S. Arquitectura \(UPM\)](https://doi.org/10.30972/arq.0185673).
- Shulman, L., & Honey-Rosés, J. (2024). How small is too small? Assessing the wellbeing impacts of nano suites on university students. *People, Place and Policy Online*, 18(1), 26-47. <https://doi.org/10.3351/ppp.2024.4785923692>
- Trapero, J. M. (2023). *¿Qué le pasa a la cocina cuando estás en el salón?*

VI. Anejo

Condiciones volumétricas e implantación		Yoligen Paretto				PETS & HUMAN - Positive House		BYG House		100m3 (Amiante)	
Mínimos - Regulaciones normativas		Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa
Superficie útil	2,50 - 3 m	3 m y 2,10 m	32	3,75 y 1,80	27	2,76	30	3,7 y 2	21		
Tipología	Donde se puede instalar	Estudio Vivienda colectiva		Loft Vivienda colectiva		Estudio Vivienda colectiva		Loft Vivienda colectiva			
Ocupantes - n2	2 personas = 36; 3 = 46; 4 = 56	32	36	27	36	30	4	56	2	2	36
Desvives (sin ser dos plantas al uso)	No	Si	No	Si	No	No	No	Si	No	Si	No
Distribución funcional de usos		E + C + K		E + C + K		E		E + C + K			
Ubicación y relación de usos		PLANO		PLANO		PLANO		PLANO			
Número de personas	1 2 3 4	2		2		4		20		2	
Cumplimiento de dimensiones mínimas E	14 16 18 20					13 4,4	7	21	20		
Cumplimiento de dimensiones mínimas K	7					8,5 3,6	12 8	7,85	12		
Cumplimiento de dimensiones mínimas E + C + K	20 20 24 26	24	20	19	20	8,5 3,6	12 8	21	20		
Cumplimiento de dimensiones mínimas Dorm p	12	9	12	8	12	3,6	2,5	3	3		
Cumplimiento de dimensiones mínimas Dorm sec	5 8 12	3	3	5	3	2,5	22,5	19	21		
Cumplimiento de dimensiones mínimas Baño	3	12	21	13	21						
Cumplimiento de diámetro inserto K	15 21 25 31										
Cumplimiento de diámetro inserto E + C	3										
Cumplimiento de diámetro inserto Dorm p	2,70 m										
Cumplimiento de diámetro inserto Dorm sec	2 m										
Cumplimiento de diámetro libre de giro estancias principales	1,50 m										
Ventilación		PLANO		PLANO		PLANO		PLANO			
Metros cuadrados de huecos	1/8 Superficie útil	9,56	4	7,7	3,375	7,325	3,75	6,24	2,625		
Control de y ahorramiento											
Dimensión armario dormitorio	0,60 x 1,5 m	0,60 x 1,25	0,60 x 1,5	1x1	0,60 x 1,5	0,6x2,8	0,60 x 1,5	0,60x2	0,60 x 1,5		
Metros cuadrados almacenaje		11,79	36,84%	0,9	3,1	2,8	3,1	48%	10,1		
Porcentaje de almacenamiento con respecto a superficie útil	3,10%		No	3%	3,1	9%	3,1		3,1		
Existencia de pasillos											
Ancho de pasillo	1 m										
Anchura pasillo	1,10 m										
Huecos de paso	0,80 m	0,70	0,80	0,7	0,80	0,75	1,10	0,8	1,10	1,00	1,10
Diámetro libre de giro entre espacios	1,20 m	1,20		1,20		1,20	0,80	0,8	1,20	0,80	1,20
Espacios - Dormitorios y estancia											
Posición de la cama - central/pared	1,80 - Indiv; 2,40 - doble o con yugil círculo 2,60	2,20	2,60	0,8	2,60	2,8	2,6	2,65	2,6		
Superficie de trabajo											
Superficie de asientos		4,57		No hay		No hay	1,90		1,6		
Espacio transferencia dormitorio	0,90 m	0,80	0,99	0	0,90	0,75	0,90	1,25	0,90		
Espacios - Cocina											
Metros lineales de encimera		2,75		5		2,4			2		
Ancho encimera	0,50 m	0,60	0,50	0,5	0,50	0,6	0,50	0,6	0,50		
Superficie de encimera		1,65		3,65		1,44			1,2		
Pasillo de cocina	1	1,30	1,00	2	1,00	0,8	1,00	1,45	1,00		
Altura encimera	0,85 m	0,90	0,85	0,8	0,85	0,9	0,85	0,82	0,85		
Espacios - Baño											
Cumple condiciones de relación baño y C	Estancia intermedia con doble puerta	Si	Si	Si	Si	NO	Si	NO	NO		
Baño como estancia independiente		Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	NO		
Espacio transferencia aseo	0,80 m	0,35	0,80	0,80	0,80	0,25	0,80	0,8	0,80		
Particiones											
Metros lineales particiones		2,15		8,80 + 22		7,6			0		
Tipo de particiones		Vidrio divisorio para baño		Muro + Cortina		Muro			0		
Permeabilidad de particiones	1 - 10 (1 inmueble - 10 - variable)	5		1 + 10		1			0		

		Portable House APH80		Tiny S		Kyabin	
		Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa	Proyecto	Normativa
Condiciones volumétricas e implantación		Mínimos - Regulaciones normativas		Mínimos - Regulaciones normativas		Mínimos - Regulaciones normativas	
Superficie útil	2,50 - 3 m	23		19,65		2,6	31
Altura	2,50 - 3 m			2,6		2,6	31
Tipología	Donde se puede instalar	Tradicional		Estudio		Tradicional	
Occupantes - m2	2 personas = 36; 3 = 46; 4 = 56	Vivienda colectiva o aislada		Vivienda colectiva o aislada		Vivienda colectiva o aislada	
Desviviels (sin ser dos plantas al uso)	No	3,30 y 2,20	2	19,65	36	31	3
Distribución funcional de usos	No	No	No	No	No	No	No
Ubicación y relación de usos	E+ C+ K	E+ C+ K		E+ C+ K		E	
Número de personas	1 2 3 4	PLANO	2	PLANO	2	PLANO	3
Cumplimiento de dimensiones mínimas E	14 16 18 20					13,44	19
Cumplimiento de dimensiones mínimas K	7					3,33	7
Cumplimiento de dimensiones mínimas E + C + K	20 20 24 26	13	20	7,22	20	9,16	12
Cumplimiento de dimensiones mínimas Dorm p	12	6,56	12	10	12	3	5
Cumplimiento de dimensiones mínimas Dorm sec	5 8 12					3,98	3
Cumplimiento de dimensiones mínimas Baño	3	3,35	3	2,36	3	16,14	25
Cumplimiento de dimensiones mínimas DP + D + B	15 21 25 31	9,91	21	12,36	21		
Cumplimiento de diámetro inserto K	3						
Cumplimiento de diámetro inserto E + C	2,70 m						
Cumplimiento de diámetro inserto Dorm p	2 m						
Cumplimiento de diámetro inserto Dorm sec	1,50 m						
Cumplimiento de diámetro libre de giro estancias principales	1,50 m						
Ventilación							
Metros cuadrados de huecos	1/8 Superficie útil	9,9	2,875	17,075	2,45625	19,61	3,875
Dimensiones armario dormitorio	0,60 x 1,5 m	0	0,6x1,50	0	0,6x1,50	0,50x0,90	0,6x1,50
Metros cuadrados almacenaje	3,10%	0	3,10%	0,00%	3,10%	5,48%	3,10%
Porcentaje de almacenamiento con respecto a superficie útil	3,10%	0,00%	3,10%	0,00%	3,10%	5,48%	3,10%
Existencia de pasillos	1 m	No	No	No	No	No	No
Ancho de pasillo	1,10m						
Huecos de paso	0,80 m	0,70	0,80	0,60	0,80	0,70	0,80
Diámetro libre de giro entre espacios	1,20 m	1,20	0,80	1,20	0,80	1,20	0,80
Espacios - Dormitorios y estancia	1,80 - indiv; 2,40 - doble o con/ygl/circulo 2,60	2,50		3,73		2,55	
Posición de la cama - central/pared	Central	Central		Central		Centro	
Superficie de trabajo	No hay	No hay		No hay		No hay	
Superficie de asientos	2,13	2,13	0,30	0,30	2,84	2,84	0,90
Espacio transferencia dormitorio	0,90 m	0,50	0,90	1,50	0,90	0,60	0,90
Espacios - Cocina							
Metros lineales de encimera	0,50 m	2	0,50	0,65	0,50	0,65	0,50
Ancho encimera	1,20	0,85	1,00	0,83	1,00	0,80	1,00
Superficie de encimera	1	0,85	1,00	0,83	1,00	0,80	1,00
Pasillo de cocina	0,85 m	0,90	0,85	0,90	0,85	0,90	0,85
Altura encimera							
Espacios - Baño							
Cumple condiciones de relación baño y C	Estancia intermedia con doble puerta	Si	No	Si	No	Si	No
Baño como estancia independiente	0,80 m	Si	0,80	0,3	0,80	0,3	0,80
Espacio transferencia aseo							
Particiones							
Metros lineales particiones	5,3	Muro	2,15	Muro	10,35	Muro	
Tipo de particiones	1 - 10 (1 inmueble - 10 - variable)	1	1	1	1	1	1